

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-1460427

הרצועה השלישית - גבעת שמואל

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005457174/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו ממוקמת במזרח העיר גבעת שמואל ובגבול עם פתח תקוה וקריית אונו. ממזרח לתוכנית דרך רבין ושכונות מגורים בתחום שיפוט פתח תקוה, מצפון וממערב שכונות מגורים של גבעת שמואל ומדרום דרך אזורית 471, התוכנית כולה נמצאת בסביבת מטרו ורק"ל וכלל השימושים נמצאת במרחק הליכה ממערך התחבורה הציבורית.

תכנית מתאר כוללת לרובע זה אושרה במרץ 2020 וייעדה שטח זה לפיתוח.

שטח התכנית הינו כ-400 ד'. בתחום התכנית קרקע חקלאית ובדרומה שצ"פ מאושר וקיים. בתחום התוכנית עוברים קווי המטרו M2 M3 (תכנית לתשתיות לאומיות מס' 102, 102, 103 ב') והקו הסגול של הרק"ל (תכנית לתשתיות לאומיות מס' 70/ב). במרכז התכנית מתוכנן מתח"מ "כפר גנים" שמהווה תחנת מעבר עבור כלל מערכות התחבורה ויקשור תנועות נוסעים בין תחנות מטרו, רק"ל ואטובוסים. התוכנית חלה כולה בתחום ההשפעה של תמ"א 70.

המרחב העירוני המוצע מתוכנן כמרחב עירוני המשכי לשכונות הסמוכות של גבעת שמואל ופתח תקוה. הוא מבוסס על רשת דרכים צפופה, מוטה תחבורה ציבורית ותנועות רכות. מוצעים נפחי בינוי משמעותיים בתמהיל מבנים מגוון, חזיתות פעילות ברחובות ראשיים, המשכיות של רחובות קיימים ורשת שבילים צפופה לתנועות רכות. התוכנית כוללת רצועה ירוקה במרכז השכונה המייצרת קישור בין המרחב האינטנסיבי המעורב שימושים של תעסוקה מסחר ומגורים לבין החלק המערבי המוצע כמגורים ומתחבר לשכונות בגבעת שמואל. התוכנית מציעה בינוי אינטנסיבי סביב המתח"מ, הכולל שטחי תעסוקה ברצף עם אזור תעסוקה בדרום התכנית. בממשק עם אזור תעסוקה זה, מוצע פארק עירוני בקירוי מעל דרך 471 שישרת את תושבי השכונה ויחבר את השכונה לקרית אונו. בנוסף לכך במרכז התוכנית מוצע שצ"פ גדול שיאפשר התכנסויות לצורך מופעים ועוד.

התוכנית כוללת כ-3,300 יח"ד, מתוכן כ-800 יחידות דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית, כ-330,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר וכן כל השטחים הנדרשים לצורכי ציבור עבור הפיתוח המוצע בה. התוכנית כוללת מגדלים ובינוי מרקמי, תמהיל מגוון של יחידות דיור הכולל יחידות דיור קטנות וקטנות מאוד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הרצועה השלישית - גבעת שמואל

427-1460427

מספר התכנית

384,498 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גבעת שמואל
	קואורדינאטה X	186758
	קואורדינאטה Y	664591

1.5.2 תיאור מקום דרום-מזרח גבעת שמואל, מזרחית לשכונת רמת הדר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6369	מוסדר	חלק	19, 60-66, 75-79, 110, 112-180, 191-193, 298, 300, 302	17, 190, 237-238, 294, 304, 345-346, 348-349
6371	מוסדר	חלק	923-924, 931	688, 728, 918, 965, 967
6392	מוסדר	חלק	14-17, 19-21, 24, 42-44, 330	22-23, 25, 33, 331, 333, 345-346
6393	מוסדר	חלק		371

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

פתח תקווה, קרית אונו

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תתל/ 102</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 102. הוראות תכנית תתל/ 102 תחולנה על תכנית זו.	12366	7748		08/05/2024
<u>תתל/ 103</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 103. הוראות תכנית תתל/ 103 תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
<u>תתל/ 70 / ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 70 / ב. הוראות תכנית תתל/ 70 / ב תחולנה על תכנית זו.	8290	11849		16/06/2019
<u>תמל/ 2006</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 2006 ממשיכות לחול.	9183	805		01/11/2020
<u>מח/ 64 / א</u>	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול תכנית מח/ 64 / א	5070	2139		29/04/2002
<u>ממ/ 3087</u>	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול תכנית ממ/ 3087	4574	13		09/10/1997
<u>ממ/ 3154</u>	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול תכנית ממ/ 3154	6420	4234		23/05/2012
<u>ממ/ 950</u>	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול תכנית ממ/ 950	3317			31/03/1986
<u>פת/ 11 / 179</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 11 / 179 ממשיכות לחול.	5960	4185		03/06/2009
<u>427-1228550</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 427-1228550. הוראות תכנית 427-1228550 תחולנה על תכנית זו.	13092	1758		16/01/2025
<u>427-0419887</u>	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול תכנית 427-0419887	8734	4877		10/03/2020
<u>427-0139089</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 427-0139089 ממשיכות לחול.	6888	27		30/09/2014

11/05/2016		6092	7263	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -427 0245050. הוראות תכנית 427-0245050 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>427-0245050</u>
06/10/1994		249	4249	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ במ/ 3075 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ממ/ במ/ 3075</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					דורית שפינט		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 2500	1		דורית שפינט		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	חוברת נספח עצים בוגרים		67	04/02/2026	אורי טורקניץ	16: 04 10/02/2026	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	נספח עצים בוגרים	1: 1250	1	04/02/2026	אורי טורקניץ	16: 13 10/02/2026	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 2500	1	16/02/2026	גטניו ברני	16: 15 16/02/2026	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 1250	1	04/02/2025	נעם רביב	16: 18 16/02/2026	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי שלב א' טרם הקמת המטרו	1: 1250	1	11/12/2025	נעם רביב	15: 23 14/12/2025	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי - חתכים	1: 1250	1	14/12/2025	נעם רביב	15: 26 14/12/2025	לא
בינוי	רקע	הגדלות - מתחמים	1: 500	1	11/12/2025	נעם רביב	15: 28 14/12/2025	לא
סביבה ונוף	רקע	נספח נוף - תכנית פיתוח	1: 1250	1	17/11/2025	סרגוסי תמי	16: 18 18/12/2025	לא
סביבה ונוף	רקע	נספח נוף - חתכים	1: 250		10/12/2025	סרגוסי תמי	16: 15 18/12/2025	לא
תנועה	רקע	נספח תנועה	1: 1250	1	09/12/2025	אדולפו וורוביוף	13: 02 14/12/2025	לא

לא	15: 54 15/01/2026	רוברט אסחאק	08/01/2026	3		בדיקה ראשונית של השלכות תחבורתיות - בה"ת	רקע	תנועה
לא	13: 53 14/12/2025	ענבל אברהם	10/12/2025	27		נספח הוראות - ניקוז	רקע	ניקוז
לא	13: 52 14/12/2025	ענבל אברהם	10/12/2025	21		נספח הוראות - מים ביוב	רקע	תשתיות
לא	13: 47 14/12/2025	ענבל אברהם	10/12/2025		1: 1250	נספח ביוב	רקע	ביוב
לא	13: 49 14/12/2025	ענבל אברהם	10/12/2025		1: 1250	נספח מים	רקע	מים
לא	13: 50 14/12/2025	ענבל אברהם	10/12/2025	1	1: 1250	נספח ניקוז	רקע	ניקוז
לא	11: 13 18/12/2025	דותן דרעי	18/12/2025	26		נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה	רקע	חלוקה ורישום
לא	14: 15 17/12/2025	ערן בן נון	17/12/2025	70		נספח סביבתי	רקע	נספח סביבה
לא	11: 32 15/12/2025	מירב איינשטיין	10/12/2025	30		נספח פרוגרמה	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	11: 09 18/12/2025	מיכאל גנופולסקי	17/12/2025	1	1: 1250	נספח חשמל	רקע	חשמל

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	דירה להשכיר	דירה להשכיר, דירה להשכיר		דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל		03-7900500	info@aprent.co.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דורית שפינט	37682	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077	office@gordon-ltd.co.il
אדריכלית	אדריכל	נעם רביב	14659442	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077	office@gordon-ltd.co.il
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אדולפו וורוביוף		וי. אס. הנדסה אזרחית בע"מ	נתניה	הצורן	4	04-6371711	adolfo@vs-eng.co.il
מהנדסת מים MSc	יועץ תשתיות	ענבל אברהם		ענבל הנדסה בע"מ	מסד	מסד (1)		04-6778733	inbaleng1@gmail.com

michaelg@dansharon.co.il	03-6537863	116	דרך בגין	תל אביב-יפו	דן שרון - א.ב. מתכננים בע"מ		מיכאל גנופולסקי	יועץ תשתיות	מהנדס חשמל
office@ts-landscape.co.il	04-6415717	1	השקדים	קרית טבעון	אדריכלות נוף טוך סרגוסי בע"מ	34310	סרגוסי תמי	יועץ נופי	אדריכלית
eran.bin-nun@avivamcg.com	03-9024004	1	עתירי ידע	כפר סבא	AVIV - ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ		ערן בן נון	יועץ סביבתי	יועץ סביבתי
meyrav@citylink.co.il	04-9532228	23	המגדל	קרית טבעון	סיטילינק השקעות בע"מ	00000	מירב איינשטיין	יועץ	פרוגרמה
dn99@017.net.il	04-8622223	25	שד המגינים	חיפה	דותן דרעי אורן נס בע"מ	00000	דותן דרעי	שמאי	שמאי
shiri@citylink.co.il	04-9532228	23	המגדל	קרית טבעון	סיטילינק השקעות (1994) בע"מ		שירי פרידמן	יועץ	ניהול
ori.turck@gmail.com	054-4689252		הפלמ"ח	ירושלים	אורי טורקניץ		אורי טורקניץ	סוקר עצים	אגרונום
info@datamap.com	03-7541000	23	בר כוכבא	בני ברק	דטהמפ מערכות מידע בע"מ	570	גטניו ברני	מודד	מודד
robert@roberttp.com	04-8330047	15	התשבי	חיפה	ד"ר רוברט אסחאק תכנון תחבורה בע"מ		רוברט אסחאק	יועץ	יועץ תחבורה

(1) כתובת: ד.נ.גליל תחתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד (כולל כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור הראשית כגון ממ"ד, חניה וכו'. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. 4. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום תשע"ב 2011) לפיה: 4.1. הדיורית לא ניתנת לרישום בנפרד מיחידת הדיור. 4.2. הפתרון המיגוני בעתות חירום (מרחב מוגן) לדיורית מתבסס על יחידת הדיור המארכת.
חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, משרדים, מרפאות, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו'.
יחידת דיור קטנה	דירה אשר שטחה הכולל הוא 56 עד 80 מ"ר, לרבות שטח מרחב מוגן דירתי (ככל שקיים כממ"ד) וללא המרפסת.
יחידת דיור קטנה מאוד	דירה אשר שטחה הכולל הוא 30 עד 55 מ"ר, לרבות שטח מרחב מוגן דירתי (ככל שקיים כממ"ד) וללא המרפסת.
רצועת דופן	הרצועה המלווה את דופן הרחוב, ומיועדת לשהייה ולפעילות של הולכי-רגל לפי אופי השימוש בדופן הרחוב.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

התווית מסגרת תכנונית להקמתו של רובע עירוני הכולל מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור לצד תחנות מטרו במתחם הרצועה השלישית, גבעת שמואל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית, דרך מאושרת ושצ"פ ל: מגורים ד', מגורים ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרכים.
- קביעת הוראות לתוספת יח"ד.
- קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת זכויות והוראות בנייה לכל יעוד קרקע.
- קביעת מספר הקומות, גובה בניה ותכנית מירבית.
- קביעת קווי בניין ומגבלות בניה.
- קביעת זיקות הנאה.

8. קביעת הנחיות לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

9. קביעת תנאים בהליך הרישוי.

10. קביעת הוראות לפיתוח נופי.

11. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

12. קביעת הוראות סביבתיות.

13. קביעת הוראות לדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית.

14. קביעת הוראות לביטול דרכים.

15. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

16. קביעת הוראות לניהול נגר.

17. קביעת הוראות לזכות מעבר/ מעבר רגלי במגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	24 - 12
מתקנים הנדסיים	59 - 57
מבנים ומוסדות ציבור	85, 32 - 25
שטח ציבורי פתוח	84, 56, 54 - 44, 42 - 36
דרך מאושרת	80, 79, 75, 35 - 33, 107, 106, 100
דרך מוצעת	83, 82, 73 - 60, 105 - 101
שטח לתכנון בעתיד	78, 74
מגורים ותעסוקה	9 - 2, 11, 10, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	34
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	75, 34, 106
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	72 - 70, 68, 67, 65, 64, 62 - 60
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	85, 32, 31
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	12
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ותעסוקה	9, 5, 11, 10
בלוק עץ/עצים לכריתה	מתקנים הנדסיים	57
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	84, 56, 52 - 50, 48, 47, 45
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	75, 34, 33
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	71, 62, 61
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	85, 31
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	21
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ותעסוקה	10
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	57
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	84, 56, 54 - 48, 42
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	80, 79, 75, 106, 100
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	70 - 62, 60, 103
גבול מגבלות בניה	מגורים ותעסוקה	2
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	49 - 47, 41 - 39
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	75, 100
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	68
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	75, 35, 33, 100
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	68
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	49
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	107
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	70
דרך /מסילה לביטול	מגורים ותעסוקה	10
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	54, 48, 36
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	75

83,73,72,70,69,65 - 62,60,104	דרך מוצעת	זכות מעבר למעבר רגלי
85,31,29 - 27	מבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר למעבר רגלי
24,20 - 13	מגורים ד'	זכות מעבר למעבר רגלי
8 - 3,11,1	מגורים ותעסוקה	זכות מעבר למעבר רגלי
53,47,45,44,42 - 40	שטח ציבורי פתוח	זכות מעבר למעבר רגלי
72	דרך מוצעת	חזית פעילה
30,28 - 26	מבנים ומוסדות ציבור	חזית פעילה
24,22 - 19,17 - 14,12	מגורים ד'	חזית פעילה
9 - 1	מגורים ותעסוקה	חזית פעילה
84,50,46,37	שטח ציבורי פתוח	חזית פעילה
100	דרך מאושרת	מנהרה/מעבר תחתי
49,48	שטח ציבורי פתוח	מנהרה/מעבר תחתי
80,79,75,106	דרך מאושרת	קו ביוב
70,67 - 62,103	דרך מוצעת	קו ביוב
49 - 47,41,40	שטח ציבורי פתוח	קו ביוב
80,79,75,106,100	דרך מאושרת	קו גז
70 - 65,63,62,103	דרך מוצעת	קו גז
74	שטח לתכנון בעתיד	רצועת מתע"נ
75,34,106	דרך מאושרת	רצועת מתע"נ
68,67,65,61,105 - 102	דרך מוצעת	רצועת מתע"נ
51,47	שטח ציבורי פתוח	רצועת מתע"נ
78,74	שטח לתכנון בעתיד	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
80,79,75,34,33,106,100	דרך מאושרת	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
83,70,68 - 65,61,103 - 101	דרך מוצעת	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
26	מבנים ומוסדות ציבור	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
9,8,6 - 2,10	מגורים ותעסוקה	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
58,57	מתקנים הנדסיים	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
51,49,48,42	שטח ציבורי פתוח	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
70	דרך מוצעת	תיחום מתוכנית קודמת
11	מגורים ותעסוקה	תיחום מתוכנית קודמת
48	שטח ציבורי פתוח	תיחום מתוכנית קודמת

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.73	6,645	דרך ו/או טיפול נופי
20.47	78,718	דרך מאושרת
0.95	3,643	מתקנים הנדסיים
65.75	252,802	קרקע חקלאית
5.26	20,235	שטח ציבורי פתוח
5.84	22,455	תחנת תחבורה ציבורית
100	384,498	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.58	9,911.76	שטח לתכנון בעתיד
10.46	40,220.07	דרך מאושרת
17.80	68,451.32	דרך מוצעת
10.12	38,897.2	מבנים ומוסדות ציבור
16.69	64,191.81	מגורים ד'
16.08	61,839.65	מגורים ותעסוקה
1.28	4,932.84	מתקנים הנדסיים
24.98	96,065.35	שטח ציבורי פתוח
100	384,510.01	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. בתאי שטח 18,19,20,21,22 : דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק. 3. חזית פעילה לשימושי מסחר, בריאות וקהילה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. גובה המבנים יהיה מגוון, כך שמגדלים בגובה 15-25 קומות יוצבו במפגשי רחובות ראשיים ובינוי מרקמי בגובה 10 קומות יוצב לאורך רחובות משניים. 2. היצמדות לקו בניין חזית ראשית של בניין תיצמד ב-60% לפחות מאורכה לקו הבניין הקדמי (כלפיו מתוכננת אותה חזית), לבינוי מלווה רחובות. 3. המרחק בין בניינים בני 11 קומות ומעלה באותו תא שטח לא יפחת מ-10 מ' בנקודות הבולטות ביותר בכל בניין לכל גובהו. מרחק בין מרפסות לא יפחת מ-18 מ'. 4. תותר חריגת מרפסות זיזיות עד גבול מגרש. 5. במרכז המגרשים תפותח גינה משותפת לכלל המבנים בשטח מינימלי של 700 מ"ר, כאשר תובטח נגישות בין לובי המבנים למפלס הגינה. 6. גישור על הפרשי מפלסי פיתוח יבוצע באמצעות הבינוי במגרש.</p> <p>ב</p> <p>בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : חזית פעילה</p> <p>1. במגרשים המסומנים עם חזית פעילה תותר בניה עבור מסחר ושימושים מושכי קהל אחרים עד קו בניין 0. 2. לחילופין, יובטח מעבר ציבורי מקורה במרחב שבין גבול המגרש לקו הבניין. 3. לובאי המגורים יוצבו בפנים המגרש ככל הניתן ויובטח מעבר ללובי מהרחוב. 4. תובטח רצועת דופן בתחום המגרש בהתאם לחתכי הרחוב המצורפים לתכנית זו.</p> <p>ג</p> <p>בינוי</p> <p>הפניות :</p> <p>1. חלונות המרחבים המוגנים יופנו אל חזיתות הצד והאחוריות ככל הניתן. 2. פתחי מתקנים וחדרים טכניים לא יופנו אל החזית הקדמית.</p> <p>ד</p> <p>חניה</p> <p>1. החניה במגרש תתוכנן בתת הקרקע ותהיה משותפת לכלל המבנים במגרש. 2. הגישות לחניון יתוכננו ככל הניתן מהנקודות הנמוכות ברחובות שבממשק עם המגרש. 3. נטיעות מעל שימוש בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה. 4. ככל הניתן רמפות לתת הקרקע יתוכננו כחלק אינטגרלי ממנה ויוסותרו מהגינה המשותפת ומשבילים סובבים. 5. תקרת חניון לא תזדקר מעל מפלס הפיתוח ביותר מ-1 מ'. 6. החניונים יוסתרו מהמעברים לתנועות רכות אשר מסומנים כזיקות הנאה למעבר רגלי. 7. פריקה, טעינה ופינוי אשפה יבוצעו בקומה תת קרקעית.</p>

8. תותר כניסה לתאי שטח 7,13,16,22 מתוך שצ"פים בתאי שטח 50,51,53,56.

זכות מעבר

סימון מהתשריט : **זכות מעבר למעבר רגלי**

1. במגרשים המסומנים בזיקת הנאה למעבר רגלי, יובטח מעבר איכותי ונגיש לתנועות רכות.
2. מפלס הפיתוח במגרשים הגובלים בזיקת הנאה יתאימו למפלסי הפיתוח של השביל במגרש הסמוך.
3. לאורך מעברים אלו ינטעו שורות עצים להצללתם.

ניהול מי נגר

בכל מגרש יש להותיר לפחות 10% מהשטח לחלחול מי נגר.

4.2 מגורים ותעסוקה

4.2.1 שימושים

1. מגורים.
2. בתאי שטח 9,8,6,5,7,11,10 : דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק.
3. חזית פעילה לשימושי מסחר, בריאות וקהילה.
4. משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מוסדות ושימושים ציבוריים או סמי ציבוריים כגון מרפאות, מבני בריאות, סיעוד וכד'.

4.2.2 הוראות

א בינוי

1. במבנים לאורך דרך רבין, יותרו מגורים בקומות 10 ומעלה.
2. גובה המבנים יהיה מגוון, כך שמגדלים בגובה 20-35 קומות יוצבו לאורך דרך רבין ובמפגשי רחובות ראשיים ובינוי מרקמי בגובה 10 קומות יוצב לאורך רחובות משניים.
3. היצמדות לקו בניין חזית ראשית של בניין תיצמד ב-60% לפחות מאורכה לקו הבניין הקדמי (כלפיו מתוכננת אותה חזית), לבינוי מלווה רחובות.
4. המרחק בין בניינים בני 11 קומות ומעלה באותו תא שטח לא יפחת מ-10 מ' בנקודות הבולטות ביותר בכל בניין לכל גובהו. מרחק בין מרפסות לא יפחת מ-18 מ'.
5. תותר חריגת מרפסות זיזיות עד גבול מגרש.
6. במרכז המגרשים תפותח גינה משותפת לכלל המבנים בשטח מינימלי של 700 מ"ר, כאשר תובטח נגישות בין לובי המבנים למפלס הגינה, למעט מגרשים 3,5,6 שצמודים לשצ"פים.
7. גישור על הפרשי מפלסי פיתוח יבוצע באמצעות הבינוי במגרש.
8. יובטח מעבר ציבורי מקורה ברוחב 2.5 מ', בדופן המערבית של תאי שטח 1,2,3,4,5,8,9.

ב בינוי

סימון מהתשריט : **חזית פעילה**

1. במגרשים המסומנים עם חזית פעילה תותר בניה עבור מסחר ושימושים מושכי קהל אחרים עד קו בניין 0.
2. לחילופין, יובטח מעבר ציבורי מקורה במרחב שבין גבול המגרש לקו הבניין.
3. לובאי המגורים יוצבו בפנים המגרש ככל הניתן ויובטח מעבר ללובי מהרחוב.
4. תובטח רצועת דופן בתחום המגרש בהתאם לחתכי הרחוב המצורפים לתכנית זו.

ג בינוי

הפניות :



	<p>1. חלונות המרחבים המוגנים יופנו אל חזיתות הצד והאחוריות ככל הניתן.</p> <p>2. פתחי מתקנים וחדרים טכניים לא יופנו אל החזית הקדמית.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. החניה במגרש תתוכנן בתת הקרקע ותהיה משותפת לכלל המבנים במגרש.</p> <p>2. הגישות לחניון יתוכננו ככל הניתן מהנקודות הנמוכות ברחובות שבממשק עם המגרש.</p> <p>3. מעל תקרת החניונים ובתחום הגינות המשותפות ייושם מילוי אדמה בגובה מינימלי של 1.5 מ' נטו לטובת נטיעת עצים.</p> <p>4. ככל הניתן רמפות לתת הקרקע יתוכננו כחלק אינטגרלי ממנה ויוסותרו מהגינה המשותפת ומשבילים סובבים.</p> <p>5. תקרת חניון לא תזדקר מעל מפלס הפיתוח ביותר מ-1 מ'.</p> <p>6. החניונים יוסותרו מהמעברים לתנועות רכות אשר מסומנים כזיקות הנאה למעבר רגלי.</p> <p>7. פריקה, טעינה ופינוי אשפה יבוצעו בקומה תת קרקעית.</p>
ה	<p>זכות מעבר</p> <p>סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי</p> <p>1. במגרשים המסומנים בזיקת הנאה למעבר רגלי, יובטח מעבר איכותי ונגיש לתנועות רכות.</p> <p>2. מפלס הפיתוח במגרשים הגובלים בזיקת הנאה יתאימו למפלסי הפיתוח של השביל.</p> <p>3. לאורך מעברים אלו ינטעו שורות עצים להצללתם.</p>
ו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בכל מגרש יש להותיר לפחות 10% מהשטח לחלחול מי נגר.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>1. מבנים לצרכי ציבור : חינוך, קהילה, רווחה, תרבות, ספורט, חברה, דת, בריאות, משרדי עירייה ושירותי חירום.</p> <p>2. מסחר נלווה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי</p> <p>במגרשים המסומנים בזיקת הנאה למעבר רגלי, יובטח מעבר איכותי ונגיש לתנועות רכות, ללא מחסומים וגדרות.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>1. מוסדות הציבור יתוכננו לפי הדגם הקומפקטי ביותר ובהתאם לקריטריונים המאפשרים זאת.</p> <p>2. מימוש שטחי המסחר שיותר יהיה בד בבד עם מימושם של שטחי הבניה לצרכי ציבור בכל שלב ובאופן יחסי אליהם.</p> <p>3. המסחר יתוכנן ויבנה כחלק מהמבנים לצרכי ציבור.</p> <p>4. גגות הבניינים יפותחו כחזית חמישית לתועלת הציבור אשר יכולה לכלול גג ירוק, שטח חצר של בית ספר, מגרש ספורט או שטח לפעילות ציבורית אחרת. אין בכך כדי לגרוע מהאפשרות למקם על הגגות מתקנים טכניים לרבות קולטים פוטו-וולטאיים.</p> <p>5. תותר כניסה לתא שטח 33 מתוך שצ"פ בתא שטח 50.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח

4.4.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. גינות ציבוריות. 2. שטחים ומתקנים להשהיה ולוויסות של נגר עילי. 3. דרכי גישה לרכב תחזוקה וחירום ומסלולי אופניים. 4. מתקנים הנדסיים ותשתיות בתת הקרקע בלבד. 5. בתאי שטח 42,48,49 יותרו בנוסף לשימושים לעיל גם קיוסקים ומבני שירות (דוגמת שירותים ציבוריים ומחסנים) המשרתים את השצ"פ ואת הציבור העושה בו שימוש. 6. בתאי שטח 44,42 תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי. 7. גשרים להולכי רגל. 8. לא יותרו הקמת מרכזי מחזור בשצ"פ.
4.4.2	הוראות
א	<p>פיתוח ונוף</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפחות 50% משטח השצ"פ יהיה מוצל ע"י עצים ו/או אלמנטי הצללה. 2. נטיעות מעל שימוש בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה. 3. תותר כניסה לתאי שטח 7,13,16,22 מתוך שצ"פים בתאי שטח 50,51,53,56.
ב	<p>פיתוח ונוף</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקירווי הנדרש מעל דרך 471 עבור השצ"פ בתא שטח 49, יתואם עם נתיבי ישראל. 2. הקירווי יבוצע עם כיסוי אדמה מינימלי, לצורך התפתחות צמחייה ופיתוח. 3. תא שטח 49 יתוכנן ליצירת קישוריות מיטבית לפארק הדרומי הקיים ולפארק הצפוני של קריית אונו, בדגש על תנועות משתמשים רכים.
ג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בשצ"פים בתאי שטח: 39,38,36,40,41,47,50,51,52,53,84,56, יותר לבצע רצועת חילחול וניקוז בפני הקרקע כחלק מתכנון כולל.</p>
4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תא שטח 57 : תחנת משנה (תחמ"ש) סגורה, בתוך מבנה או בתת הקרקע, וכל הדרוש לתפעולה. 2. תא שטח 58 : חדרים טכניים המיועדים למתקנים לתפעול המתע"ן הכוללים, בין השאר : מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם, מתקני מיתוג, כבלי הזנת מתח עיליים ותת-קרקעיים, מערכות ומתקני תקשורת, איתות, שליטה ובקרה, מתקני שאיבה, מיכלים, גנרטור, מתקני אוורור ומיזוג אויר וכל מתקן אחר הנועד לתפעול המתע"ן. 3. תא שטח 59 : תחנת שאיבה לביוב.
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>בתא שטח 59 - הבינוי יטמע בסביבה ע"י חיפוי הקירות, טיפול בגג כחזית חמישית ועבודות שיקום סביב המתקנים (צמחיה ועיבוד הקרקע).</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. דרך. 2. תשתיות.

<p>3. מסילת ברזל לרכבת הקלה, תחנות לאיסוף והורדת נוסעים ושימושים נוספים לפי הוראות תת"ל/70 ב'.</p> <p>4. הטמנת קו חשמל.</p>	
הוראות	4.6.2
דרך מוצעת	4.7
שימושים	4.7.1
<p>1. דרך.</p> <p>2. תשתיות.</p> <p>3. מסילת ברזל לרכבת הקלה, תחנות לאיסוף והורדת נוסעים ושימושים נוספים לפי הוראות תת"ל/70 ב'.</p> <p>4. הטמנת קו חשמל.</p>	
הוראות	4.7.2
בינוי	א
<p>לא יותרו כניסות רכבים למגרשים מהרחוב הראשי בתכנית (תא שטח מס' 60, 63, 66, 69), אל המגרשים שממערב לו ומעבר לשצ"פ הקבוע בתכנית.</p>	
שטח לתכנון בעתיד	4.8
שימושים	4.8.1
הוראות	4.8.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

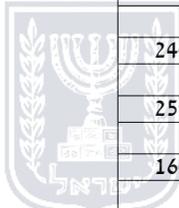
מ"ר פסות- בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
1320	3	3	3	3	2	15	53	110	(1) 70	15500	12650	8612	1	מגורים	מגורים ותעסוקה
						14	66				31400		1	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
											1000		1	מסחר	מגורים ותעסוקה
1728	3	3	3	3	2	10	37	144	(1) 70	13870	16560	7705	2	מגורים	מגורים ותעסוקה
						12	57				20650		2	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
											1680		2	מסחר	מגורים ותעסוקה
480	3	3	3	3	2	15	64	(2) 40	(1) 80	4743	4600	2635	3	מגורים	מגורים ותעסוקה
											17500		3	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
864	3	3	3	3	2	10	37	72	(1) 70	12400	8280	6889	4	מגורים	מגורים ותעסוקה
						25	116				42000		4	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
											810		4	מסחר	מגורים ותעסוקה
480	3	3	3	3	2	25	109	(2) 40	(1) 70	13421	4600	7456	5	מגורים	מגורים ותעסוקה
											50750		5	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
480	3	3	3	3	2	16	52	(2) 40	(1) 80	3503	4600	1946	6	מגורים	מגורים ותעסוקה
											12760		6	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
											540		6	מסחר	מגורים ותעסוקה
1296	3	3	3	(4) 3	2	10	37	(3) 108	(1) 70	11032	12420	6129	7	מגורים	מגורים ותעסוקה
						13	62				18100		7	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
											1020		7	מסחר	מגורים ותעסוקה
864	3	3	3	3	3	10	37	(5) 72	(1) 70	14715	8280	5450	8	מגורים	מגורים ותעסוקה

תכנית מס': 427-1460427 - שם התכנית: הרצועה השלישית - גבעת שמואל

						35	163				43000		8	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
											950		8	מסחר	מגורים ותעסוקה
648	3	3	3	3	2	10	37	(2) 54	(1) 70	6091	6210	3384	9	מגורים	מגורים ותעסוקה
											17600		9	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
											810		9	מסחר	מגורים ותעסוקה
480	3	3	3	3	2	17	43	(2) 40	(1) 80	8215	4600	4564	10	מגורים	מגורים ותעסוקה
											18400		10	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
480	3	3	3	3	2	13	57	(2) 40	(1) 80	12848	4600	7138	11	מגורים	מגורים ותעסוקה
											31600		11	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
3360	3	3	3	3	3	20	69	280	(1) 60	17113	32200	6338	12	מגורים ד'	מגורים ד'
											1905		12	מסחר	מגורים ד'
2064	(4) 3	3	3	3	3	18	62	172	60	10311	19780	3819	13	מגורים ד'	מגורים ד'
1992	3	3	3	3	3	20	69	166	(1) 60	9898	19090	3666	14	מגורים ד'	מגורים ד'
											915		14	מסחר	מגורים ד'
4008	3	3	3	3	3	15	53	334	(1) 60	23927	38410	8862	15	מגורים ד'	מגורים ד'
											2445		15	מסחר	מגורים ד'
1068	3	3	(4) 3	3	3	15	53	134	(1) 60	9188	15410	3403	16	מגורים ד'	מגורים ד'
											675		16	מסחר	מגורים ד'
2952	3	3	3	3	3	20	69	246	(1) 60	17005	28290	6298	17	מגורים ד'	מגורים ד'
											1335		17	מסחר	מגורים ד'
2064	3	3	(4) 3	3	3	15	53	(6) 172	60	11661	19780	4319	18	מגורים ד'	מגורים ד'
2352	3	3	3	(4) 3	3	25	85	(7) 196	(1) 60	13341	22540	4941	19	מגורים ד'	מגורים ד'
											1020		19	מסחר	מגורים ד'
2400	3	3	3	3	3	20	69	(8) 200	(1) 60	12871	23000	4767	20	מגורים ד'	מגורים ד'
											1485		20	מסחר	מגורים ד'
2592	3	3	3	3	3	20	69	(9) 216	(1) 60	14785	24840	5476	21	מגורים ד'	מגורים ד'
											1695		21	מסחר	מגורים ד'
1608	3	3	(4) 3	3	3	15	53	(10) 134	(1) 60	7941	15410	2941	22	מגורים ד'	מגורים ד'
											600		22	מסחר	מגורים ד'
2352	3	3	3	(4) 3	3	15	53	196	60	13538	22540	5014	23	מגורים ד'	מגורים ד'
1608	3	3	3	(4) 3	3	15	53	134	(1) 60	10978	15410	4066	24	מגורים ד'	מגורים ד'
											600		24	מסחר	מגורים ד'
1000	3	3	3	3		4	19		70		3015	1206	25	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2000	3	3	3	3		4	19		70		(11) 6018	2407	26	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	3	3	1	4	19		70	5112	(11) 14200	5680	27	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

	3	3	3	3		4	19		70		3030	1212	28	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2000	3	3	3	3		4	19		70		6005	2402	29	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1000	3	3	3	3		4	19		70		3215	1286	30	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	3	3		4	19		70	10733	29815	11926	31	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	3	3		3	15		60		10804	6002	32	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	3	3	1	4	19		70	6529	18135	7254	85	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					1	1	10		60		1500	2510	57	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
					1					580		954	58	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
					1	1	9		10	350	150	1535	59	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
					3					27576		14397	42	חניון	שטח ציבורי פתוח
					3					3032		3369	44	חניון	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

- לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל תא שטח, יהיו יחידות דיור קטנות.
- מבלי לגרוע מהערה א, לפחות 10% ממספר יחידות הדיור בכל תא שטח, או במספר תאי שטח הכלולים במסגרת בקשה אחת להיתר בניה, יהיו יחידות דיור קטנות מאוד.
- שטחים עבור קירוי חצרות בגני ילדים ומעונות יום יהיו בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה.
- שטחים טכניים על גגות המבנים לא יחשבו במניין הקומות שבטבלה.
- בכל תא שטח שיעור הדיוריות המקסימלי 5%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עבור כלל השימושים בתא שטח.
- כלל יחידות הדיור עבור השכרה ארוכת טווח.
- מתוך סך יחידות הדיור 54 יחידות דיור עבור השכרה ארוכת טווח.

- (4) תותר בניה בקו בניין 0 בגבול עם השצ"פ האורכי שממזרח לרחוב דרך המלך.
- (5) מתוך סך יחידות הדיור 36 יחידות דיור עבור השכרה ארוכת טווח.
- (6) מתוך סך יחידות הדיור 56 יחידות דיור עבור השכרה ארוכת טווח.
- (7) תוך סך יחידות הדיור 140 יחידות דיור עבור השכרה ארוכת טווח.
- (8) מתוך סך יחידות הדיור 110 יחידות דיור עבור השכרה ארוכת טווח.
- (9) מתוך סך יחידות הדיור 70 יחידות דיור עבור השכרה ארוכת טווח.
- (10) מתוך סך יחידות הדיור 80 יחידות דיור עבור השכרה ארוכת טווח.
- (11) שימושי מסחר נלווים יותרו בהיקף שלא יעלה על 10% משטחי הבניה המותרים במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות תכנוניות</p>	<p>6.1</p>
<p>6.1.1 בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט: רצועת מתע"נ תת-קרקעי</p>	<p>6.1.1</p>
<p>בתחום זה תותר מסילת ברזל תת-קרקעית לפי הוראות תת"ל/103 ב'.</p>	
<p>6.1.2 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.1.2</p>
<p>1. החזית הפעילה תהיה לאורך 60% לפחות מחזית הבניין כלפיה היא פונה. 2. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, באותו המפלס של המדרכה הצמודה לחזית הפעילה וללא מכשול / גידור בינם ובין המדרכה. 3. גובה הקומה הפעילה לא יפחת מ- 5 מ'. 4. לא יותרו דירות גן.</p>	
<p>6.1.3 בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי</p>	<p>6.1.3</p>
<p>1. בשטחים המסומנים בתשריט כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" יתאפשר מעבר חופשי של הציבור בכל עת ותרשם הערה על כך בספרי המקרקעין. 2. בשטחים המסומנים בתשריט כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" לא תותר הצבת גדרות, מחסומים וכל אלמנט בנוי אחר. 3. רוחבה המזערי של רצועת המעבר לא יקטן מ-3 מ' והיא תהיה מוצלת.</p>	
<p>6.1.4 איכות הסביבה</p>	<p>6.1.4</p>
<p>1. מניעת אבק במהלך עבודות הביצוע: א. היתרי בניה והיתרי חפירה ודיפון במרחב העירוני יכללו הוראות מפורטות למניעת אבק. ב. מערומי אדמה, עפר ופסולת בניין, ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילות אדם רציפה.</p>	
<p>6.1.5 תשתיות</p>	<p>6.1.5</p>
<p>גז: 1. קו גז כפי שמסומן בתשריט ישמש להטמנת צנרת גז טבעי בלחץ נמוך, ושילוט עילי ותת קרקעי. 2. מגבלות בניה מקו הגז (2.5 מ' מציר רצועת צינור הגז) א. תחום מגבלות בניה מקו הגז ישמש להטמנה, ביקורת, תחזוקה, תיקון והחלפה של רשת החלוקה ובכלל זה קווי צינורות להעברה של גז טבעי בלחץ נמוך, וכן מגוף ו/או מונה ו/או וסת לחץ ויתר מתקנים נלווים. ב. בתחום זה אסורה בניה ונטיות עצים. 3. צינור גז מיקומו המדויק של צינור הגז והמתקנים המותרים על פי תכנית עבודה זו מסומנים בנספח בינוי ותאום תשתיות המצורף לתכנית העבודה. מיקומו של צינור הגז, כפי שבוצע בפועל, יסומן בתכנית העדות. בכל חיבור למתקן גז עילי יותקן אביזר מעבר מפלסטיק לפלדה על מנת לאפשר חיבור צנרת פלדה למתקן. 4. גמישות מגבלות בניה מקו הגז: א. ניתן יהיה להתיר סטייה במיקום הטמנת צינור הגז הטבעי בתנאי שתחום מגבלות הצינור לא יחרוג ממגבלות הבניה. ב. סטייה תאושר על ידי רשות הרישוי למתקני גז טבעי בתכנית העדות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

ג. אושרה סטייה כאמור, עותק של תשריט מתוקן יועבר לוועדות המקומיות הרלוונטיות ולרשות הרישוי, לבעלי עניין בקרקע ולרשות הגז הטבעי.

איגודן:

1. קו ביוב שמסומן בתשריט ישמש להטמנת צנרת לקו ביוב ושילוט עילי ותת קרקעי.
2. מגבלות בניה מקו הביוב (3 מ' מציר רצועת צינור ביוב)
 - א. תחום מגבלות בניה מקו ביוב ישמש להטמנה, ביקורת, תחזוקה, תיקון והחלפה.
 - ב. בתחום זה אסורה בניה.

חשמל:

1. חדרי שנאים:

- א. יהיו ככל הניתן בתת-הקרקע.
 - ב. הקמתם של חדרי שנאים תותר ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן: "מגורים ד", "מבנים ומוסדות ציבור", "מגורים ותעסוקה", "שצ"פ".
 - ד. בתכנון חדרי שנאים ביעוד שצ"פ יעשה מאמץ למקמם באופן שמצמצם את פגיעתם בתפקוד השצ"פ ככל הניתן ויעשה ניסיון להטמיעם בפיתוח הנופי ככל הניתן.
2. קווים ומתקני חשמל:

- א. כל קווי ההזנה של חשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) במרחב העירוני יהיו תת-קרקעיים.
- ב. בשלב פיתוח המרחב העירוני תותר הקמתם של קווי חשמל עיליים זמניים.

קווי תשתית

- א. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים ביעוד קרקע ציבורי בלבד.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ותקשורת, גז טבעי, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.

פינוי אשפה:

- א. תותר הקמת מערכת פניאומטית לפינוי אשפה, הכוללת בין היתר צנרת ומתקנים טכניים, הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שצ"פים, מבני ציבור וכד') והן במגרשי הבניה.
- ב. הוקמה מערכת פניאומטית בתחום מגרש, תיקבע בהיתר בניה לבניין באותו מגרש חובת חיבור למערכת.
- ג. במידה ופינוי האשפה יהיה באמצעות משאיות דחס, הוא יותר מקומת תת הקרקע בלבד.
- ד. יוקמו מתקני מחזור מרוכזים בכל בלוק מגורים בתת הקרקע.

ניהול מי נגר

6.1.6

1. יעד ניהול הנגר בשטח התכנית עומד על כ- 41,000 מ"ק. בכדי לעמוד ביעד זה נדרש נפח איגום פיזי בהיקף מינימלי של כ-4,150 מ"ק. יציאת הנגר המווסתת המרבית תהיה 1.35 מ"ק/שניה. יעד ניהול הנגר לתכנית הינו יעד מינימלי, וככל הניתן, בהתאם לאפשרויות ולאמצעים הקיימים בעת הוצאת ההיתר, ניתן להגדיל את כמות הנגר המנוהלת בתכנית, ובכך לצמצם את כמות הנגר שתוזרם למערכת התיעול. שטחי פיתוח המחופים בחומרים אטומים (ריצוף וכד') לא יחשבו מונה הדפסה 17
2. חצרות המבננים העירוניים אשר סומנו כ"זכות מעבר" יפותחו כשטח להשהיית מי נגר. שטחי השהיית והולכת מי נגר יתוכננו כרכיב במערכת הניקוז וניהול הנגר השכונתית. תכנון אזורי השהייה יעשה באופן שיבטיח את השימוש בהם כחלק אינטגרלי מהשצ"פ בכל ימות השנה.
3. תכנון הרחובות ייעשה באופן שיאפשר ניהול הנגר בתחומם לפני הזרמת עודפי מים למערכת העירונית או לפתרון אחר, וזאת באמצעים של השהיית זרימה/ ויסות/ חלחול נגר, תוך היוועצות

<p>עם ההידרולוג, מתכנן הניקוז ומתכנן הכבישים, לפי עניין. 4. ככל הניתן, פתחי נטיעה של עצים ברחובות יהיו בעומק ושטח המאפשרים שמירה על רציפות בית הגידול, כאשר שיפועי הרחוב יופנו לפתחי הנטיעה לטובת איסוף וחלחול של נגר.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.1.7</p> <p>1. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכננו הבניין וקומות המרתף באופן שיבטיח את המשך קיום העץ. 2. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כ"עץ לשימור" לסיווג אחר ("העתקה" או "כריתה"), לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו מחייב הגשת תכנית חדשה. לא יותר שינוי סיווגם כאמור של יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו ל"שימור" בנספח "שמירה על עצים בוגרים" של התכנית כפי שאושרה. 3. בפיתוח שטחים ציבוריים יעשה מאמץ לשמר עצים בוגרים אשר סומנו לכריתה.</p>	
<p align="center">פיתוח ונוף</p> <p>6.1.8</p> <p>א. רוחבן המזערי של מדרכות יהיה 2.5 מ' ורוחבן המזערי של רצועות גינון יהיה 1.3 מ' למעט בתא שטח 72. ב. כל מתקני וקווי התשתית המשרתים את הבניין ואינם משולבים בגרעין הבינוי, ישולבו בחזיתות המבנים ו/או בגדרות וכדומה באופן המסתיר אותם ככל הניתן משטחים ציבוריים. ג. במגרשי תעסוקה / מגורים בהם לא תוקם חזית פעילה, השטח שבין קו הבניין הקדמי לקו המגרש יפותח ככל הניתן כהמשכה של המדרכה ובאותה שפה עיצובית וללא מכשול / גידור ביניהם ובין המדרכה. ד. גובה מפלס הכניסה הקובעת לבניינים שאינם כוללים חזית פעילה לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב, ככל הניתן. במידה ומגרש גובל בשני רחובות או יותר, מפלס הכניסה הקובעת יקבע על פי מפלס המדרכה במרכז החזית ברחוב הראשי מבין הרחובות הגובלים במגרש. ה. גובה גדר / קיר תמך בין מגרש לשביל או שביל רב קיבולת הגובל בו לא יעלה על 0.6 מ'. ו. נטיעות במגרשים סחירים שאינם כוללים חזית פעילה או בינוי עילי בקו בניין 0: מכל תא שטח יוקצו 15% לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות: 1. רוחב הרצועה יהיה מחצית מקו הבניין הקדמי ולא יפחת מ- 2 מטרים. במגרשים בהם קו הבניין הקדמי קטן מ- 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד. 2. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים ויבטיח אפשרות לגדילת עצים בוגרים. ז. בפיתוח השטחים הציבוריים תהיה העדפה למיני צומח מקומיים, עמידים וחסכוניים במים, הדורשים שיטות השקיה חסכוניות.</p>	
<p align="center">תנאים בהליך הרשוי והביצוע</p> <p>6.2</p>	
<p align="center">תכנית בינוי / בינוי ופיתוח</p> <p>6.2.1</p>	
<p>1. שימושי התארגנות יוגבלו לתקופת ההקמה בלבד. 2. שימושי התארגנות העלולים לגרום למפגעי אבק ורעש כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', ימוקמו במרחק שלא יקטן מ-80 מ' מבניינים שקיבלו אישור אכלוס. ניתן יהיה לאשר הקמתם של מתקנים כאמור במרחק קטן יותר אם נקבע כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. הצבת מגרסה לחומרי הריסה ובניה תחייב אישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.2.2
<p>1. תנאי בהליך רישוי ראשון בתכנית יהיה הכנת תוכנית בינוי ופיתוח ואישורה של הוועדה המקומית לתכנית בקני"מ של 1:500 לכל שטח התוכנית, או לחלק משמעותי ממנה. מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי להורות על עריכתה של תכנית בינוי ופיתוח לחלק מהתכנית. היתרי בניה יוצאו בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. תכנית "בינוי ופיתוח" תכלול, בין היתר, הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>א. מפלס פני הקרקע הסופיים ומפלס הכניסה הקובעת בכל מגרש.</p> <p>ב. מפלסי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>ג. האמצעים לניהול מי נגר עילי.</p> <p>ד. מיקום חדרי שנאים.</p> <p>ה. קביעת עקרונות אצירת אשפה ופינויה.</p> <p>ו. פיתוח השטחים הציבוריים ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים, הנחיות לעיצוב השצ"פים והחזיתות הפונות אליהם, נטיעות עצים ברחובות ובחזיתות מגרשים והצללת רחובות.</p> <p>ז. רשת שבילים להליכה ולתנועת כלי רכב זעירים.</p> <p>ח. הנחיות להעמדת מבנים, תוך התייחסות למגרשים פינתיים, דרוג מבנים ומרחק בין מבנים, שילוב פתרונות הצללה מבונים ברחובות בהם העצים לא יצליחו לספק הצללה מיטבית.</p> <p>ט. מבנים מעורבי שימושים: הנחיות לתכנון קומות הכניסה תוך הפרדת הכניסות לשימושים השונים, עקרונות פיתוח המגרש, ומיקום מדויק של קומות ציבוריות מבונות ושטחי חצר ככל הנדרש</p> <p>י. מיקום כניסות לחניונים תת קרקעיים, רחבות כיבוי אש, פתרונות פריקה וטעינה וגישת רכב לפינוי אשפה.</p>	

מקרקעין	6.3
איחוד וחלוקה	6.3.1
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב.</p> <p>3. השטחים הציבוריים במסגרת תכנית זו יופרשו במסגרת תכנית חלוקה החדשה בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק וירשמו בהתאם לדין ע"ש הרשות המקומית.</p>	

הוראות אחרות	6.4
הנחיות מיוחדות	6.4.1
<p>1. בתאי שטח 100, 106, 34, 75, 80, 101 - 103, 61, 63, 65, 70, 26, 17, 19, 10, 3, 9, 57, 58, 41,</p> <p>42, 45, 48, 51, 52, 74, 78, יותר שטח התארגנות עבור הקמת המטרו.</p> <p>2. תאי שטח אלו ימומשו לאחר השלמת מערך המטרו.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה במבנים עצמודים לדרך רבין.	הטמנת קו החשמל.
2	תנאי להיתר בניה בתאי שטח 100, 106, 34, 75,	השלמת מערך המטרו בתחום זה.

3, 10, 19, 17, 26, 70, 65, 63, 61, 103 - 101, 80 .78, 74, 52, 51, 48, 45, 42, 41, 58, 57, 9

7.2 מימוש התכנית

20 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17