

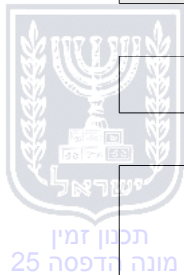
## הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 3016

תמ"ל 3016 ראשון לציון - משולש נים

מחוז מטה  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005431440/310>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה על קרקע מרובת בעלים, בשטח של כ- 222 דונם במזרח ראשון לציון, דרומית לרחוב קלמן שור, בין דרך 431 לדרך 4313.

קרקע התוכנית ריקה מבינוי, וייעוד הקרקע המאושר בה הוא קרקע חקלאית. ע"פ תכנית המתאר לעיר רצו\2030 ותכנית המתאר המחוזית תממ\21 יעוד הקרקע המתארי הינו למגורים. ברחבי התכנית מצויים ריכוזי עצים בוגרים אשר ישולבו בפיתוח המתוכנן.

התוכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים הכוללת 1,791 יח"ד בבינוי בגובה הנע בין 6 ועד 20 קומות הכולל תמהיל דירות במגוון גדלים, מתוכם 269 יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך בהישג יד בהתאם לדין.

בנוסף, מוצעים מגרשים למבני ציבור לרבות מגרשים לבתי ספר יסודיים, ביי"ס על יסודי, גנים ומעונות, וכן שימושי מסחר מלווה רחוב בהיקף של כ 5,000 מ"ר ורשת דרכים ושבילי אופניים.

התוכנית כוללת יחידות דיור להשכרה בהישג יד בשיעור של 15% במקרקעין בבעלות פרטית בנוסף על יחידות הדיור להשכרה בהישג יד הקבועים בחוק בשטחי מדינה, בהתאם לחוק הוותמ"ל.

התכנית מאפשר תוספת של 304 יח"ד נוספות, לטובת השלמה למתחמי התחדשות עירונית, מימוש יח"ד אלו מותנה במנגנון כמפורט במסמכי התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תמ"ל 3016 ראשון לציון - משולש נים



מספר התכנית תמל/ 3016

1.2 שטח התכנית **1.2**

222.860 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

182754 קואורדינאטה X

650155 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרח ראשון לציון, דרומית לרחוב קלמן שור, בין דרך 431 ודרך 4313.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רחובות

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
3633	מוסדר	חלק	7-11, 78, 99, 102, 105, 108, 111, 113, 116, 120, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 151, 155, 159, 174, 177, 180, 183, 186, 189, 233, 237, 240	

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

מצפה אפק, נס ציונה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

### הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות ארציות (לרבות תתי"לים) שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מחוזית, מקומית או מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.



## 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					אליהו אברהם דרמן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 1250	1		אליהו אברהם דרמן		לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	נספח בינוי ופיתוח- מחייב חלקית לעניין מספר מבנים בתא שטח ומספר קומות לכל מבנה במגרשים בייעוד מגורים ומגורים מיוחד.	1: 1250		24/03/2026	אליהו אברהם דרמן	19: 21 24/03/2026	לא
ניהול מי נגר	מחייב חלקית	פרשה טכנית לניקוז וניהול נגר- מחייב חלקית לעניין נפח נגר לניהול על פי טבלה מס' 10 לכמויות ניהול נגר.		30	19/03/2026	דב בוגייסקי	17: 17 24/03/2026	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	תשריט עצים	1: 1250		18/03/2026	גד ברקאי	23: 53 22/03/2026	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
טבלאות איזון והקצאה	רקע	מסמך עקרונות לאיחוד		38	24/03/2026	שאול רוזנברג	17: 11 24/03/2026	לא

						וחלוקה		
לא	17: 25 24/03/2026	רם מתן	20/03/2025	174		חוות דעת סביבתית	רקע	נספח סביבה
לא	17: 26 24/03/2026	זאב ברקאי	22/03/2026	14		נספח פרוגרמה	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	17: 29 24/03/2026	דב בוגייסקי	01/03/2026	11		פרשה טכנית מים וביוב	רקע	תשתיות
לא	17: 35 24/03/2026	דב בוגייסקי	17/03/2026		1: 1250	תשריט ביוב	רקע	ביוב
לא	17: 30 24/03/2026	רם מתן	01/12/2025	27	1: 1	סקר היסטורי	רקע	דו"ח סביבה
לא	17: 36 24/03/2026	דב בוגייסקי	17/03/2026		1: 1250	תשריט מים	רקע	מים
לא	17: 36 24/03/2026	דב בוגייסקי	17/03/2026		1: 1250	תשריט ניקוז	רקע	ניקוז
לא	17: 32 24/03/2026	גד ברקאי	01/01/2026	104	1: 1	נספח עצים	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	16: 03 04/11/2025	אלביר אנדריא	22/09/2025		1: 1000	תשריט תחבורה ציבורית	רקע	תנועה
לא	15: 28 24/03/2026	אלביר אנדריא	23/03/2026	1	1: 1250	תשריט תנועה	רקע	תנועה
לא	00: 04 23/03/2026	אלונה שאשקוב	04/03/2025	1	1: 1250	תשריט מצב מאושר	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

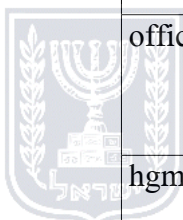
## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, זיו כספי		גינדי כספי ושות' לציון	ראשון לציון	רוטשילד	15	03-9640777	Ziv@gindi-caspi.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
אדריכל	עורך ראשי	אליהו אברהם דרמן		דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	המרץ		074-7024158	office@deve-arc.com
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ	אלביר אנדריא	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	הגליל	34	04-6987946	office@andria.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דב בוגייסקי	36312	ח.ג.מ. תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	(1)		04-8509595	hgm@telem.co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	גד ברקאי	85952	ברקאי אדריכלות נוף	נס ציונה	התאנה	10	08-6326673	office@barkaynof.co.il
כלכלן ופרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5672021	zevbar@012.net.il
דינמיקה ואקוסטיק	יועץ אקוסטי	מיכאל מוגילובסקי			מודיעין- מכבים-	שמואל הנביא	20	08-9715326	mi-mogl@zahav.net.il



ה הנדסית וסביבתית				רעות					
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	רם מתן		לשם-שפר - איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	ram@shl.co.il
ניהול הפרויקט	יועץ	דניאלה פז ארז		פז כלכלה והנדסה	הרצליה	המנופים	2	09-9700800	office@pazgroup.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	שאול רוזנברג	196	שאול רוזנברג ושותי שמאי מקרקעין	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752033	r-shamay@rosenberg.co.il
מודד מוסמך	מודד	אלונה שאשקוב	1373	מאפרו מהנדסים בע"מ	חיפה	(2)		077-5302705	alona@mapro.co.il

(1) כתובת : היוזמה 3.

(2) כתובת : רוטשילד 102.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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
איי קור	שטחים פתוחים בעלי אפקט מקרר שנועדו למיתון תופעת אי החום העירוני. השפעתם חלה הן בתחומם והן מחוץ להם. האיים ישתלבו בשטחים הציבוריים בתכנית.
בלוק עירוני	קבוצת מגרשים מיועדים לבניוי, התחומים על ידי רחובות ו/ או שטחים ציבוריים פתוחים.
בנין מרקמי	בנין שאינו בנין רב קומות כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, ועד 10 קומות.
גגות מועילים	גגות כחזית חמישית בעלת ניצול סביבתי לרבות יצור ואגירת אנרגיה, ניהול והשהיית נגר, גגות ירוקים, גגות פתוחים לרווחת הציבור.
דיור בהישג יד	דיור להשכרה לטווח ארוך ו/או דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת כהגדרתו בחוק לתכנון מתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014.
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (שטח כלול בשטח יחידות הדיור המארכת), שיכולים לשמש משק בית נפרד (הכוללים כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארכת כגון ממ"ד, חניה וכו'. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. 4. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, שלפיה הדיורית לא ניתנת לרישום בנפרד מיחידת הדיור וכי הפתרון המיגוני לדיורית בעתות חירום (מרחב מוגן), מתבסס על יחידת הדיור המארכת.
חזית פעילה	חזית בניין במפלס הכניסה הקובעת, בה 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.
מסד	קומת קרקע והקומה/ות שמעליה הבנויה בבנייה רציפה לאורך הרחוב ומעליה בניוי בתכנית שונה (קומת המסד יתכן ותהיה משותפת למספר מבנים).
רצועת עזר	רצועה המשכית ברחוב המיועדת לנטיעת עצים וכלל המתקנים הנדרשים ברחוב כגון תאורה, ריהוט רחוב וכיו"ב.

**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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה בדרום מזרח ראשון לציון.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעודי הקרקע בתחום התכנית מייעוד חקלאי ליעודי קרקע של מגורים ד', דיור מיוחד ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית, מסחר ספורט ונופש, דרך מוצעת, ושביל.
2. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
3. קביעת זכויות והוראות בנייה לכל ייעוד קרקע.
4. קביעת גובה בינוי מירבי של עד 20 קומות.
5. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
6. קביעת הנחיות בדבר שמירה על עצים בוגרים.
7. קביעת הוראות לפיתוח והנחיות סביבתיות.
8. קביעת הוראות למערכות התשתיות- ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב, מים וחשמל.
9. קביעת הוראות בדבר תנאים בהליך הרישוי.
10. קביעת תנאים להכנת תכנית פיתוח וביצוע תשתיות בקנ"מ 1:500 ולמתן היתר בניה.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
12. קביעת הוראות לדיור בהישג יד בהיקף של 15% מסך יח"ד. על יח"ד אלו תחולנה הוראות התוספת השישית.
13. קביעת מנגנון להתניית מימושן של 304 יחידות דיור נוספות, לטובת השלמה למתחמי התחדשות עירונית.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	112 - 101
דיור מיוחד	120
מבנים ומוסדות ציבור	405 - 401
שטח ציבורי פתוח	610 - 601
ככר עירונית	620
דרך מאושרת	710
דרך מוצעת	706 - 701
שביל	806 - 801
מסחר ספורט ונופש	301

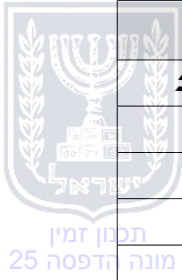
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	704
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	620
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	112
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	801
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	606, 605, 602, 601
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	106, 105
זכות מעבר למעבר ברכב	שביל	801
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	606
זכות מעבר למעבר רגלי	דיור מיוחד	120
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	110, 108, 107, 103
חזית פעילה	דיור מיוחד	120
חזית פעילה	מבנים ומוסדות ציבור	404, 402
חזית פעילה	מגורים ד'	110, 108 - 106, 104
חזית פעילה	מסחר ספורט ונופש	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	120
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	706 - 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	620
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	405 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	112 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ספורט ונופש	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	806 - 801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	610 - 601

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
------	-----	--------

6.65	14,822	דרך
93.35	208,029	ללא ייעוד מפורט
<b>100</b>	<b>222,851</b>	<b>סה"כ</b>



<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
4.83	10,769.75	דיור מיוחד
6.50	14,490.08	דרך מאושרת
16.71	37,230.92	דרך מוצעת
0.53	1,171.59	ככר עירונית
16.56	36,899	מבנים ומוסדות ציבור
32.73	72,948.73	מגורים די
0.46	1,023.73	מסחר ספורט ונופש
3.99	8,889.2	שביל
17.70	39,439.91	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>222,862.91</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. שימושים ציבוריים כגון: למוסדות חינוך, שירותי רווחה, מבני ציבור לשימושים קהילתיים ומוסדות ציבור אחרים.</p> <p>3. מסחר.</p> <p>4. שימושים של 'חזית פעילה' במקומות המסומנים בתשריט.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	<p>1. שטחה הממוצע הכולל של יח"ד, לרבות שטח מרחב מוגן דירתי, לא כולל מרפסת לא יעלה על כ- 108 מ"ר.</p> <p>2. שיעור יחידות הדיור הקטנות לא יפחת מ-20% בכל היתר.</p> <p>3. בתאי שטח בהם הוקצו זכויות בניה לשימוש ציבורי, יותר שימוש זה בקומת הקרקע ו/או בקומה הראשונה בלבד.</p> <p>4. שטחי מסחר יותרו בקומת הקרקע ו/או קומת המסד.</p> <p>5. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור בתא השטח. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר. ככל והמחסנים לא ימוקמו בתת הקרקע הם ימוקמו בשטח קווי הבניין ובתנאי כי יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה ולא יפנו לחזיתות קדמיות.</p> <p>6. דירות גן יותרו בתנאי שלא יופנו אל עבר זכות דרך.</p> <p>7. בגבול עם שביל מוצע אסורה הקמת חומות וגדרות לאורכו לטובת מפלסי חניה או דירות גן מוגבהות.</p> <p>8. במגרשים מספר 102,104,105,106,108,109,110,111,112. יותרו שימושים ציבוריים.</p>
<b>ב</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p><b>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתחום המסומן ב'הנחיות מיוחדות' בתאי השטח 105-106, לא תתאפשר בניה למעט הקמת מבני מסחר עצמאיים בהיקף כולל של עד 80 מ"ר סה"כ למבנה ובגובה 6 מ' תותר הקמת מבנה מסחר עצמאי אחד לתא שטח.</p> <p>2. שארית השטח שאינו בנוי ושפונה כלפי השטח הציבורי, המוגדר בתאי שטח אלו תחת "הנחיות מיוחדות" תשמש להצבת ריהוט רחוב, שולחנות ישיבה, הצללות וכיוצ"ב.</p>
<b>4.2</b>	<b>דיור מיוחד</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דיור בהישג יד.</p> <p>2. מסחר כשימוש נלווה.</p> <p>3. תעסוקה כדוגמת מרפאות ומשרדים.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים נלווים.</p> <p>5. חניה ציבורית תת קרקעית.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	<p>1. מיקום מבני התעסוקה יותר רק לאורך רחוב קלמן שור.</p>

2. לאורך סימון חזית פעילה בתשריט התכנית ימוקמו שימושי מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע, זאת על פי הגדרת החזית הפעילה בתוכנית.
3. השימוש למגורים יופרד מהשימושים לתעסוקה ומסחר ויתפקד באופן עצמאי תוך הפרדת מערכות, מתקנים הנדסיים, חדרי שירות, פינוי אשפה, כניסות הולכי רגל, מדרגות, מעליות ומרפסות.
4. שטחה הממוצע הכולל של יחיד בהישג יד לא יעלה על 80 מ"ר.
5. לא יותרו יחידות דיור במפלס קומת הקרקע.
6. בגבול עם שביל מוצע אסורה הקמת חומות וגדרות לאורכו לטובת מפלסי חניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

#### הוראות כלליות

דיור בהישג יד:

- א. הוראות בדבר דיור להשכרה במגרשים שהם מקרקעי ישראל: מתוך סך יחידות הדיור שהן מקרקעי ישראל בעת אישור תכנית זו, 30% יהיו יחידות דיור בהשכרה לטווח ארוך, מחציתן יחידות דיור בהשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, כהגדרתן בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד 2014.
- ב. הוראות בדבר דיור להשכרה במגרשים שאינם מקרקעי ישראל:
  1. תא שטח 120 בייעוד מגורים ותעסוקה ואשר אינם מקרקעי ישראל, ישמשו למגורים להשכרה לטווח ארוך. מחצית מיחידות דיור אלה יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת. מספר יחידות הדיור והיקף שטחי הבניה עליהם יחול הוראות אלה יהיו על פי המפורט לכל מגרש בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 לעיל
  2. על יחידות הדיור שבפסקה (1), יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, בשינוי הקבוע בסעיף 4(ב)5 לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים ( הוראת שעה), תשע"ד 2014.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 4.3 מסחר ספורט ונופש

#### 4.3.1 שימושים

1. מרכז ספורט ונופש לרבות מגרשי ומתקני ספורט.
2. שימושים נוספים לספורט: שטחי בילוי ופנאי, משרדים, חדרי חוגים וטיפולים, מסחר, הסעדה וכל הנדרש לתפעולם.
3. מתקנים הנדסיים וחדרי טרנספורמציה בתת הקרקע.

#### 4.3.2 הוראות

##### א בינוי

1. שימושי מסחר ימוקמו בקומת הקרקע ובממשק עם המרחב הציבורי..
2. לא תותר הקמת גדר בין המבנה ובין השטח הציבורי.
3. מבנה שומר, ישולב בבינוי המוצע.
4. גגות המבנים יפותחו כחזית חמישית בעלת ניצול סביבתי לרבות גגות ירוקים וגגות בשימוש ציבורי.
5. תותר הקמת מצללה (פרגולה) מחוץ לקווי הבניין. שטח למצללות יהיה בנוסף לזכויות הבניה הקבועות בטבלה 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 4.4 מבנים ומוסדות ציבור

#### 4.4.1 שימושים

1. מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם כגון: חינוך, בריאות, תרבות, ספורט, קהילה, דת, רווחה,

	<p>מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנה מקומית לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית, תחזוקה עירונית ומשרדים עירוניים.</p> <p>2. מסחר כשימוש נלווה.</p> <p>3. שימושים של "חזית פעילה" במקומות המסומנים בתשריט.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים כך שיתנו מענה לשימושים הציבוריים לאחר שעות פעילות בתי הספר.</p> <p>2. השטח שבין קונטור המבנה לגבול המגרש, כלפי הרחוב או השטח הציבורי הפתוח, יתוכנן ככל הניתן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה במקומות הרלוונטיים.</p> <p>3. תותר הקמת מצללות מחוץ לקווי הבניין.</p> <p>4. בגבול בין תא שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, לתא שטח בייעוד שביל, גובה חומות וגדרות בין תאי השטח לא יעלה על 1 מ' מטר ממפלס הפיתוח של השביל, למעט במקרים בהם נדרשת גדר מוסדית.</p> <p>5. מימוש הזכויות למסחר בחזית הפעילה יותנו באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב או ימומשו באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. החזית הפעילה תתוכנן כדופן מלווה לרחוב בצמוד ככל הניתן לסימונה בתשריט, ותתוכנן בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו.</p>
4.5	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים ותשתיות בתת הקרקע. בתאי שטח 601-606 יותרו מתקני תשתית מעל הקרקע בנוסף לתת הקרקע.</p> <p>3. שטחים ומתקנים לניהול ויסות/ השהיה/ איגום למי נגר עילי.</p> <p>4. גינות קהילתיות - גידול חקלאי מצומצם לצורכי חינוך וקהילה שלא למטרות מסחר.</p> <p>5. שבילי אופניים.</p> <p>6. מתרס אקוסטי.</p> <p>7. מעבר לרכב תחזוקה וחירום.</p> <p>8. תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>פיתוח ונוף</p> <p>1. מטרת השטחים הציבוריים הינה יצירת מרחב פתוח רציף ונגיש לכל הציבור.</p> <p>2. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים.</p> <p>3. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהלימה לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח.</p> <p>4. השצ"פ יתוכנן באופן שמחצית משטחו יוצלל ככל הניתן בתוך 10 שנים באמצעות נטיעות עצים למעט באיי קור שבהם הוראות אחרות.</p> <p>5. על מצללות ויריעות הצללה ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין.</p> <p>6. בתא שטח 606, תנועת כלי רכב תותר בתחומים המסומנים בתשריט בזכות מעבר לרכב, על פי</p>

	<p>תכנית הפיתוח והתשריט.</p> <p>7. פיתוח תא שטח 602 ייעשה תוך שמירה על זוויות ראייה של כלי הרכב.</p> <p>8. איי קור</p> <p>א. בתאי שטח 601,605,606 יתוכננו "איי קור" עירוניים הכוללים מקבצי צל משמעותיים, וכן אלמנטים נוספים להפחתת החום העירוני.</p> <p>ב. תכנון איי הקור יהיה חלק מתכנית הפיתוח של השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>ג. בתחום איי הקור, הקרקע תהיה טבעית ותהווה בית גידול המשכי ומיטבי להתפתחות עצים בוגרים, נותני צל, ובעלי שורשים עמוקים ורחבים. הם יתוכננו עם תכנית מקסימלית לטובת צל וזרימת רוח. עוד יושם דגש על מגוון סוגי העצים לשיפור המגוון הביולוגי ועל נטיעת עצים המותאמים לאקלים המקומי, על פני לפחות 60% מהשטח בכיוון המותאם להיתכנות זרימת הרוח.</p> <p>ד. בתחום איי הקור לא יותר שימוש בתת הקרקע אלא למעבר תשתיות תת קרקעיות חוצות בלבד.</p> <p>ה. בתחום איי הקור ריצוף או חיפוי קשיח יהיה בהיקף מצומצם ולצרכי הנגשה בלבד.</p>
--	--



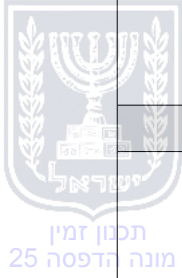
<b>4.6</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שטחים ציבוריים פתוחים וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים ותשתיות מתחת לקרקע.</p> <p>3. אמצעים לניהול וויסות מי נגר.</p> <p>4. שבילים ומצללות לרווחת הציבור.</p> <p>5. גינון, ריהוט רחוב, מתקני חניה לאופניים.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח ונוף</b>
	<p>1. שטח הכיכר העירונית יהווה מוקד ציבורי הפתוח לאורך כל שעות היום.</p> <p>2. לא יוקמו גדרות בשטח הכיכר, זאת כדי לאפשר שטח פתוח ותנועה רציפה באזור זה.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים שיידרשו- ימוקמו בתת הקרקע באופן שלא יבלוט מעל פני השטח.</p>



<b>4.7</b>	<b>שביל</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שבילי הליכה ורכיבה באופניים.</p> <p>2. גינון ופיתוח, לרבות נטיעות ומצללות ליצירת רצף צל.</p> <p>3. ריהוט רחוב, מתקני משחק וספורט.</p> <p>3. מעבר לרכב לצרכי תחזוקה וחירום בלבד.</p> <p>4. קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים.</p> <p>5. מתרס אקוסטי.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח ונוף</b>
	<p>1. יובטח מעבר ברציפות מפלסית ככל הניתן וללא הפרעות עבור הולכי רגל ומשתמשי השביל.</p> <p>2. לא תותר חניה לרכב.</p> <p>3. לא יותר גידור ויובטח מעבר חופשי לציבור.</p>



<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך למעט מסילת ברזל.                  2. קווי תשתית ומתקני תשתית, על ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם.                  3. מתקנים לצורך ניהול וויסות מי נגר עילי, ומתקנים לנוחות המשתמשים.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.                  2. לצד רצועת ההליכה תתוכנן רצועת עזר המשכית לאורך המדרכה המיועדת לנטיעת עצים, תאורה, וכלל המתקנים הנדרשים ברחוב. רוחב רצועת העזר לא יפחת מ 1.2 מ'. לא תותר הנחת תשתיות בתחומה, להוציא תשתיות חוצות.                  3. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים והרחובות הכוללים שבילי אופניים כמסומן בנספח התנועה בתוכנית, תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך.</p>
<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך למעט מסילת ברזל.                  2. קווי תשתית ומתקני תשתית על ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם.                  3. מתקנים לצורך ניהול וויסות מי נגר עילי ומתקנים לנוחות המשתמשים.</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>בהתאם להוראות בפרק 4.8 דרך מוצעת.</p>
ב	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.                  2. לצד רצועת ההליכה תתוכנן רצועת עזר המשכית לאורך המדרכה המיועדת לנטיעת עצים, תאורה, וכלל המתקנים הנדרשים ברחוב. רוחב רצועת העזר לא יפחת מ 1.2 מ'. לא תותר הנחת תשתיות בתחומה, להוציא תשתיות חוצות.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה כוללים (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
696	2	10	58	15366	7157	8209	4210	101	מגורים	מגורים ד'
2088	2	20	174	37311	11443	25868	6731	102	מגורים	מגורים ד'
				320		320	6731	102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1452	2	20	121	28023	10377	17646	6104	103	מגורים	מגורים ד'
2088	2	20	174	36609	10741	25868	6318	104	מגורים	מגורים ד'
				600		600	6318	104	מסחר	מגורים ד'
				650		650	6318	104	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1452	2	20	121	29702	12056	17646	7092	105	מגורים	מגורים ד'
				80		80	7092	105	מסחר	מגורים ד'
				480		480	7092	105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1452	2	20	121	27892	10246	17646	6027	106	מגורים	מגורים ד'
				600		600	6027	106	מסחר	מגורים ד'
				1075		1075	6027	106	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
696	2	10	58	14763	6554	8209	3855	107	מגורים	מגורים ד'
				600		600	3855	107	מסחר	מגורים ד'
2088	2	20	174	37549	11681	25868	6871	108	מגורים	מגורים ד'
				600		600	6871	108	מסחר	מגורים ד'
				385		385	6871	108	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2088	2	20	174	37120	11252	25868	6619	109	מגורים	מגורים ד'
				320		320	6619	109	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2088	2	20	174	40097	14229	25868	8370	110	מגורים	מגורים ד'
				600		600	8370	110	מסחר	מגורים ד'
				2145		2145	8370	110	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
696	2	10	58	16253	8044	8209	4732	111	מגורים	מגורים ד'
				480		480	4732	111	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1452	2	20	121	27878	10232	17646	6019	112	מגורים	מגורים ד'
				600		600	6019	112	מסחר	מגורים ד'
				650		650	6019	112	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
3228	2	20	269	52439	18307	34132	10769	120	מגורים	דיר מיוחד
				1000		1000	10769	120	מסחר	דיר מיוחד
				6000		6000	10769	120	תעסוקה	דיר מיוחד

	2	3			2977	1741	1236	1024	301	מסחר	מסחר ספורט ונופש
					300		300	1024	301	ספורט ונופש	מסחר ספורט ונופש
	2	5			84286	34116	50170	20068	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	5			(1) 30408	12308	18100	7240	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					600		600	7241	402	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	2	5			(1) 11785	4770	7015	2806	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	5			(1) 21467	8284	13183	4873	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	5			8002	3239	4763	1905	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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:

א. קווי הבניין מעל הקרקע יהיו כמסומן בתשריט התכנית.

ב. בניה במרתפים תותר עד גבול המגרש בקו 0 לכל הכיוונים בכפוף לשמירה על יתר הוראות התכנית ולרבות לעניין נטיעות, שימור עצים בוגרים וניהול נגר.

ג. בייעוד מגורים ד' תותר הקמת דיוריות בדירות בשטח העולה על 110 מ"ר. שטח הדיוריות לא יפחת מ-20 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר. היקף הדיוריות בכל תא שטח לא יעלה על 30% ממספר הדיירות ששטחן עולה על 110 מ"ר. סה"כ מספר הדיוריות בכל שטח התכנית לא יעלה על 175.

ד. למעונות היום וגני הילדים המשולבים במגרשי המגורים תוצמד חצר בשטח שלא יפחת מהנדרש לתפקודם.

ה. תתאפשר תוספת זכויות בנייה לטובת הצללת/קרוי החצר עבור מוסדות החינוך.

ו. תותר תוספת זכויות עבור תחנת השנאה עד 75 מ"ר מתחת לפני הקרקע בייעודי מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

ז. גובה הבניה המירבי יהיו 182 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה זה, וכן חריגה של מתקנים זמניים במידה ותידרש, מחוייבת באישור משהב"ט ואישור תעופה אזרחית.

ח. ניתן להגדיל את היקפי החנייה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חנייה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה אשר יהווה את התקן המקסימלי. יישור זמין מונה הדפסה 25

ט. מתוך השטחים בטבלה 5 עבור כל מבנה - 100 מ"ר יוקצו לשימושים משותפים ולחדרים טכניים, שאותם לא ניתן יהיה להצמיד לדיורות בעת רישום בית משותף.

י. בנוסף לזכויות בטבלה הנ"ל- בכלל תאי השטח בייעוד מגורים ד' תתאפשר תוספת בהיקף של 20% על יחידות הדיור ושטחי הבניה בשימוש מגורים בלבד בהתאם לתנאים וההנחיות המוגדרות בתוכנית זו לעניין יח"ד מותנות. במקרה של מספר יח"ד שאינו שלם, שבר ששווה או גדול מ-0.5 יעוגל כלפי מעלה, מתחת ל-0.5 יעוגל כלפי מטה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תתאפשר חזית פעילה כמוגדר בהתאם לסימון בתשריט. תותר המרה של עד 15% מהזכויות לשימוש למסחר.

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות תכנוניות****6.1.1****בינוי ו/או פיתוח**

דופן הרחוב וכניסות למבנים :

1.1 הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה. הבניין ייבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. אורך הבנייה הצמודה ברחובות קלמן, 1 ו-4 לא יפחת מ-70% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצידיים של תא השטח (תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור רשות הרישוי במקרה של תכנון זמין מונה הדפסה 25

1.2 גובה גדרות אטומות או קירות תמך, במידה ונדרש להקימן, כלפי הרחוב, ויכלול פיתוח מרוכך כגון דירוג הקיר למספר מפלסים, שילוב צמחייה בגובה המותאם להולכי רגל במפלס הרחוב. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו באישור רשות הרישוי.

1.3 מפלס הכניסה הקובעת לכל השימושים יהיה, ככל הניתן, בגובה המדרכה הצמודה.

1.4 לכל בניין תהיה כניסה ישירה אחת לפחות מרחוב/ שביל סמוך, כניסות משניות יותרו מהיקף המבנה והשטחים המשותפים במגרש.

2. הוראות להעמדת מבנים :

2.1 תותר הקמת מספר מבנים נפרדים בתא שטח מעל קומת המסד המשותפת ובלבד שישמר מרחק בניה.

מרחק מינימלי בין מבנים (כולל מרפסות) :

א. המרחק בין שני מבנים מעל למפלס הכניסה הקובעת יהיה לפחות :

- בין שני מבנים בבניה מרקמית (כהגדרתם בתכנית זו) 10 מ'

- בין מבנה בבניה מרקמית לרב קומות 12 מ'

- בין שני מבנים רבי קומות 18 מ'

- המרחק המינימלי לא יחול על קומת הקרקע וקומת החניון.

3. חזיתות מסחריות ופעילות :

3.1 השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע בחזית הפונה לסימון 'חזית פעילה' או לכיוון הרחוב באופן המאפשר רציפות מפלסית ככל הניתן עם מפלס המדרכה הסמוכה.

3.2 לאורך תאי השטח המסומנים עם 'חזית פעילה' הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רציפה לרחוב וייקבע כי לפחות 75% מהחזית המסומנת תתוכנן כחזית פעילה.

3.3 יותר חיבור של מסד בין מבנים המסומנים בחזית פעילה ליצירת חזית רציפה לכיוון הרחוב.

3.4 בקומת הקרקע תותר קומת גלריה חלקית עד מחצית משטח הקומה. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות.

3.5 פתרון הבינוי במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים.

3.6 תתוכנן הפרדה של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר, התעסוקה ושטחי ציבור.

הפרדה בין שימושים מעורבים : תתוכנן הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר, התעסוקה ושטחי ציבור.



4. גגות :
- 4.1 בכלל מבני המגורים גגות הבינוי יהיו שטוחים.
- 4.2 גגות המבנים יתוכננו ככל הניתן כגגות מועילים, אשר מאופיינים כחזית חמישית בעלת ניצול סביבתי לרבות יצור ואגירת אנרגיה, ניהול והשהיית נגר, גגות ירוקים, גגות פתוחים לרווחת הציבור.
- מערכות המבנה לא יבלטו מעל מעקה הבניין.
5. נסיגות :
- 5.1 ככל ויתוכננו נסיגות בבינוי, הן יהיו לכיוון הרחוב ו/או השצ"פ.
- 5.2 ככל וקומות המגורים האחרונה במבנה תהיה בנסיגה, הנסיגה תהיה פנימה בעומק של 2 מ' מינימום כלפי הקומה שמתחתיה.
6. הפניות :
- 6.1 מרחבים מוגנים יופנו בעדיפות וככל הניתן אל פנים המגרש ולא כלפי הרחוב. זאת על מנת לצמצם מופע חלונות ממ"ד כלפי הרחובות.
- 6.2 מיקום חדרים טכניים ומתקני אשפה בקומת הקרקע יהיו בכפוף לכך שאלה יפנו ככל האפשר לחזית צדדית ולא אל הרחוב, תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הרחוב.
- 6.3 בתא שטח 120 בייעוד מגורים ותעסוקה, הפניית החזיתות הראשיות של יחידות הדיור תהיה ככל הניתן למזרח, מערב ודרום או אל פנים המגרש על מנת למנוע הפניית ויטרינות ומרפסות מגורים אל בית העלמין הממוקם מצפון.
7. מרתפים :
- 7.1 ככל הניתן, קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, ובכל מקרה גובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.
8. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים :
- 8.1 בכל תא שטח יוקצה שטח לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם לפחות רצועת גינון אחת המשיקה לזכות דרך אליה פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות :
- א. במגרשים בקו בניין קדמי 0-2 מ' לא תחויב רצועת גינון.
- ב. במגרשים בקו בניין קדמי 2-3 מ' רוחב רצועת הגינון לא יפחת מ-1 מ'.
- ג. במגרשים בקו בניין קדמי 3 מ' ומעלה רוחב רצועת הגינון לא יפחת מ-2 מ', או מחצית המרווח הקדמי במידה והוא רחב יותר מ-4 מטרים.
- ד. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית הגידול עבור עץ לא יפחת מ- 7 מ"ק לעץ.
- ה. נטיעות מעל מרתפי חנייה/ שימושים בתת הקרקע (במגרשים שאינם ציבוריים) :
- מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 1.5 מ' לטיפול בנגר עילי, גינון ונטיעת עצים ולחלחול. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.

**גובה מבנים בגין בטיחות טיסה**

**6.1.2**

1. גובה הבניה המרבי הוא 142 מ' מעל פני הים.
2. חריגה של מתקני העזר לבניה מהגובה המרבי ומתחום התכנית תינתן רק באישור רת"א ומערכת הביטחון.
3. תידרש קבלת הנחיות רת"א ומערכת הביטחון לסימון ולהודעות הקמה, לצורך שמירה על

<p>בטיחות הטיסה בשלבי הרישוי השונים, לכל בקשה למבנה שגובהו הכולל עולה על 182 מטר מעל פני הים, כולל מיקום וסימון מתקני עזר לבניה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>חניה</b></p> <p><b>6.1.3</b></p> <p>1. תקן החניה יהיה ע"פ תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף, אשר מהווה את התקן המקסימלי לתכנית זו.</p> <p>2. פתרונות החנייה הקבועים בתכנית זו, לרבות חניות אורחים יהיו בתת הקרקע.</p> <p>3. רמפות הכניסה לחניונים תת קרקעיים יתוכננו באופן המשתלב בבינוי ויתחילו ככל הניתן מקום הבניין הקדמי, תוך צמצום הפגיעה במדרכה ובמעבר בתחום זכות המעבר. במקרה שלא מתאפשר, תתחיל הרמפה מקום המגרש.</p> <p>4. לא יותרו כניסות לחניה מרחוב מס' 4 (כמופיע בנספח התנועה) המהווה המשך לרח' הרב חיים דוד הלוי. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו באישור רשות הרישוי.</p> <p>5. ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים באותו בלוק עירוני, ובתנאי כי תרשם זיקת הנאה החדית בין המגרשים. במקרה זה יותר קו בניין צדי ואחורי תת קרקעי 0. הכל בכפוף לעמידה בהוראות לנושא מי נגר ונטיעות. יתאפשר מעבר לרכב בין חניונים צמודים באותו בלוק עירוני, במטרה להפחית את כמות הכניסות לחניונים.</p> <p>6. ככל הניתן יאוחדו הכניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי שטח. ביצוע הכניסה לחנייה תעשה על ידי הראשון מבין השניים בתחום שני תאי השטח.</p> <p>7. במגרשים עם חזית פעילה/שימושים מעורבים תתאפשר כניסה נוספת לרכב תפעולי לחניון תת קרקעי באישור רשות הרישוי.</p> <p>8. החניונים התת קרקעיים יתוכננו באופן שתיתן עדיפות לאורור ותאורה טבעיים.</p> <p>9. במגרשים הכוללים מגורים ושימושים נוספים יתאפשר שילוב חניה ציבורית לטובת חניות אורחים אשר ימוקמו במפלס החניה העליון ככל הניתן, בתנאי שהחניות יופרדו ויסומנו באופן ברור מחניות הדיירים.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>איכות הסביבה</b></p> <p><b>6.1.4</b></p> <p>1. אנרגיה מתחדשת:</p> <p>תתאפשר הקמת מתקנים ליצירת אנרגיה מתחדשת ואגירת אנרגיה בכל ייעודי הקרקע המיועדים לבינוי.</p> <p>2. חצרות תפעוליות בשטחים המיועדים לתעשייה קלה, תעסוקה או מסחר ושטחים נוספים בעלי פוטנציאל פגיעה באיכות הנגר יקורו במידה שתמנע זיהום מי נגר.</p> <p>3. זיהום אור:</p> <p>תאורת רחוב ותאורה בגבול התוכנית ובסמוך לשטחים פתוחים תופנה בזווית ישרה כלפי הקרקע.</p> <p>4. איורור חניונים תת קרקעיים:</p> <p>מיקום פתחי פליטת אוויר ממערכות אוורור מאולצות ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים,</p> <p>שלא לכיוון מעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור, ובאופן שלא יהווה מטרד ככל הניתן.</p> <p>מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ ייעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך ככל הניתן.</p> <p>5. מניעת מטרדי רעש:</p> <p>א. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית לרעש מכבישים ורכבות. חוות הדעת תתייחס לנתוני בינוי ותנועה עדכניים ותקבע את הבידוד האקוסטי הנדרש בפתחי המבנה לעמידה</p>	



	<p>בקריטריון הרעש.                  ב. תנאי בהליך הרישוי למבנה בייעוד למסחר יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות וגם לאפשרות של כניסת עסקים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי רעש.</p>	
<p><b>6.1.5</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>	
<p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.                  2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (לרבות קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, גז טבעי בלחץ נמוך מאוד ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.                  3. כאמור, קווי ההזנה (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים לרבות התקנת שנאים על עמודים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה.                  4. תחנות השנאה:                  4.1. מיקומן הסופי של תחנות ההשנא, ייקבע בהליך הרישוי.                  4.2. תחנות ההשנאה יהוו חלק אינטגרלי מהבינוי המוצע.                  4.3. תחנות ההשנאה יותרו בייעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:                  א. בתחום תאי השטח בייעודים הבאים: מגורים ד', מגורים ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ספורט ונופש. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה או התת"ק ככל הניתן.                  ב. בשטחים ציבוריים פתוחים.</p>		
<p><b>6.1.6</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	
<p>1. פתרונות ניהול הנגר יהיו מבוססי טבע ככל הניתן.                  2. ניהול הנגר (ויסות וחלחול) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, תחום השטח הציבורי, בשב"צ, בכיכר העירונית, בשטחים הציבוריים הפתוחים, בהיקפים כפי שהוגדרו בנספח ניהול מי הנגר בטבלה מס' 10.                  3. ניקוז מי הנגר לא יופנה לרצועת מסילת רכבת ישראל.                  4. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין להפנות מי נגר מגגות המבנים ומרחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.                  5. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.                  6. בהתאם לנספח הניקוז לתכנית וטבלה מס' 10, שני אזורים שההייה הראשיים במגרשים 601+605 יתוכננו מתקני ויסות במופע טבעי ללא חיפוי אטום לטובת חלחול וויסות.                  7. אין להפנות את הניקוז לרצועת המסילה למעט החציה של מעביר המים שמתחת למסילה ומנקזת את האגן הניקוז הדרומי. ובאגן ניקוז הצפוני יש לנקז לכיוון המעביר מים הקיים.                  8. תינתן עדיפות עליונה להקצאת שטח מחלחל מרבי בחזיתות הפונות אל הרחוב.</p>		
<p><b>6.1.7</b></p>	<p><b>פיתוח ונוף</b></p>	
<p>1. נטיעות במרחב הציבורי:                  1.1. נטיעת עצים במרחב הציבורי, לרבות מעל שימושים בתת הקרקע, תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח בית גידול המתאים לגידול עצים בוגרים בגודל בינוני לכל הפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.                  1.2. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מ', וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, יינטעו עצי רחוב בוגרים, על פי סטנדרט משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה ככל הניתן 8 מ'.                  1.3. נטיעת עצים במרחב הציבורי, לרבות במדרכות, תתבצע תוך מתן פתרון מלא</p>		



	<p>לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי</p> <p>1.4. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים ולאורך רחובות מרכזיים. השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>2. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול בנפח אפקטיבי.</p> <p>3. ככל וידרשו קירות תמך כלפי הרחוב, הן יבנו באופן מדורג ביחס לסביבתם אל המגרש וממנו ויכלול פיתוח מרוכך כגון צמחייה טיפוסית בגובה המותאם להולכי רגל במפלס הרחוב.</p> <p>4. רשת שבילי הולכי רגל ואופניים יתוכננו בדגש על יצירת רציפות, נגישות וקישוריות לרחובות הראשיים ושטחי הציבור הפתוחים המרכזיים, תוך שילובם באופן מיטבי בסביבתם ובשים לב לחומרי הגמר.</p> <p>5. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים והרחובות הכוללים שבילי אופניים כמסומן בנספח התנועה בתוכנית, תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. תישמר גמישות לעניין מיקום השביל ומידותיו ידויקו בעת התכנון המפורט.</p> <p>6. בפיתוח הנופי בתחום התוכנית יעשה שימוש בצמחייה מקומית המתאימה למקום ואשר תוכל להתקיים ללא השקיעה אחרי התבססות. אין לעשות שימוש במיני צמחים פולשים.</p>	
	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.1.8</b>
	<p>1. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה, והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור ובבית הגידול שלהם.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, תכנון המבנים וקומות המרתף ייעשה באופן שיאפשר את המשך קיומם של עצים בוגרים לשימור.</p> <p>4. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור מוסד התכנון המוסמך, לאחר היוועצות וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
	<b>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b>	<b>6.2</b>
	<p style="text-align: center;"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה או חפירה ראשון בשטח התכנית הינו אישור מוסד תכנון ל"תכנית לפיתוח וביצוע תשתיות" בקנ"מ 1: 500 לכל שטח התכנית. היתרי בנייה יוצאו בהתאם ל"תכנית לפיתוח וביצוע תשתיות" (בקנ"מ 1: 500).</p> <p>"תכנית לפיתוח וביצוע תשתיות" בקנ"מ 1: 500 תכלול, הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>א. פיתוח המרחב הציבורי והממשק עם מגרשי הבינוי.</p> <p>ב. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים, כולל התייחסות לעצים לשימור. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים ייעשה רק לאחר השלמת תכנית גבהי המגרשים הצמודים לדרך ואישור הגבהים יינתן לאחר שהובטח כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל המגרשים.</p> <p>ג. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית, ככל שלא נקבע בהנחיות מרחביות</p>	<b>6.2.1</b>

מאושרות. קביעת מפלס הכניסה הקובעת הסופי ייעשה בתכנון המפורט לרישוי.

ד. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.

ה. הצגת פתרון למיקום התשתיות ביחס למרחב הציבורי, באופן השואף לאחדן תוך מיזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית.

ו. פתרון עקרוני להפרדת כניסות לשימושים השונים ועקרונות פיתוח המגרש.

ז. אופן העמדת מבני ציבור, בדגש על העמדתם באופן שיתרום ככל הניתן להעשרת המרחב הציבורי.

ח. תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר.

ט. תכנית לפיתוח ושיקום נופי בשטחים הפתוחים.

י. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה. הרשת תתואם לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית אם קיימת.

יא. היוועצות עם הרשות לתחבורה ציבורית במשרד התחבורה לצורך פרישת מסלולי ותחנות אוטובוסים.

יב. קביעת מיקום עקרוני של כניסות לחניונים, פתרונות פריקה וטעינה וגישת רכב לפינוי אשפה. יג. מיקומן של זכויות מעבר.

יד. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל.

טו. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.

טז. מיקום תחנות השנאה, באופן המשלבן ככל הניתן בבינוי או הצנעתן בסביבתן.

יז. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה.

1. תותר הקמת מערכת פניאומטית לשינוע פסולת בכל ייעודי הקרקע.

2. תכנון הנדסי של תשתית תת"ק לפינוי אשפה פניאומטי.

3. מיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינוי ותחזוקתו.

יח. אי קור: מיקום ועיצוב איי קור בשצ"פים.

יט. לבקשה להיתר הבניה הכולל מימוש של חלק מזכויות הבניה ו/או יחידות הדיור בתא השטח

- יצורף מסמך המציג את אפשרות מימוש מלוא פוטנציאל יח"ד וזכויות הבניה המותרים בתא השטח בהתאם לטבלה 5 ולהערות לה, לרבות במקרה של פיצול מגרשים.

כ. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית פעילה יכול לכול את ההכנות הבנויות הדרושות למניעת מפגעי ריח עבור פעילות של עסקי מזון.

כא. תנאי בהליך הרישוי לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים עריכת תכנית עקרונית המציגה את היתכנות הקמת החניון בכללותו.

כב. במגרשים בהם נקבעו בטבלה 5 זכויות בניה עבור שימושים ציבוריים מבונים, תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין

המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבניין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב.

כג. תנאי בהליך הרישוי במגרש שבו מסומנת זכות מעבר בתשריט יהיה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על קיומה של זכות מעבר.

כד. תנאי בהליך הרישוי לתכנית פיתוח וביצוע תשתיות בקני"מ 1:500 הוא הצגת פתרון תשתית הביוב. תנאי בהליך הרישוי הינו פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר.

כה. במסגרת עריכת תכנית לפיתוח וביצוע תשתיות- תוכן חוות דעת אקוסטית, בהתאם לנתוני בינוי, גבהי 0.0 ונתוני תנועה עדכניים. סוג המיגון האקוסטי ייקבע בהתאם לממצאי החו"ד (התאמת הבינוי כך שיהווה חייץ, מיגון דירתי וכיו"ב).

תנאי להיתר הינו ביצוע דוח אקוסטי וקביעת המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה בהתאם לדוח זה. בכלל זאת יקבע הצורך במיגון דירתי.

כו. עבור מגרש 401 תוכן חוות דעת אקוסטית לקביעת המיקום המדויק, המימדים והחומרים

	של המתרגם האקוסטי. כז. היתר הבנייה יתייחס להיבטים של שלביות הפיתוח, במטרה למנוע פגיעה באמצעי ניהול הנגר בעת ביצוע עבודות הפיתוח ולהבטיח את תפקודם בסיום העבודות. וכן, להבטיח את ניהול הנגר בשטח בשלבי הפיתוח השונים.
<b>6.3</b>	<b>מקרקעין</b>
<b>6.3.1</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	1. השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון וההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. 2. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.
<b>6.3.2</b>	<b>רישום</b>
	בכל תא שטח שבו הותרה הקמת דיורית, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שלפיה הדיורית אינה ניתנת לרישום בנפרד מיחידת הדיור המארחת.
<b>6.3.3</b>	<b>זכות מעבר</b> <b>סימון בתשריט : זכות מעבר למעבר ברכב</b>
	1. בתא שטח 606 (שטח ציבורי פתוח) בשטח המסומן בזיקת מעבר לכלי רכב, תינתן גישה לכלי רכב חקלאיים וחירום. 2. בשטחים מסומנים אלו, יישתלו עצים רק במקומות אשר אינם מפריעים לנתיב הנסיעה/החניה.
<b>6.3.4</b>	<b>זכות מעבר</b> <b>סימון בתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי</b>
	1. במקומות בהם מסומנת זכות מעבר בתשריט מצב מוצע, תתאפשר זכות מעבר חופשית של הציבור ותרשם הערה על כך בספרי המקרקעין. 2. מיקום ומידות סופיים לזכות המעבר המסומנת בתשריט, יקבעו בתכנית לביצוע ופיתוח תשתיות ובלבד שרוחבן לא יפחת מ- 3 מ'. מיקומן יקבע כך שיעשיר ויחזק את רשת שבילי הולכי הרגל באופן שיבטיח רציפות מפלסית וללא הפרעות ככל הניתן לציבור. 3. מפלס זכות המעבר יהיה בהמשך ישיר למפלס המדרכה הסמוכה, לא יותר שינוי גובה פני השטח באמצעות מדרגות השטחים אלו. 4. תותר הקמת מצללות והבלטת מרקזיות ו/או כל אמצעי הצללה אחר מעל שטחים אלו.
<b>6.3.5</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	שלבי ביצוע	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הקמת השכונה המוצעים בתכנית זו, לרבות הרחובות,

השבילים, מוסדות הציבור והשטחים  
הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

## 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25