

הוראות התכנית

תכנית מס' 555-0958454

מאא/589 - פינוי בינוי מתחם המלבן - אור יהודה

תל-אביב

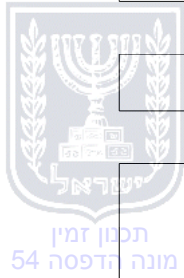
מחוז

מרחב תכנון מקומי אור יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/07/2021

להפקיד את התכנית

24/04/2023

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על שטח מלבני בשכונת קריית גיורא באור יהודה התחום מדרום לרחוב העצמאות בין הרחובות יוסף חיים, השוק ודוד אלעזר. שטח התכנית כ- 34 דונם.

בתחום התכנית קיימים: כ- 150 יח"ד, מרכז מסחרי ותיק ובו מספר מבנים חד ודו קומתיים ("שוק הפריקסטים") וכן מבני ציבור קטנים.

התכנית הוכנה ברוח מסמך המדיניות שהוכן להתחדשותה של שכונת קריית גיורא.

בתכנית נקבעות הוראות בגין איחוד וחלוקה בכל שטחה ושינויים בכל ייעודי הקרקע בתכנית, זאת לשם התחדשות המתחם באמצעות פינוי ובינוי של כל מבני המגורים ומבני השוק.

בתכנית מוצעות: הרחבתן של הדרכים המקיפות את המתחם בהתאם להיררכיית הדרכים המוצעת בטיטת תכנית המתאר החדשה של אור יהודה, וכן תוספת שטחי ציבור פתוחים, שטחים המיועדים למבני ציבור, וכיכר עירונית.

במסגרת התכנית ניתנות זכויות בניה לכ- 711 יח"ד במגוון גדלים וגבהי מבנים הנעים בין קומות מסד בגובה שבע קומות מעל חזית מסחרית, דרך מבני מגורים עצמאיים בגובה 10 קומות סה"כ, ועד למגדלי מגורים בגובה כולל של כ- 15 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מאא/589 - פינוי בינוי מתחם המלבן - אור יהודה

מספר התכנית 555-0958454

1.2 שטח התכנית 33.563 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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 לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

אור יהודה

קואורדינאטה X

187480

קואורדינאטה Y

659456

1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכנית מוגדרים ע"י רח' העצמאות בצפון, רח' חיים יוסף במזרח, רח' דוד אלעזר במערב ורח' השוק בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות: אור יהודה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אור יהודה	אלעזר דוד		
אור יהודה	העצמאות		
אור יהודה	יוסף חיים		
אור יהודה	צפריר		

שכונה

קריית גיורא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7217	מוסדר	חלק	4-22, 36, 38, 42-45, 49	137, 191

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

לא רלוונטי

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
מאא/ 100	החלפה		2977			03/11/1983
מאא/ 160 / א	החלפה		5621	1345		30/01/2007
מאא/ 160	החלפה		4765	3766		09/06/1999



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד גלור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דוד גלור		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב וניקוז	מנחה		23	24/04/2022	חובב אלגביש	11: 48 24/04/2022	מסמך ניהול נגר	לא
ביוב וניקוז	מנחה		7	01/02/2023	חובב אלגביש	10: 11 08/03/2023	נספח לתשתיות מים וביוב	לא
דו"ח סביבה	מנחה		72	01/03/2023	רן קליק	11: 13 12/03/2023	נספח סביבתי	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		43	21/03/2023	ירון להט	13: 07 18/04/2023	בדיקה שמאית כלכלית	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		44	21/03/2023	ירון להט	13: 06 18/04/2023	מסמך עקרונות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		15	21/03/2023	ירון להט	13: 08 18/04/2023	טבלאות הקצאה ותשלומי איזון - מתחם דרומי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		9	21/03/2023	ירון להט	13: 08 18/04/2023	טבלאות הקצאה ותשלומי איזון - מתחם צפוני	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		17	01/12/2021	אמיר בלום	16: 13 18/01/2022	סקר עצים בוגרים	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 1000		11/01/2022	חובב אלגביש	10: 12 08/03/2023	נספח מים וביוב	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 1000		24/04/2022	חובב אלגביש	11: 48 24/04/2022	נספח ניקוז	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	23/02/2023	דוד גלור	13: 29 26/02/2023	נספח בינוי - תכנית גגות	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	23/02/2023	דוד גלור	13: 28 26/02/2023	נספח בינוי - תכנית קומות 1-6	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	23/02/2023	דוד גלור	13: 29 26/02/2023	נספח בינוי - תכנית קומות 7-13	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	23/02/2023	דוד גלור	10: 45 27/02/2023	נספח בינוי - תכנית קומת קרקע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	21/03/2023	דוד גלור	09: 39 26/03/2023	נספח בינוי - גיליון חתכים	לא
מתחמי תכנון	מחייב חלקית	1: 1000	1	12/12/2021	דוד גלור	16: 03 18/01/2022	מנחה ומחייב לעניין החלוקה למתחמי איחוד וחלוקה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		02/03/2023	אמיר בלום	10: 44 08/03/2023	נספח פיתוח נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		01/12/2021	אמיר בלום	15: 58 18/01/2022	סקר עצים בוגרים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	רקע	1: 5000		14/07/2021	כנרת דביר	17: 33 15/07/2021	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	19/03/2023	כנרת דביר	09: 44 26/03/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		02/01/2022	דוד גלור	15: 55 18/01/2022	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אור יהודה	אור יהודה	סעדון אליהו	122	073-3388391		soli@or-ye.org.il
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		רשות להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425		gurin@moch.gov.il

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד גלור		גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	תל אביב-יפו	נמל תל אביב	36	03-6013701		dud@gaplde.com
תעופה	יועץ	מתן אוריין		איי.גי.אל אויאיישן בע"מ	תל אביב-יפו	הנחשת	3			matan@aglaviation.co.il
מהנדס מים	מהנדס	חובב אלגביש	35268	לביא- נטיף- אלגביש מהנדסים	אזור	השקמה	3			hovav@lavinatif.co.il
אדריכל נוף	אדריכל	אמיר בלום	40289	מילר בלום, תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070		mb@miller-blum.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה	יועץ	לואיס בר ניר		אורבניקס	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-7526182		louis@urbani cs.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	כנרת דביר	54214	רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411		kinneret@ra meng.net
שמאי מקרקעין	שמאי	ירון להט	1535	דנוס ושות' שמאי מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	הא באייר	10	03-7528322	03-7528324	office@danc o.co.il
	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot- sviva.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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
גינה משותפת	שטח חוץ לא מבונה בתאי שטח המיועדים למגורים, כמפורט עקרונית בנספח בינוי.
גינה קדמית	רצועת גינות במרווח הקדמי בין גבול תא שטח לבין קו בניין קדמי כמפורט עקרונית בנספח בינוי.
חזית פעילה	בתאי שטח בהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית, החזית בקומת הקרקע תהיה חזית פעילה, בה יחויבו אחד או יותר משימושים הבאים: מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
יח"ד קטנות	יח"ד ששטחה הינו עד 63 מ"ר שטח עיקרי (עד 75 מ"ר כולל ממ"ד).
מתחם איחוד וחלוקה	שני מתחמי איחוד וחלוקה (1-2) שגבולותיהם מסומנים כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה בתשריט וכמפורט בנספח מתחמי תכנון. מתחם 1 כולל את תאי שטח למגורים ד': 101, 102, 103, כיכר עירונית: 201, מבנים ומוסדות ציבור: 301, 302, שבילים: 402, 405, 406, דרך מאושרת: 602 ודרך מוצעת: 504, 505, 507, 508. מתחם 2 כולל את תאי שטח למגורים ד': 104, 105, 106, 107, 108, שטח ציבורי פתוח: 701, שבילים: 401, 403, 404 ודרך מוצעת: 501, 502, 503. גבולות מתחמי איחוד וחלוקה מחייבים.
מתחם מימוש	ארבעת מתחמי מימוש (א-ד) שגבולותיהם מסומנים בתשריט כגבול מתחם ובהתאם למפורט בנספח מתחמי תכנון. שטח המהווה חלק משטח מתחם איחוד וחלוקה וניתן למימוש כמתחם עצמאי. מתחם מימוש א' כולל את תאי השטח למגורים ד': 101, 102, כיכר עירונית: 201, מבנים ומוסדות ציבור: 301, שבילים: 405, 406, דרך מאושרת: 602 ודרך מוצעת: 504, 508. מתחם מימוש ב' כולל את תאי השטח למגורים ד': 103, מבנים ומוסדות ציבור: 302, שביל: 402 ודרך מוצעת: 505, 507. מתחם מימוש ג' כולל את תאי השטח למגורים ד': 104, 106, 107, 108, שטח ציבורי פתוח: 701, שבילים: 401, 403, 404, ודרך מוצעת: 502, 503. מתחם מימוש ד' כולל את תאי השטח למגורים ד': 105 ודרך מוצעת: 501. גבולות מתחמי המימוש אינם מחייבים.

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**

לאפשר תהליך התחדשות עירונית למתחם "המלבן" בשכונת קרית גיורא באור יהודה, במסלול של פינוי-בינוי ליצירת שכונת מגורים עירונית, המשלבת שטחי מסחר, שטחי ציבור ומרחב ציבורי ומעודדת סביבת הולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך התאמה לסביבה הקיימת והמתוכננת. התכנית מציעה פינוי של 152 יחידות דיור קיימות והקמת 711 יחידות דיור במקומן בבניינים שגובהם 8-15 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי ייעודי קרקע וקביעת הוראות והנחיות ליעודי המגורים, שטחי ציבור, כיכר עירונית ודרכים.
2. קביעת שימושים וזכויות בניה ביעוד מגורים בהיקף של 711 יח"ד, לרבות שילוב שטחי מסחר בחזית מבני המגורים הפונים לרחובות הראשיים ולכיכר העירונית המוצעת.
3. קביעת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור.
4. מתן הוראות לקווי בניין וקביעת מגבלות בניה לגובה.
5. קביעת חתכי רחוב מנחים, מערך תנועה לכלי רכב והולכי רגל, וזיקות הנאה לציבור.
6. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה והיתר אכלוס.
7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלת הקצאה ואיזון.
8. מתן אפשרות לרישום תלת מימדי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	108 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	302 , 301
שטח ציבורי פתוח	701
ככר עירונית	201
דרך מאושרת	602 , 601
דרך מוצעת	508 - 501
שביל	406 - 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	507 , 505 - 501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	302 , 301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	108 - 103 , 101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	404 - 401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	701
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	105
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	503
בלוק עץ/עצים להעתקה	ככר עירונית	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	107 , 105 , 101
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	701
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	508 , 505 , 503 , 501
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	302 , 301
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	108 - 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	404 , 401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	508 , 502 , 501
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	701
גבול מתחם	דרך מאושרת	602
גבול מתחם	דרך מוצעת	508 , 507 , 505 - 501
גבול מתחם	ככר עירונית	201
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	302 , 301
גבול מתחם	מגורים ד'	108 - 101
גבול מתחם	שביל	406 - 401
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	701
גבול מתחם תלת מימדי	שביל	406 - 401
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	107
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	701
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	508 , 505 , 503 - 501
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101 - 108
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	401, 405, 406
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	701
חזית מסחרית	דרך מוצעת	501 - 503, 505, 507, 508
חזית מסחרית	ככר עירונית	201
מבנה להריסה	דרך מוצעת	501 - 503, 507, 508
מבנה להריסה	ככר עירונית	201
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301, 302
מבנה להריסה	מגורים ד'	101 - 108
מבנה להריסה	שביל	401 - 403, 405, 406
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	501 - 503, 505, 507, 508
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301, 302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101 - 108
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	401 - 406
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	701

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	5,417	16.16
דיור מוגן משולב מסחר	4,256	12.69
דרך מאושרת	631	1.88
דרך מוצעת	103	0.31
מבנים ומוסדות ציבור	2,354	7.02
מגורים 2 קומות	11,608	34.62
מגורים 3-4 קומות	2,796	8.34
מסחר	482	1.44
שביל	860	2.57
שטח פרטי פתוח	2,618	7.81
שטח ציבורי פתוח	2,406	7.18
סה"כ	33,531	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	645.13	1.92
דרך מוצעת	4,193.76	12.50
ככר עירונית	1,629.59	4.86
מבנים ומוסדות ציבור	2,995.3	8.92
מגורים ד'	20,330.59	60.57
שביל	2,240.11	6.67

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.55	1,528.34	שטח ציבורי פתוח
100	33,562.83	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. בקומת קרקע 1. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית, יותרו שימושי מסחר קמעונאי, משרדים, מרפאות ומועדוני ספורט. 2. בתי אוכל יותרו בקומת הקרקע של תאי השטח 101 ו-102 ו-103 בלבד. 3. דירות מגורים. 4. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבנין כגון מועדון דיירים. 5. בתא שטח 105 יותרו שטחי ציבור מבונים לחינוך ושירותים עירוניים. תצורף חצר כנדרש. 6. השימושים המוגדרים עבור קומת הקרקע בסעיף זה יותרו גם בקומה שמעל לקומת הקרקע, בכפוף לסך השטח המותר לבניה בהתאם למפורט בטבלה 5. ב. בקומות המגורים: 1. דירות מגורים. ג. בקומות הגג: 1. מגורים. 2. מצללות, חדרי מעליות, מתקנים טכניים, אנטנות, מערכות ניהול נגר ומתקנים להפקת אנרגיה סולארית. ד. מתחת לפני הקרקע: 1. חניה, מחסנים לדיירי הבנין, מתקנים טכניים והנדסיים כולל חדרי שנאים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבנין.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בינוי מלווה רחוב, קומת מסחר: א. מפלסי הכניסות לשטחי מסחר יהיו במפלס פני המדרכה הגובלת. ב. לאורך דפנות הכיכר העירונית, רח' יוסף חיים ורח' העצמאות כמפורט בנספח בינוי, הבינוי יהיה מורכב מבינוי מלווה רחוב בגובה מירבי של 8 קומות סה"כ (בניינים A-D), בשילוב בניינים רבי קומות. קו בניין קדמי לבנייה מלוות רחוב ברחובות אלו יהיה מחייב בשיעור שלא יפחת מ-80% מאורכו. ג. החזית המסחרית תבוצע כחזית פעילה. אורך החזית הפעילה לא יפחת מ-70% מסך אורך החזית הפונה לקולונדה. ג. תותר קולונדה בקומת הקרקע. גובה הקולונדה והמעברים המקורים לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 6.5 מ', רוחבם לא יפחת מ-5 מ'. שטח הקולונדה והמעברים המקורים יפותח כהמשך רציף של המדרכות הגובלות במפלס הפיתוח ויובטח מעבר רציף והמשכי ללא חסימות. ז. בדופן הפונה לרח' יוסף חיים, יותר חיבור בקו בניין 0 בשתי הקומות הראשונות (קרקע וקומה ראשונה) בבינוי מלווה רחוב בין תאי השטח 101 ו-102 לרבות קירווי שביל (תא שטח 405) כמפורט בנספח בינוי. ח. יובטחו כניסות נפרדות למסחר ולמגורים.

4.1

מגורים ד'

- ט. יובטח אזור פריקה וטעינה לחלק המסחרי.
י. תובטח הפרדה מע' אוורור של שטחי מסחר ותעסוקה.

2. מגורים :

- א. לא תותר הפנייתן של יח"ד בקומת הקרקע אל עבר השטחים הציבוריים.
ב. לא יותרו דירות גן.
ג. לא תותר הפניית מסתורי הכביסה לחזית הרחוב.
ד. בינוי של מתקנים טכניים על פני הגגות יוצנע ויוסתר ככל הניתן ויתוכן כחלק אינטגרלי בעיצוב הכלול של המבנה.
ה. בגגות המבנים תותר הקמת תשתית להשהייה וניהול מי נגר.

3. מגרש פינתי :

- במגרשים פינתיים בין רחובות, המבנה יפנה חזית ראשית לכל הרחובות הגובלים.
4. לא תותר חריגה ממספר הבניינים בכל תא שטח מעבר למפורט בנספח בינוי.

ב

הוראות פיתוח

א. גינה קדמית :

1. הגינה הקדמית תהיה המשכית ורציפה עם מפלס המדרכה הסמוכה למעט הגבהות מקומיות שתדרשנה לשם ניהול מי נגר ומתן נגישות לכניסת הולכי רגל, כלי רכב וכיו"ב.

ב. גינה משותפת :

1. בתחום הגינה המשותפת יפותחו בין היתר שבילים אשר יובילו לכניסות הבניינים.
2. החצרות המשותפות לדיירי הבניין יפותחו עם גינות ונטיעת עצים בוגרים.

ג

חניה

1. בין מגרשים צמודים בייעוד זה, תותר בניית מרתפים עד קו מגרש צידי (קו בניין 0) ללא צורך בקירות משותפים. זאת מבלי לפגוע בהוראות לענין תכנית מירבית וניהול נגר.

ד

זיקת הנאה

סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי

סימון תחום זיקת הנאה כמתואר בתשריט הינו סימון עקרוני בלבד.

מימדיו ומיקומו המדויקים יקבעו בתכנית בינוי ופיתוח בהתאם לסעיף 6.1 ובלבד שישמרו התנאים הבאים :

1. תובטח זיקת הנאה להולכי רגל לאורך רחובות העצמאות, יוסף חיים והשוק וכן בדופן בנייני המגורים הפונים לכיכר העירונית.
2. רוחב תחום זיקת הנאה לא יפחת מהרוחב כפי שמצוין בתשריט. בתא שטח 101 יותר מעבר מקורה מתחת לקומות המסד.
3. בשטחי זיקת הנאה לא תותר הקמת גדרות או מחסומים זמניים ו/או קבועים ויובטח המשך רציף של פיתוח השטח עם מפלסי פיתוח גובלים.
4. לאורך זיקת הנאה ברחובות העצמאות, יוסף חיים ולאורך החזית המסחרית הפונה אל הכיכר העירונית, תותר הצבת שולחנות וכסאות לבתי אוכל בשטח זיקת הנאה להולכי רגל ובלבד שישמרו מעבר רציף להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ' נטו, בהתאם למדיניות פיתוח הרחוב התקפה.

4.1	מגורים ד'
5. לאורך רח' דוד אלעזר תובטח זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ'.	
4.2	ככר עירונית
4.2.1	שימושים
	שטחים מגוננים ונטיעות, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקנים לקליטה והשהיית מי נגר, מתקני משחקים, מזרקות ופיסול סביבתי.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הבינוי התוחם את הכיכר יהיה צמוד דופן בקו בניין 0 לאורך דפנות הכיכר כמסומן בנספח בינוי. 2. מפלסי פיתוח הכיכר בתחום הגובל במפגש הרחובות העצמאות ויוסף חיים יהיו מונמכים משטחי הכיכר הנותרים וזאת לשם יצירת אזור להשהייה וניהול מי נגר בהתאם למפורט בנספח ניקוז והוראות סעיף 6.6. יתרת שטח הכיכר תהיה במפלס שלא יפחת מ- 34 מ' מעל פני הים. הפתרון הנופי לחיבור בין מפלסי הפיתוח השונים ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח. 3. הכיכר תפותח בכיסוי עצים ושיחים בשטח שלא יפחת מ- 40% משטח הכיכר. כיסוי השטח יחושב עפ"י מופע העצים בבגרותם.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעל פני הקרקע: 1. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה. 2. בתאי שטח 405 ו- 406 יותר קירוי בהתאם למפורט בנספח בינוי. מתחת לפני הקרקע: 1. חניה.
4.3.2	הוראות
א	חניה סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי בשטח המסומן ב"מתחם תלת מימדי" תותר הקמת שטחי חניה בתת הקרקע. 1. הרשות המקומית רשאית לבצע בתחום זה פיתוח ציבורי כגון התקנת המדרכה, הצבת ריהוט רחוב, ביצוע נטיעות וכדומה. הפיתוח בשטח זה יתוכנן ללא הפרשי מפלסים וללא גידור. 2. עומק אדמה גננית מעל תקרת החניון לא יפחת מ- 1.5 מ'.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	השימושים המותרים בתחום יעוד דרך יהיו בהתאם להגדרת "דרך" ו"מתקני דרך" בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וכן מערכות תשתית.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי 1. רוחב המדרכות לאורך החזית הפעילה ברחובות חיים יוסף והעצמאות לא יפחת מ- 5 מ'. בשאר

4.4	דרך מאושרת הרחובות רוחב המדרכות לא יפחת מ-3 מ'. 2. לאורך רחוב דוד אלעזר, המדרכה תורחב ע"י תחום זיקת הנאה להולכי רגל בהתאם לסימון העקרוני בתשריט. רוחב זיקת הנאה לא יפחת מ-2 מ' ומימדיה הסופיים יקבעו בתכנית בינוי ופיתוח.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים השימושים המותרים בתחום יעוד דרך יהיו בהתאם להגדרת "דרך" ו"מתקני דרך" בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וכן מערכות תשתית.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בהתאם למפורט ביעוד קרקע דרך מאושרת.
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	מעל פני הקרקע: 1. יותרו שימושים למבני חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדים לפעילות הרשות העירונית, שירותי מנהל וחירום. 2. שימושים נלווים מסחריים לשימוש באי המבנה הציבורי כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים, חנויות וכד' אשר תפקודם יהיה לטובת משתמשי המוסד בסביבתו הם מוקמים. מתחת לפני הקרקע: 1. תותר הקמת חניון תת קרקעי אשר ישמש כחניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה. 2. מתקני תשתית. 3. שטחי אחסון לשימוש הרשות המקומית.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר בניה בקו בניין 0 בין המגרשים 301 ו- 302 בהתאם לתשריט. 2. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 301 ו- 302 (הראשון מביניהם), יהיה אישור "תכנית צל" המראה את פיתוח שני תאי השטח מעל ומתחת לפני הקרקע. 3. בגגות המבנים תותר הקמת תשתית להשהייה וניהול מי נגר. 4. לא תותר הקמת גני ילדים ומעונות יום בתת הקרקע.
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	1. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים, שבילים ורחבות להולכי רגל ולרכבי אופניים, מחסני גינון, שירותים ציבוריים ומתקני חניה לכלי רכב דו גלגלי. 2. לא יותרו מתקני תשתית בתחום השצ"פ למעט מערכות ניהול נגר ומתקני תשתית לצורך תפקוד השצ"פ בלבד.

שטח ציבורי פתוח	4.7
הוראות	4.7.2
הוראות פיתוח א 1. השצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. 2. השצ"פ יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. 3. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים. 4. לא תותר הקמת גדרות ומחסומים בתחום השצ"פ. 5. מתקני התשתית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי		
					עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
מגורים ד'	מגורים	101		12197					128								1536	
מגורים ד'	מסחר	101		640														
מגורים ד'	<סך הכל>	101	4315	12837	(1) 5630		18430	(2) 60	128		15	5	(3)	(3)	(3)	(3)	1536	
מגורים ד'	מגורים	102		6385					67								804	
מגורים ד'	מסחר	102		560														
מגורים ד'	<סך הכל>	102	1424	6945	(4) 3120		6080	(2) 90	67		15	5	(3)	(3)	(3)	(3)	804	
מגורים ד'	מגורים	103		10494					110								1320	
מגורים ד'	מסחר	103		700														
מגורים ד'	<סך הכל>	103	2589	11194	(5) 4775		11065	(2) 70	110		15	5	(3)	(3)	(3)	(3)	1320	
מגורים ד'	מגורים	104		15200					160								1920	
מגורים ד'	מסחר	104		540														
מגורים ד'	<סך הכל>	104	3537	15740	(4) 6535		15070	(2) 70	160		15	5	(3)	(3)	(3)	(3)	1920	
מגורים ד'	מגורים	105		3468					36								432	
מגורים ד'	מסחר	105		300														
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	105		(6) 250														
מגורים ד'	<סך הכל>	105	2072	4018	1515		5300	(2) 45	36		8	3	(3)	(3)	(3)	(3)	432	
מגורים ד'	מגורים	106	1707	6365	2680		7270	(2) 50	67		15	5	(3)	(3)	(3)	(3)	804	
מגורים ד'	מגורים	107	2579	6840	2880		10990	(2) 50	72		10	5	(3)	(3)	(3)	(3)	864	
מגורים ד'	מגורים	108		6745					71								852	
מגורים ד'	מסחר	108		380														
מגורים ד'	<סך הכל>	108	2035	7125	(5) 3135		8670	(2) 70	71		15	5	(3)	(3)	(3)	(3)	852	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301	1301	4275	1825		3335	60			9	3	(3)	(3)	(3)	(3)		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	302	1680	5225	2675		4305	60			9	3	(3)	(3)	(3)	(3)		
שביל	<סך הכל>	401	780				3900					5						
שביל	<סך הכל>	402	303				1515					5						

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
שביל	<סך הכל>	403	414				2070				5						
שביל	<סך הכל>	404	330				1650				5						
שביל	<סך הכל>	405	212		150		1060				5						
שביל	<סך הכל>	406	194		150		970				5						

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:

- 20% לכל הפחות מסך יח"ד בכל מתחם מימוש יהיו יח"ד קטנות.
- בכל מתחם מימוש תיוותר לפחות 15% קרקע פנויה מכל בינוי, מעל ובתת הקרקע לטובת חלחול.
- בתאי שטח 301 ו- 302 יותרו שימושים מסחריים נלווים כמפורט בסעיף 4.3 בשיעור של עד 15% מסך זכויות הבניה מעל הקרקע או 500 מ"ר - לפי הקטן מביניהם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לרבות שטחי שירות לטובת קולונדה. שטח הוקולונדה לא יעלה על 350 מ"ר.
- (2) לרבות שטחי מרפסות.
- (3) עפ"י תשריט.
- (4) לרבות שטחי שירות לטובת קולונדה. שטח הוקולונדה לא יעלה על 300 מ"ר.
- (5) לרבות שטחי שירות לטובת קולונדה. שטח הוקולונדה לא יעלה על 200 מ"ר.
- (6) לשטח זה תצורף חצר כנדרש.

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

1. תכנית פיתוח למרחב הציבורי - תנאי להגשת תכנית בינוי למתחם מימוש ראשון בכל אחד ממתחמי איחוד וחלוקה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח למרחב הציבורי ולתאי השטח ביעודים ציבוריים.
- התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - א. מפלסי הפיתוח של המרחב הציבורי.
 - ב. כניסות להולכי רגל וכלי רכב.
 - ג. מעבר תשתיות בתת קרקע.
 - ד. נטיעות ופיתוח מדרכות במרחב הציבורי ע"פ מסמך המדיניות לנטיעות במרחב הציבורי של מחוז ת"א.
 - ה. ריהוט רחוב, חומרי גמר וכו'.
 - ו. ניהול מי נגר בהתאם לנספח ניקוז וההוראות המפורטות בסעיף 6.6.
2. תכנית בינוי למתחם מימוש - תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הראשון בכל אחד ממתחמי מימוש, יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח למתחם מימוש כולו.
- התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - א. מפלסי הפיתוח במרחבים הפרטיים ואופן התחברותם למפלסי פיתוח של המרחב הציבורי.
 - ב. העמדת המבנים, מפלסי קומות הכניסה והחזיתות המסחריות.
 - ג. קביעת תחום זיקות ההנאה למעבר רגלי בהתאם לסימון העקרוני בתשריט.
 - ד. כניסות הולכי רגל אל כל אחד מהמבנים וכן כניסות לאופניים ולכלי רכב לרבות כלי רכב דו גלגלים אל המתחם.
 - ה. פירוט חזיתות, חתכים אשר יגדירו את תכנון המפגש בין שטחי המגרשים לבין המרחב הציבורי וזיקות ההנאה, גובה המבנים, נסיגות, מידות הקולונדה, מרפסות, מצללות, דירוג קומות הגג, גדרות, ריצוף חוץ, מדרגות, קירות תמך, ריהוט רחוב, ושאר האלמנטים האדריכליים, כל אלו יפורטו לרבות הגדרת חומרי הגמר.
 - ו. התכנית תכלול תכנון כולל של החניון התת קרקעי לכל תאי השטח במתחם בהם תותר חניה תת קרקעית, לרבות התייחסות לפתרונות אוורור, סילוק עשן וניהול נגר וניקוז.
 - ז. הגדרת בתי גידול לעצים בוגרים לרבות הגדרת סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם וכן הוראות בדבר שימורם והעתקתם של עצים קיימים.
 - ח. מופע מעל הקרקע של מתקנים טכניים לרבות פתחי אוורור של מרתפים, פירים טכניים, פילרים, מחסומי כניסות לחניה וכו'.
 - בתכניות יפורטו מיקומים של רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, וחניות עיליות המיועדות לחניית אופניים וכלי רכב דו גלגלי.
 - ט. התכנית תכלול הוראות בגין עיצוב החזית החמישית של המבנים לרבות הסרתן של המערכות הטכניות.
 - י. בתכנית יפורטו הסדרי תנועה, ופתרונות לפינוי אשפה בהתאם למדיניות העירונית לעת הוצאת היתר בניה.
 - יא. בתכנית תינתן התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה, הצללה, נוחות תרמית, משטרי רוחות, אוורור טבעי, אקוסטיקה וכו', בהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים הרלוונטיים.
 - יב. התכנית תכלול הוראות לשילוב השטחים הציבוריים והשטחים המבונים לצרכי ציבור באופן שיבטיח את שילובם לצד השימוש הראשי.



6.1	בינוי ו/או פיתוח
	יג. התכנית תכלול נספח תשתיות בנושא מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת, וכן פירוט הנדסי של אמצעי ניקוז וניהול מי נגר וכו' לרבות דרכי שילובן והצנעתן בבינוי ובפיתוח. יד. הנחיות לעניין ניקוז וניהול מי נגר יהיו תואמות להוראות המפורטות בסעיף 6.6 ויכללו התחייחויות לתפעול ותחזוקה. טו. אישור משרד הבטחון ורת"א לעניין גובה הבניינים. טז. הוראות בדבר הפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית שהוגשה כמסמך רקע לתכנית.

6.2	הוראות בינוי
	מס' מבנים בתא שטח: א. תותר הקמת מספר בניינים בתא שטח אחד מעל בינוי מלווה רחוב או כבניינים עצמאיים, ובלבד שישמרו המרחקים המינימליים בין הבניינים עפ"י המפורט להלן: 1. מרחק מבניין אשר גובהו עד 10 קומות (לרבות קומת קרקע וקומת גג) לא יפחת מ- 12 מ'. 2. מרחק מבניין אשר גובהו מעל 10 קומות לא יפחת מ- 15 מ'. 3. מרחק בין שני בניינים, האחד אשר גובהו עד 10 קומות (לרבות קומת קרקע וקומת גג), והשני אשר גובהו מעל 10 קומות, לא יפחת מ- 12 מ'.



6.3	הוראות פיתוח
	1. מיקום נטיעות העצים ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח בהתאם למפורט בסעיף 6.1. 2. לא תותר הבלטת בתי הגידול של העצים מעל פני הריצוף הגובל. 3. בשטחים הפנויים מבינוי מעל הקרקע, עומק אדמה גננית יהיה לכל הפחות 1.5 מ'. 4. לכלל הנטיעות החדשות, לרבות לנטיעות מעל מרתפים, יובטח בית גידול בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' נטו ובנפח כולל שלא יפחת מ- 8 מ"ק לכל עץ. 5. תתאפשר איגום והפנייה של מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות לצורך השקיית וגינון בתחום הפרויקט ו/או שצ"פים סמוכים.



6.4	חניה
	1. תקן חניה לרכב למגורים יהיה 1:1 ויהיה תקן מקסימלי. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה ע"פ תקן לעת הוצאת היתר ויהיה מינימלי. 2. לא תותר חניה עילית אשר אינה בתחום זכות דרך. 3. תכנון מרתפי החנייה יכלול במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1. 4. לא תתאפשר כניסה לחניה תת קרקעית מתאי שטח ביעוד שביל או מרחובות העצמאות ויוסף חיים. 5. לכל מתחם מימוש תותר הקמת רמפה אחת בלבד לטובת ירידה למרתפי חניה. 6. על אף האמור לעיל, במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ניתן יהיה לקבוע את מיקום הרמפה של מתחם מימוש ד' בתא שטח 106 ובלבד שהרמפה תהיה משותפת למתחמי מימוש ג' ו-ד'. סך הרמפות המותרות למתחמי מימוש ג' ו-ד' לא יעלה על שתיים. 7. תותר זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב ולהולכי רגל ברמפות ירידה לחניונים ובמעברים ובמיסעות בכלל שטחי החניון התת קרקעי, כפי שיוגדר בתכנית הבינוי והפיתוח בין תאי השטח ביעוד מגורים לבין תאי השטח ביעודים ציבוריים. 8. לטובת האמור לעיל תרשם הערה בספרי רישום מקרקעין. 9. רמפות כניסה לחניונים ייבנו ככל שינתן בתחום המבנה. 10. במרתפי חניה תותר הקמת תשתית לטעינת כלי רכב חשמליים ומתקנים לאגירת אנרגיה. 11. הגישה לחניות האופניים תהיה שלא רק באמצעות רמפות המכוניות.



6.5	ניהול מי נגר
	א. יעדי תכנון מערכות ניהול נגר וניקוז: 1. יעד נפח נגר לניהול בתחומי התכנית יקבע בהתאם למסמך המדיניות של מינהל התכנון לניהול נגר עירוני ואו נספח ניהול הנגר המצורף לתכנית זו, המאוחר שביניהם. 2. יעדי הגנה על שטחים מבונים ומניעת הצפות יקבעו בהתאם להנחיות תמ"א 1. 3. בסמכות הועדה המקומית לקבוע יעד מחמיר יותר בהתאם לכושר הנשיאה של המערכת העירונית. ב. בכל מתחם מימוש תיוותר לפחות 15% קרקע פנויה מכל בינוי, מעל ובתת הקרקע, לטובת חלחול מי נגר. ג. רום 0.0 בתאי שטח ביעוד מגורים ד' ושב"צ לא יפחת מ- 30 ס"מ מעל רום המדרגה הסמוכה. מפלסי הפיתוח המינימליים בתא שטח 201 יהיו כמצוין בסעיף 4.2 ס"ק א' ובהתייחס להוראה 2.2 לעיל. ד. היתר הבניה יתייחס להיבטים של שלביות הפיתוח, במטרה למנוע פגיעה באמצעים לניהול הנגר בעת ביצוע עבודות הפיתוח, להבטיח ניהול הנגר בשטח בשלבי הפיתוח השונים ואת תפקודם בסיום העבודות. בכלל זה תהיה התייחסות לפתרון ביניים לניהול בשלבי הפיתוח. ה. מערכות ניהול נגר וניקוז יותרו בכל יעודי הקרקע.



6.6	שמירה על עצים בוגרים
	1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט, הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב. 2. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה.



6.7	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.

6.8	איחוד וחלוקה
	1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, כמסומן בנספח מתחמי תכנון וכמפורט בטבלת הקצאה ותשלומי איזון המצורפת כנספח מחייב.

6.9	הפקעות ו/או רישום
	1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין. 2. הבעלות בשטחי הציבור המבונים בתא שטח 105 תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.

6.10	מגבלות בניה לגובה
	1. גובה הבניינים יהיה כמפורט בטבלה 5 ובהתאם למגבלות התעופה כפי שנקבעו בתכנית זו. 2. מבנים מעל 90 מטר מעפ"ש יסומנו בסימון לילה לפי ת"י 5139. 3. היתר הבניה יכלול מנגנון הודעה לנציג שהב"ט בוועדה המחוזית שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיוצ"ב).



תנאים בהליך הרישוי	6.11
1. תנאי להיתר יהיה חו"ד מפורטת של מהנדס העיר המתייחסת לקיום מענה פרוגרמתי הנדרש ליחידות הדיור. חוזה"ד תוצג בפני הוועדה המקומית. 2. ביצוע דו"ח אקוסטי המתייחס לרעש ממטוסים בהתאם להוראות תמ"א 2/4 או כל שינוי שיעשה להוראות, באישור המשרד להגנת הסביבה. 3. אישור היחידה הסביבתית ברשות המקומית לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין. 4. ככל שמסומנים עצים לשימור או להעתקה לפי הנספח לתכנית זו בתחום בקשה להיתר בניה, על הבקשה להיתר להתייחס לעצים כפי שסומנו בנספח לתכנית זו או לפי המצב בפועל בעת הגשת הבקשה להיתר. 5. הבטחת רישום השטח המסומן ל"מתחם תלת מימדי" כאמור בסעיף 4.4.2 א'. 6. תנאי להיתר בניה בתאי שטח הסחירים יהיה הריסת המבנים בתחום שטחי הציבור וזיקות ההנאה במתחם המימוש. 7. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת סקר אסבסט. 8. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים בתחום מתחם המימוש ע"ש הרשות המקומית. 9. תנאי להיתר במתחם מימוש ב' (תא שטח 103) יהיה פיתוח הרחוב המוגדר בתשריט בתא שטח 503, 504, 505.	

תשתיות	6.12
1. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית, כגון: חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב ומים, גז טבעי בלחץ נמוך מאוד וכיו"ב, יהיו תת קרקעיים בהתאם לתכניות הנדסיות שיאושרו. 2. מתקני תשתית, חדרי חשמל, שנאים ותקשורת ימוקמו כחלק מהמבנה, או במבנה תת קרקעי נפרד. 3. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. במידה ולא ינתן היתר בניה תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, תבוטל התכנית והתכניות הקודמות תמשכנה לחול. 2. תתאפשר הארכה של 5 שנים נוספות באישור הוועדה המחוזית.
