

תכמ 2017-616;

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965****הוראות התכנית**

תכנית מס' 503-0549683

תכנית מתאר כוללנית לגבעתיים גב/2040

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: גבעתיים

סוג תכנית: תכנית כוללנית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתכנית



ה. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית				
הערות	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	שימוש
	3,432,000 מ"ר 37,115 יח"ד			מגורים
	202,000 מ"ר			מסחר
	1,040,000 מ"ר			תעסוקה
	670,000 מ"ר			מבנים ומוסדות ציבור
<p>1. שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים, שיוקצו במסגרת תכניות מפורטות, בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>2. שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.</p> <p>3. נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר או המוצע בתכנית זו.</p>				

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג תכנית**

שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
מספר התכנית	1.2 שטח התכנית
שלב	1.3 מהדורות
תאריך עדכון המהדורה	1.4 סיווג התכנית
תכנית כוללת	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
ועדה מחוזית	היתרים או הרשאות
תכנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרים	

**1.5 מקום התכנית**

מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
קואורדינטה X קואורדינטה Y	1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית
שם הרשות מקומית	1.5.3 תחום מוניציפלי
התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון	1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב
כל תחום הרשות	1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

<b>1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות קודמות</b>
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס

- 1.6.1. תכנית זו אינה משנה או מבטלת תכניות מפורטות תקפות בתחומה. תכניות שתאושרנה לאחר מועד אישור תכנית זו יהיו כפופות להוראותיה.
- 1.6.2. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
- 1.6.3. תכנית מפורטת שהופקדה, או שהוחלט על הפקדתה, לפני תחילתה של תכנית זו, רשאיות הועדה המחוזית או הוועדה המקומית, לפי העניין, לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקו את החלטתן.

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מס' עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		נעמה מליס	05/02/2020		65		מחייב	הוראות התכנית
		נעמה מליס	30/10/2019	1		1: 5,000	מחייב	תשריט מצב מוצע
		נעמה מליס	05/02/2020	1		1: 5,000	מחייב חלקית <sup>(א)</sup>	נספח עיצוב עירוני
		נעמה מליס	17/11/2019	1		1: 5,000	מסמך רקע	נספח מצב מאושר
		נעמה מליס	4/8/2019	1		1: 5000	מחייב	נספח מתחמי תכנון
		נעמה מליס	8/7/2019	1		1: 1,000	מחייב	נספח מגבלות בניה
		ליאור לוינגר	3/2/2020	1		1: 5,000	מנחה	נספח מרחב ציבורי
		צבי יירס	12/12/2019	5		1: 5,000	מנחה	נספח תנועה
		אלון ברש	10/7/2019	1		1: 5,000	מנחה	נספח מים
		אלון ברש	10/7/2019	1		1: 5,000	מנחה	נספח ביוב
		אלון ברש	10/7/2019	1		1: 5,000	מנחה	נספח ניקוז וניהול נגר עילי
		עמוס ביין	10/01/2018		42		מנחה	סקר סייסמי

<sup>(א)</sup> נספח העיצוב העירוני מחייב לעניין גובה הבניה המותר.

1.7.1. כל מסמכי התכנית 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.

1.7.2. מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטייה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון.

**1.8 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
מרווח קדמי	השטח שבין קו הבניין הקדמי לבין גבול המגרש עם הרחוב, השביל או השצ"פ הגובל.
בניה מרקמית	בניה עד 8 קומות.
בניה גבוהה	בניה בגובה העולה על גובה הבניה המרקמית.
מגרש פרטי	מגרש שאינו בבעלות ציבורית ואינו כולל יעוד קרקע ציבורי (כגון שב"צ, שצ"פ, דרכים, שבילים) בתכנית מאושרת.
הרשות הסביבתית המוסמכת	היחידה לקיימות ולאיכות הסביבה בעירייה, או כל גוף שהוסמך על ידי הוועדה המקומית לבחינת ואישור תכניות ו/או היתרים ו/או שימושים בתחום הסביבתי.

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

**2. מטרות התכנית**

1. תכנון כולל לעיר גבעתיים, לרבות הוראות להתחדשות עירונית שיבטיחו כי עם הגידול באוכלוסיית העיר תשופרנה האיכויות העירוניות הקיימות.
2. שמירה וחיזוק צביונה של גבעתיים והמרכיבים המייחדים אותה כיישוב איכותי וייחודי.
3. יצירת שלד עירוני של שטחים ציבוריים, פתוחים ובנויים, בדגש על שדרוג והרחבת המרחב הציבורי, יצירת רצפים ירוקים ונעימים להליכה ועידוד דפוסי חיים בריאים.
4. שיפור הנגישות בעיר, לרבות מערכת התחבורה הציבורית, הגדלת המרחב המיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים ופתרונות חניה ציבוריים מתחמיים.
5. חיזוק רחובות העיר, לרבות שמירה על תכסית חופת העצים העירונית ותוספת עצים משמעותית, הרחבת המרחב הציבורי של חלל הרחוב, שילוב צמחיה במרפסות הפונות לרחוב, צמצום שטחי אספלט ונתיבי חניה, הרחבת המדרכות ותוספת שבילי אופניים.
6. תוספת שטחים ציבוריים ושמירה על רמת שירות עירוני סבירה במענה לתוספת האוכלוסיה, באמצעות הפרשת קרקע לצרכי ציבור ובניית שימושים ציבוריים בקומות הקרקע בבנייני מגורים.
7. תוספת שטחים לתעסוקה ולמסחר תוך הרחבת נוכחותה של גבעתיים במע"ר המטרופוליני והעצמת רחובותיה המסחריים כמוקד פעילות מרכזי בעיר.
8. הנחיות בינוי, לרבות הגבלות גובה הבניה וקביעת קווי בניין וזיקות הנאה להולכי רגל, לשמירה על קנה המידה האנושי ברחוב, הבטחת תנאים אקלימיים בדירות המגורים ובמרחבים הציבוריים והקפדה על איכות מוקפדת של מרקם המגורים.
9. שמירה ככל הניתן על מבטי הנוף הקיימים בעיר והנגשתם לציבור, לרבות מגבלות בניה לגובה במורדותיה המערביים של גבעת קוסלובסקי.



**3. ייעודי קרקע ושימושים**

<b>א</b>	<p>1. ייעודי הקרקע בתכנית זו מוכללים ומוגדרים על פי השימוש הראשי שבהם.</p> <p>2. בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, שימושים נלווים לשימושים העיקריים המהווים חלק מובנה מהם ו/או נדרשים לתפקודו, ומתאימים להם בהיקפם ובאופיים, ובתנאי שלא ייפגע תפקוד השימושים העיקריים. זאת, לרבות: מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים, דרכים, חניה, חניונים ציבוריים תת-קרקעיים, שבילי הליכה ואופניים, מבני עזר, שירותי ביטחון וחירום, מערכות תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>3. בתאי שטח בהם מסומן "ציר מערכת הסעת המונים" בתשריט תכנית זו, יחולו במסגרת תכנית מפורטת גם השימושים המותרים בסעיף 3.10 להקמת מערכת להסעת המונים, מעל או מתחת לפני הקרקע.</p> <p>4. השימושים בכל יעוד קרקע, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת, בהתאם להוראות תכנית זו. ההוראות הנלוות לשימושים האמורים יחולו על יעודי הקרקע שייקבעו, גם אם אינם מסומנים בתשריט תכנית זו, אלא אם נאמר במפורש אחרת.</p> <p>5. בייעודי קרקע הכוללים תעסוקה, יסווגו שימושי התעסוקה לפי המקבצים הבאים:</p> <p>5.1. תעסוקה 1 - שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, תעשייה עתירת ידע, מכונים ומעבדות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות, מלאכה זעירה וכיו"ב.</p> <p>5.2. תעסוקה 2 - שימושי תעסוקה בעלי השפעות סביבתיות הניתנות למזעור באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, כגון תעשייה נקיה, מוסכים, בתי דפוס, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים וכיו"ב.</p> <p>5.3. תעסוקה 3 - שימושי תעסוקה המהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים, כגון תעשייה כבדה, תעשייה כימית, ייצור או אכסון חומרים נפצים, חומרי הדברה ודשנים, בתי יציקה, משחטות וכיו"ב. שימושים בסיווג זה לא יותרו בתחום התכנית.</p>
----------	--

<b>3.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>3.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	מגורים לסוגיהם, כולל דיור מוגן, בתי-אבות, מגורי אוכלוסיות מיוחדות ומעונות סטודנטים.
<b>שימושים משניים</b>	<p>1. שטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>2. מסחר קמעונאי, באופי ובהיקף המתאימים לאזור מגורים ובקומת הקרקע בלבד.</p> <p>3. השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1, כמפורט בסעיף 3(א)5, באופי ובהיקף המתאימים לאזור מגורים.</p> <p>4. חניה ציבורית תת-קרקעית.</p>

<b>3.2</b>	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
כללי	ייעוד זה חל באזורים המיועדים להתחדשות עירונית בדגש תוספת משמעותית של שטחי ציבור ותשתיות ציבוריות (מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים ומעברים, חניונים ציבוריים וכיו"ב).
<b>3.2.1</b>	<b>שימושים</b>
שימושים עיקריים ומשניים	כמפורט בסעיף 3.1 (מגורים) ובסעיף 3.6 (מבנים ומוסדות ציבור).
<b>3.3</b>	<b>מגורים, מסחר ותעסוקה</b>
כללי	ייעוד זה חל בפאתיה המערביים של העיר, בגבול עם תל-אביב-יפו, המיועדים להתחדשות עירונית במטרה לאפשר תוספת משמעותית של תעסוקה ומסחר.
<b>3.3.1</b>	<b>שימושים</b>
שימושים עיקריים ומשניים	כמפורט בסעיף 3.1 (מגורים) ובסעיף 3.4 (מסחר ותעסוקה).
<b>3.4</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>3.4.1</b>	<b>שימושים</b>
שימושים עיקריים	1. השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1 ותעסוקה 2, כמפורט בסעיף 3(א)(5). 2. מסחר קמעונאי וסיטונאי.
שימושים משניים	1. מבנים ומוסדות ציבור. 2. שימושי בידור, בילוי ופנאי לרבות אולמות אירועים, מופעים ובידור, מועדונים, אולמות תצוגה. 3. שירותים מוניציפליים לרבות מחסנים ושירותי חירום, מתקני תשתית עירוניים ומתקנים הנדסיים.
<b>3.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
כללי	ייעוד זה מסמן בתשריט התכנית תאי שטח משמעותיים המאושרים בייעוד שטח ציבורי פתוח ומנחה תכניות מפורטות הכוללות ייעוד מפורט זה בתחומן. על אף האמור בסעיף 3(א)(5), לא יותרו בייעוד זה שימושים נלווים למעט המפורטים להלן בסעיף 3.5.1.
<b>3.5.1</b>	<b>שימושים</b>
שימושים עיקריים	שטחים פתוחים מגוונים או טבעיים, נטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, מצפורים, פינות ישיבה, מצללות, רחבות, טיילות ושבילי הליכה ואופניים.
שימושים משניים	השימושים המשניים הבאים יותרו במגבלות סעיף 4.1.5(ד): 1. מתקני תברואה, שירותים ומבני עזר לתחזוקת השצ"פ. 2. חניה ציבורית תת-קרקעית. 3. מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ומתקני תשתית תת-קרקעיים.

<b>3.6</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
כללי	ייעוד זה מסמן בתשריט התכנית תאי שטח משמעותיים המאושרים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ומנחה תכניות מפורטות הכוללות ייעוד מפורט זה בתחומן.
<b>3.6.1</b>	<b>שימושים</b>
שימושים עיקריים ומשניים	מוסדות ציבור לסוגיהם, שירותים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, למעט שדות תעופה, נמלים, מזחים, בתי-מטבחים, בתי-קברות, מתקני ביוב ומזבלות.
<b>3.7</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
כללי	ייעוד זה מסמן בתשריט התכנית את השלד הציבורי העירוני הראשי, המיועד לשמש כמרחב עירוני פתוח והמשכי, המחבר את מוסדות הציבור ואת השצ"פים המרכזיים בעיר.
<b>3.7.1</b>	<b>שימושים</b>
שימושים עיקריים ומשניים	כמפורט בסעיף 3.5 (שטח ציבורי פתוח) ובסעיף 3.6 (מבנים ומוסדות ציבור).
<b>3.8</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>3.8.1</b>	<b>שימושים</b>
שימושים עיקריים	שימושי דרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
שימושים משניים	1. מתקני דרך ומבני דרך, כהגדרתם בחוק. 2. חניה ציבורית תת-קרקעית. 3. תשתיות קוויות.
<b>3.9</b>	<b>בית עלמין</b>
<b>3.9.1</b>	<b>שימושים</b>
שימושים עיקריים ומשניים	שימושים בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או תכנית תקפה החלה במקום.
<b>3.10</b>	<b>ציר מערכת הסעת המונים (ישות קווית)</b>
כללי	סימון זה כולל קווי רכבת קלה או רכבת תחתית בתחום העיר.
<b>3.10.1</b>	<b>שימושים</b>
שימושים עיקריים ומשניים	שימושים נדרשים להקמת ותפעול נתיבי תחבורה ציבורית ו/או רכבת קלה בתחום הדרך, לרבות מסילה, קווי ומתקני חשמל, תקשורת, שליטה ובקרה, מנהרות וגשרים, מרכזי תחבורה, תחנות העלאת והורדת נוסעים, אתרי התארגנות לביצוע עבודות הקמה וכל הנדרש לשילוב מערכת מתע"נ על פי תמ"א 23 / א / 4.

**4. הוראות להכנת תכניות מפורטות**

<b>4.1 הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>כללי</b>
<b>א</b>	1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות פרק זה לשאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.
	2. תכניות בתחום העיר, שתאושרנה לאחר אישור תכנית זו, יהיו כפופות להוראותיה.
	3. היתרי בניה לא יוצאו מכוח תכנית זו, אלא מכוח תכניות מפורטות תקפות (בכפוף להוראות סעיף 1.6).
	4. אישור תכנית נתון לשיקול דעת מוסד התכנון. רשאי מוסד תכנון שלא לאשר תכנית או חלקים ממנה משיקולים תכנוניים, גם אם תהיה תואמת במלואה להוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.
	5. מוסד תכנון יחליט על הפקדת תכנית רק אם השתכנע שהיא כוללת פתרונות נאותים לתנועה, לחניה, למערכות תשתית ולשטחי הציבור הנדרשים להיקפי הבניה המאושרים והמוצעים, בהתאם להוראות תכנית זו.
	6. לא תופקד תכנית לפני הצגתה לציבור בדיון פתוח לציבור, שדרכי פרסומו ומיקומו יבוצעו ע"פ הנחיית מוסד התכנון שמוסמך להפקיד את התכנית. מוסד תכנון כאמור רשאי לפטור תכנית מהוראות סעיף זה, במידה והתכנית אינה מהווה שינוי משמעותי למצב המאושר או שהיקף האוכלוסיה המושפעת ממנה קטן, ובלבד שנימק את החלטתו.
	7. סימון תאי השטח בתשריט תכנית זו הוא סכמטי. סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור, ו/או שיקולים תחבורתיים, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, יהיו מותרות ולא יהוו שינוי לתכנית זו.
	8. סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.
<b>4.1.2</b>	<b>הנחיות לתכניות מפורטות</b>
<b>א</b>	1. הוועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית מפורטת רק לאחר שיוצגו בפניה נתונים ובדיקות בהתייחס לנושאים הבאים, לרבות התאמתם לעקרונות תכנית זו: <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1. השתלבות התכנון עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף דרכים, שבילים ותשתיות;</li> <li>1.2. איכות הרקמה העירונית, בדגש על רחובות בעלי דופן פעילה הכוללים מרחב הולכי-רגל ירוק ופעיל;</li> <li>1.3. איכות, נגישות ורציפות השטחים הפתוחים, הציבוריים והפרטיים, והשתלבותם במערכת ציבורית המשכית הסובבת את התכנית;</li> <li>1.4. ההשפעה ההדדית בין הבינוי המוצע לבין סביבתו - מבחינת הצללה, משטר רוחות</li> </ol>

הנחיות לתכניות מפורטות	4.1.2
<p>והיבטים סביבתיים ואקלימיים אחרים, ובדגש על ההשפעה על השטחים הציבוריים (רחובות, שצ"פים וכיו"ב);</p> <p>1.5. מענה מספק לצרכים הפרוגרמטיים בסביבתה, בדגש על מוסדות ציבור הדורשים שטח קרקע גדול;</p> <p>1.6. השפעת הבינוי המוצע על קו הרקיע העירוני והתאמתו לטופוגרפיה, בדגש על בינוי על גבעות העיר.</p> <p>2. תכנית מפורטת תכלול הוראות ליצירת המרחב הציבורי ולעידוד ההליכתיות בתחומה, בין השאר בהתייחס למרכיבים הבאים:</p> <p>2.1. רציפות ונגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים;</p> <p>2.2. עידוד השימוש בתחבורה ציבורית והנגישות אליה;</p> <p>2.3. יצירת תנאים פיסיים ומיקרו-אקלימיים המעודדים תנועת ושהיית הולכי רגל;</p> <p>2.4. הקטנת שטחי אספלט קיימים באמצעות הטמנת חניה עילית, הצרת וביטול דרכים והסבתן לשטחים פתוחים ולמרחבים להולכי רגל;</p> <p>2.5. שילוב אמצעי הצללה רציפים, באמצעות קירוי תוואי ההליכה ו/או נטיעה צפופה של עצים בעלי נוף רחב.</p> <p>3. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר שילוב נטיעות לאורך הרחובות, השבילים, בחניונים ובמגרשים פרטיים וציבוריים.</p> <p>4. תכנית מפורטת תכלול הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: חניה, אחסון, מתקני תשתית וכיו"ב, תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות.</p> <p>5. תכנית מפורטת תכלול הוראות המבטיחות את ביצועה בד בבד עם פיתוח ובניית התשתיות הציבוריות הנדרשות עבור הפיתוח המוצע, כגון מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, חניונים תת-קרקעיים, דרכים ותשתיות, לרבות שלביות ביצוע ו/או התניות לאישור היתרי בניה או אכלוס.</p> <p>6. תכנית מפורטת הכוללת עירוב שימושים תכלול הוראות ביחס לשילובם, לרבות כניסות נפרדות, הסדרי חניה נבדלים ופתרונות לאצירת פסולת מתאימים לשימושים השונים, לפי הצורך.</p> <p>7. תכנית מפורטת תכלול הוראות למניעת מטרדי רעש, זיהום אוויר, ריחות או מטרדים אחרים, משימושים העלולים לגרום, לדעת מוסד התכנון, מטרד למגרשי מגורים סמוכים, לפי העניין.</p> <p>8. תכנית מפורטת תכלול הוראות ביחס לבניה ירוקה, כמפורט בסעיף 5.5 (בניה ירוקה ותכנון אקלימי).</p> <p>9. מוסד התכנון רשאי לדרוש כי בתכנית מפורטת ישולבו הוראות ומנגנון לתחזוקת שטחים משותפים למגורים, לרבות שפ"פ, אם תשוכנע שהנסיבות מצדיקות זאת.</p> <p>10. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, ואת זכויות הבניה מכוחה, אם לא מומשה בתוך פרק הזמן שנקבע.</p> <p>11. בסמכות מהנדס העיר לפטור תכנית מאחת או יותר מהוראות סעיף זה, במידה והיא אינה תואמת את מטרת, מיקום, היקף התכנית וכיו"ב.</p>	

תכולת תכניות מפורטות	4.1.3
<p>תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין את המסמכים הבאים :</p> <p>1. הוראות בדבר שטחי בניה, מספר יח"ד וצפיפותו, קווי בנין, מספר הקומות וגובה הבניה, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2. נספח בינוי ופיתוח :</p> <p>2.1. נספח הבינוי והפיתוח יהיה תואם להנחיות נספח העיצוב העירוני, נספח הנוף ונספח המרחב הציבורי לתכנית זו ויפורט בקני"מ שלא יפחת מ-500:1.</p> <p>2.2. הנספח יכלול כרקע את הסביבה הבנויה (לכל הפחות 30 מ' מתחום התכנית או עד מחצית המגרשים הגובלים - הקטן מביניהם) וימחיש את השתלבות הבניה המוצעת במרקם סביבה.</p> <p>2.3. הנספח יכלול את המרכיבים הבאים : תכניות מפלסים, חתכים וחזיתות, פירוט יחס המבנה לטופוגרפיה, העמדת המבנים, גבהי הבניה, עיצוב חזית חמישית (גגות ומרפסות), שלביות הבניה, מיצוי אופטימלי של זכויות הבניה, מפלסי פיתוח ביחס למפלסי רחובות גובלים, זיקה וחיבור לשכונות סמוכות, שימושים במבנים ואופן השילוב ביניהם וכן נושאים נוספים, ככל שיידרשו ע"י מוסד התכנון.</p> <p>2.4. תכנית הכוללת בתחומה ו/או גובלת בשלד ציבורי עירוני, כמסומן בנספח העיצוב העירוני, תדגים בנספח הבינוי והפיתוח את רציפות המרחב הציבורי בתחומה עם השטחים הציבוריים הגובלים.</p> <p>2.5. תכנית הכוללת תוספת בנייה לבניינים קיימים תכלול בנוסף :</p> <p>א. נספח בינוי המציג את השתלבות תוספת הבנייה במרקם הבנוי הסובב, לרבות חתכי אורך ורוחב ומפלסי פיתוח המציגים את המבנה ואת סביבתו (הקיימת והמתוכננת).</p> <p>ב. הוראות לפיתוח מפלס הקרקע, תוך צמצום תכסיות קשיחות, חיוב גינון ונטיעות במגרש, פתרונות לחניה ולמערכות ומתקני תשתית.</p> <p>ג. הוראות בנושא נסיגת תוספת הבינוי מקו החזית בקומות המתווספות, לשיפוץ וחיזוק בניינים קיימים ולקביעת חומרי גמר.</p> <p>3. תכנית הכוללת בניה גבוהה, כהגדרתה בסעיף 1.8, תכלול בנוסף :</p> <p>3.1. מודל תלת-מימדי ממוחשב שישולב במודל כלל-עירוני, ו/או כל אמצעי תלת-מימדי אחר להמחשת הבינוי, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>3.2. הדגמת הבינוי המוצע בהדמיות או במודל תלת-מימדיים על רקע סביבתו.</p> <p>4. נספח אקלים ובניה ירוקה</p> <p>4.1. הנספח יערך על ידי מלווה בניה ירוקה שהוכשר ע"י מכון התקנים, או מי מטעמו, ללוות פרויקט בניה ירוקה לפי המהדורה התקפה של תקן ישראלי 5281. הנספח יתייחס להתאמת הבינוי המוצע להוראות סעיף 5.5 ולעמידת הבינוי המוצע בעקרונות הבניה הירוקה, לרבות צורת המבנים, העמדתם במגרש, כיוון וגודל הפתחים, הצללות, גובה מפלס הכניסה, נוחות אקלימית בשטחי החוץ וכיו"ב, בהתייחס לתנאים האקלימיים, למשטר הרוחות, לכיווני קרינת השמש וכיו"ב.</p>	א

תכולת תכניות מפורטות	4.1.3
<p>4.2. תכנית הכוללת בינוי העולה על 16 קומות תכלול בנוסף בחינה מיקרו-אקלימית של ההשפעות הסביבתיות לעניין רוח והצללה על בניינים ועל שטחים ציבוריים סמוכים, הצעת פתרונות למזעור והנחיות אקלימיות לעיצוב ותכנון המבנים (לרבות עיצוב הפתחים, הימנעות מסימטריה והתמודדות עם השפעות מיקרו-אקלימיות בקומת הקרקע סביב המבנים).</p> <p>4.3. תנאי לאישור התכנית יהיה אישור הנספח ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>5. נספח דרכים, תנועה וחניה:</p> <p>5.1. הנספח יערך בהתאם לעקרונות נספח התנועה לתכנית זו והנחיות משרד התחבורה, ויתאר את מערכת הדרכים בתחום התכנית ובסביבתה תוך מתן דגש לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, את נפחי התנועה החזויים, את הפתרונות המוצעים ביחס לתחבורה ציבורית ושבילי אופניים ואת הגישה למגרשים ופתרונות החניה, לרבות שימוש משותף של מגרשים שכנים ברמפות כניסה ויציאת רכב.</p> <p>5.2. במבנים הכוללים חזיתות מסחריות יוצג אופן יישום איגום החניה עבור השימושים המסחריים כמפורט בסעיף 4.1.5(ה)(2).</p> <p>6. נספח נטיעות עצים, בהתאם להוראות סעיף 5.2 (סביבה ונוף).</p> <p>7. נספח סביבתי:</p> <p>כל תכנית העומדת בהגדרות סעיף 5.3(א) תידרש להגשת נספח סביבתי, שייערך לפי הוראות סעיף 5.3 ובהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>נספח פרוגרמטי: הנספח יהיה תואם להוראות תכנית זו, לנספח הפרוגרמטי המצורף לה זו ולתדריך הארצי העדכני להקצאת קרקע לצרכי ציבור. הנספח יתייחס לכל הפחות לנושאים הבאים:</p> <p>7.1. הערכת מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכת מספר הנפשות שיתווספו, גודל משק הבית הממוצע וגודל השנתונים בגילאי החינוך.</p> <p>7.2. תמהיל יח"ד קיימות ומאושרות בתחום התכנית ובסביבתה, מבחינת גודלן, צפיפותן, גובה הבניה, טיפוס הבינוי ומאפיינים רלוונטיים נוספים ביחס ליכולתן של אוכלוסיות מגוונות (לרבות קשישים, צעירים, סטודנטים, אנשים בעלי מוגבלויות וכיו"ב) להתגורר בתחומה ובסביבתה, וביחס ליצירת היצע יח"ד לאוכלוסיות בשלבים שונים של מחזור החיים, בכמות התואמת את שיעורן באוכלוסייה.</p> <p>7.3. פירוט לגבי היקף השטחים הציבוריים (הן שטחי קרקע והן שטחים בנויים) לנפש, המאושרים והקיימים בתחום התכנית ובסביבתה הקרובה, והיקף השטחים הציבוריים המוצעים בתחומה.</p> <p>8. הוראות לגבי תנאי-סף להגשת בקשה להיתר בניה, שיכללו לכל הפחות את המפורט:</p> <p>8.1. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, בקני"מ שלא יפחת מ-250:1, שתכלול פירוט התייחסות המבנים לסביבתם, העמדת ועיצוב המבנים, מפלסי הכניסה הראשיים, מימדים, עיצוב צורתם החיצונית (מעטפת, חומר וצבע), דירוג נפחי המבנים, יחס בין מבנים לבין סביבתם, טיפוס הבניה, מתקני התשתית, עיצוב השטחים והחללים בין הבניינים, אופי ופרטי הפיתוח, מפלסי הפיתוח, חללי הרחובות, כיכרות וגנים, נטיעת ואו שימור עצים,</p>	

4.1.3	תכולת תכניות מפורטות
	<p>תנועה, חנייה ותשתיות - הכל בהתאם לעקרונות נספחי תכנית זו.</p> <p>8.2. פרשה טכנית המפרטת את המתקנים הטכניים והערכת עלויות תחזוקה לאורך חיי הבניין.</p> <p>8.3. מודל תלת-מימדי שישולב במודל כלל-עירוני, ו/או כל אמצעי תלת-מימדי אחר להמחשת הבינוי, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>9. מסמכים נוספים</p> <p>9.1. מהנדס העיר רשאי להורות כי על תכנית מפורטת לכלול מסמכים נוספים להבטחת איכותם האדריכלית וההנדסית של המבנים והתאמתם לסביבה;</p> <p>9.2. מהנדס העיר רשאי לפטור תכנית מהגשת אחד או יותר מהמסמכים הנדרשים לפי סעיף 4.1.3, במידה ואינם תואמים את מטרת, מיקום, היקף התכנית וכיו"ב.</p>

4.1.4	זכויות והוראות בניה בתכניות מפורטות
א	<p><b>כללי</b></p> <p>1. היקף שטחי הבניה המפורטים עבור כל מתחם מתבסס על הערכת היקף השטחים המאושר ערב אישור תכנית זו. היקף תוספת שטחי הבניה המפורטת עבור כל מתחם גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת במסגרת תכנית זו.</p> <p>2. היקף שטחי הבניה הקבוע עבור כל מתחם כולל את כלל שטחי הבניה העיליים המותרים בו (ברוטו: עיקרי ושירות), לרבות זכויות על פי תכניות קודמות ולרבות הערכת זכויות מותרות לפי תמ"א 38 על שינוייה.</p> <p>3. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת-הקרקע, בכפוף להתאמתה לשאר הוראות תכנית זו. תוספת כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>4. היקף שטחי הבניה המפורטים עבור כל מתחם מתייחס לכלל השימושים המותרים בו.</p> <p>5. לצורך מתן גמישות תכנונית לוועדה המקומית, במקרים חריגים בהם נדרש הדבר, לא תחשב תוספת מצטברת של עד 10% מזכויות הבניה המתחמיות, הקבועות בכל אחד ממתחמי תכנית זו כחריגה מהוראותיה, ובלבד שנימקה הוועדה את החלטתה.</p>

4.1.5	זכויות והוראות לתכנון המרחב הציבורי בתכניות מפורטות
א	<p><b>הקצאת שטחי ציבור</b></p> <p>1. שטחי ציבור יוקצו במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות תכנית זו, עקרונות נספחי המרחב הציבורי, העיצוב העירוני, הפרוגרמה לצרכי ציבור והתדריך הארצי התקף להקצאת שטחי ציבור.</p> <p>2. מוסד תכנון יחליט על הפקדת תכנית הכוללת הקצאת קרקע לצרכי ציבור רק לאחר שיוצגו בפניו נתונים לפיהם המגרשים שהוקצו הם באיכויות הנדרשות כדי למלא את ייעודם, בהתייחס, בין היתר, למיקומם ביחס למגרשים ציבוריים בסביבתם, לתרומתם ליצירת רצף שטחים ציבוריים (כמפורט בסעיף 4.1.5(ב)), לנגישותם לאוכלוסייה הצפויה להיות משוררת על ידם, למימדיהם, לטופוגרפיה הקיימת בהם ולאפשרויות פיתוחם.</p>



4.1.5	זכויות והוראות לתכנון המרחב הציבורי בתכניות מפורטות
	<p>3. מוסד תכנון רשאי להפקיד תכנית המגדילה הקצאת קרקע לצרכי ציבור על חשבון הקטנת הקצאה אחרת לצרכי ציבור, אם הונחה לפניו פרוגרמה מפורטת המראה כי ניתן מענה מלא לצרכי הציבור שהוקטנו עבור האוכלוסייה המשורת על ידם, בתחום התכנית או מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה.</p> <p>4. לא תופקד תכנית המפחיתה הקצאה קיימת של קרקע ו/או זכויות בניה לשימושים ציבוריים, אלא אם יוקצו בתחומה קרקע וזכויות בניה חלופיים לשימושים ציבוריים, בכמות שווה או גדולה מהם, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של הקצאות הקרקע או שטחי הבנייה שהופחתו.</p> <p>5. תכנית מפורטת הכוללת מעל 200 יח"ד תכלול בהוראותיה הנחיה כי לאחר 5 שנים, או לאחר מתן היתר בניה למספר יח"ד שיפורט בהוראות התכנית (המוקדם מביניהם), תיערך עבור הוועדה המקומית בדיקה של היצע השטחים הציבוריים בסביבת התכנית, שעל בסיסה יוחלט האם ניתן להמשיך להוציא היתרי בניה מכוחה.</p>
ב	<p><b>הוראות ביחס לשלד הציבורי העירוני</b></p> <p>1. הרצפים המסומנים בנספח העיצוב העירוני כ"שלד עירוני של שטחים פתוחים ומוסדות ציבור" מיועדים להוות את חוט השדרה הציבורי של העיר ולשמש כמרחב עירוני פתוח והמשכי, המחבר את מוסדות הציבור והשצ"פים המרכזיים במגוון שבילים וחללים פתוחים.</p> <p>2. תכניות מפורטות ששטחן כולל מקטעים משלד עירוני זה, או נושק להם, ימקמו במסגרתם את ייעודי הקרקע הציבוריים ויאפשרו תנועת הולכי רגל רציפה ככל הניתן לאורכם.</p> <p>3. מוסדות ציבור שימוקמו במרחבים אלו ימנעו ככל האפשר מגידור המונע תנועה חופשית במרחב וישלבו את השטח הפתוח במגרשיהם כחלק מן הרצף הפתוח העירוני, כמפורט להלן בסעיף 4.1.5(ג).</p>
ג	<p><b>הוראות זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>1. מבנים ומוסדות ציבור יתוכננו באופן המאפשר ומקדם עירוב שימושים, איגום משאבים וגיבוש קהילתי. תכנונם יאפשר שימוש רב תכליתי, תוך העדפת ריכוז שימושי ציבור שונים באותו מגרש ו/או במוסדות רב-תכליתיים גדולים, על פני פיזורם במוסדות ייחודיים קטנים.</p> <p>2. שימושים ציבוריים בנויים יקובצו יחדיו ככל הניתן באותו המגרש או במוסדות רב-תכליתיים משולבים, והעמדתם במגרש תיעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי ככל הניתן בחצר.</p> <p>3. תכנית מפורטת תקבע כי תכנון מבני הציבור יכוון לניצול יעיל ואינטנסיבי של הקרקע, תוך שימוש בתכסיות גבוהות והימנעות מהותרת קרקע בלתי מנוצלת. תנאי להיתר בניה במגרש למבני ציבור הכוללת בינוי בשלבים או בינוי שאינו ממצה את מלוא זכויות הבניה, יהיה הדגמת מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי.</p> <p>4. מבנים ומוסדות ציבור יוצבו ככל הניתן בקו אפס כלפי הרחוב, או כמבני שער לקמפוס, בדגש על מיקום שימושים פעילים לאורך היממה בחזיתות אלו. גדרות בחזיתות מגרשים תצומצמנה למינימום ההכרחי ובכל מקרה לא תותר חצר רציפה הסובבת מבני ציבור.</p> <p>5. אין למקם חומות או קירות אטומים רצופים כלפי הרחוב. במקרים בהם השתכנע מהנדס</p>

4.1.5	זכויות והוראות לתכנון המרחב הציבורי בתכניות מפורטות
	<p>העיר כי הדבר בלתי-נמנע, ישתלו לאורך קירות אטומים עצים וצמחיה.</p> <p>6. תכנית מפורטת תקבע הוראות לפיתוח חצרות מבני הציבור כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב בימים ובשעות בהן אין פעילות סדירה במבנים, תוך התחשבות בהשפעה הסביבתית על שימושי מגורים סמוכים ובשמירת בטיחות המשתמשים. כניסות למוסדות ציבור גדולים תתוכננה ככל הניתן ככיכרות ציבוריות, דרכן תתאפשר כניסה לאגפים שונים, כך שתתאפשר גם פעילות קהילתית לאחר שעות הלימודים.</p> <p>7. תכנית מפורטת תקבע ככל הניתן הוראות ביחס לעיצוב גגות מבני הציבור ושילובם בצמחייה ובפיתוח החצר.</p> <p>8. תכנית הכוללת מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תתנה מתן היתר בניה במגרש זה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית, בקנ"מ 1:250, שתדגים את התאמת התכנון להוראות סעיף זה, בהתייחס, בין השאר, לנושאים הבאים:</p> <p>8.1. פריסת השימושים במגרש, לרבות שטח פתוח בתחום המגרש כחלק מהמרחב הציבורי הסובב, העמדת המבנים, שלביות הבניה ומיצוי מיטבי של זכויות הבניה.</p> <p>8.2. פיתוח המגרש בהתייחסות לסביבתו, יצירת דופן לרחוב ושמירת רצף שבילי הליכה ואופניים, כולל זיקות מעבר להולכי רגל בתחום המגרש לקישור שימושים מעבריו השונים.</p> <p>8.3. הדגמת אפשרות לרציפות השימוש במבנים ובשטחים הפתוחים במתחם באופנים שונים בשעות שונות לאורך היממה.</p> <p>8.4. תכנון הגינון והצמחיה, לרבות שמירה על צמחיה קיימת, בחירת עצים וצמחים מתאימים לאופי האתר, לתפקודו העתידי ולפיתוח התת-קרקעי במגרש.</p> <p>9. ביחס למבנים קיימים, או למגרשים הקטנים בשטחם מדונם, בסמכות מהנדס העיר לפטור תכנית מאחת או יותר מהוראות ס"ק 1 - 7 לעיל.</p> <p style="text-align: right;"><b>זכויות בניה</b></p> <p>10. מוסד תכנון רשאי לאשר זכויות בניה כוללות מעל פני הקרקע עד רח"ק 2.4 בשטח למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>11. בשטח למבני ציבור תותר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים בתכנית מירבית של 80%, בתנאי שהקמתם אינה פוגעת בניצול ייעוד הקרקע הראשי, שיתרת השטח תהיה פנויה מכל בינוי (עילי או תת קרקעי) ותהווה תכנית פנויה לחלחול לתת הקרקע וכן בתנאי שנשמרו התנאים לגידול עצים בוגרים, בהתאמה להוראות סעיף 4.1.2(א)4.</p>
ד	<p style="text-align: center;"><b>הוראות זכויות בניה לשטחים ציבוריים פתוחים</b></p> <p>1. הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים בתכניות מפורטות תיערך ככל הניתן תוך התייחסות לעקרונות נספחי המרחב הציבורי והעיצוב העירוני לתכנית זו, בצורה רציפה והמשכית ככל הניתן ובזיקה למוקדים ציבוריים קיימים ולמערכות שבילי הליכה ואופניים.</p> <p>2. תכנון שטח ציבורי פתוח יבטיח גישה לציבור לאורך כל שעות היממה. לא יותר גידור, למעט במקום בו הדבר נדרש לצרכי בטחון ו/או בטיחות המבקרים או לתיחום זמני של אזורים עבודות תשתיות או לצורך אירועים ציבוריים.</p>

זכויות והוראות לתכנון המרחב הציבורי בתכניות מפורטות	4.1.5
<p>3. תכנון שטח ציבורי פתוח ישים דגש על נגישות לכלל האוכלוסייה ועל מגוון פעילויות ומתקנים עבור טווח גילאים רחב. חזית ו/או דופן השטח תופנה לרשת ההליכה כך שהגישה אליו או התנועה דרכו תהיה טבעית, כחלק מרציפות ההליכה והשוטטות העירונית.</p> <p>4. שטח ציבורי פתוח הכולל אתר טבע עירוני, אתר מורשת ייחודי או מבט ייחודי לנוף (כמפורט בנספח המרחב הציבורי), יתוכנן תוך שימת דגש על שימורם ושילובם של ערכים אלו, תוך התייחסות להיבטים סביבתיים של נוף ואקולוגיה.</p> <p>5. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה שטח המתפקד כשטח ציבורי פתוח אולם אינו מאושר ססטורית כייעוד שצ"פ, תכלול בהוראותיה את עיגון שטחו בייעוד קרקע לשצ"פ.</p> <p>6. בשטח ציבורי פתוח לא תותר חניה מעל פני הקרקע, למעט חניה תפעולית חיונית להפעלתו והבטחת נגישות לבעלי מוגבלויות.</p> <p>7. בניה תת-קרקעית בשטח ציבורי פתוח תמוקם ככל הניתן מתחת לשטח מפותח בתכנית קשה - רחבות, מגרשי משחקים, חניה עילית וכיו"ב. בניה תת קרקעית אחרת תכלול מעליה בתי גידול שיאפשרו גינון ונטיעת עצים על פני הקרקע.</p> <p>8. תכנית מפורטת הכוללת שימושים משניים בשטח ציבורי פתוח, כגון מתקני שירות ואחזקה ומתקנים הנדסיים, תכלול אמצעים למניעת פגיעה בשימוש העיקרי ובשימושים הגובלים בו. בתכנית מפורטת ניתן להגדיר, בתא שטח נפרד, מיקום לתשתיות הנדסיות (כגון תחנות טרנספורמציה ומתקני ביוב מקומיים לצורך סניקה או שאיבה) שיסומנו כיעוד קרקע למתקנים הנדסיים, בתא שטח נפרד, בגודל המינימאלי הנדרש, בשולי השטח ובאופן שלא יקטע את רציפות ואיכות השצ"פ.</p> <p>9. מבני עזר בשטח ציבורי פתוח יהיו משולבים בקרקע, בקירות תמך ו/או בנוף, כחלק מן התכנון הנופי, או שיבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי. מתקנים הנדסיים חדשים יתוכננו בגודל המינימאלי הנדרש, ימוקמו ככל האפשר בשולי תא השטח כך שלא יקטעו את רציפותו ואיכותו ויהיו קבורים ככל הניתן בקרקע. מתקנים וקווי תשתית יהיו תת קרקעיים.</p>	
<b>זכויות בניה</b>	
<p>10. במסגרת תכנית מפורטת ניתן לאשר בשטח ציבורי פתוח ששטחו 1 דונם ומעלה את השימושים המשניים העיליים המפורטים בסעיף 3.5.1, בהיקף בניה כולל מעל פני הקרקע של עד 2.5% משטחו או 100 מ"ר (הקטן מביניהם), ובתנאי שלא ייפגע תפקודו התקין של השצ"פ. שטחי הצללה, כגון פרגולות ויריעות בד, יותרו בנוסף לשטח האמור לעיל.</p> <p>11. בשטח ציבורי פתוח ששטחו 3 דונם ומעלה יכולה תכנית מפורטת לקבוע חניה ציבורית תת קרקעית, או שימוש משני אחר מהמפורט בסעיף 3.5, בתכנית שלא תעלה על 30% משטחו.</p>	

ה	הוראות לתכנון רחובות
	<p>1. רחובות העיר ושביליה מחולקים בנספח המרחב העירוני לקטגוריות שונות לפי תפקידם התחבורתי, הנופי, המסחרי והאורבני:</p> <p><b>1.1. ציר ירוק ראשי</b></p> <p>שצ"פים, שבילים, טיילות, גשרים וכיו"ב, המהווים את חוט השדרה הציבורי של העיר ושלאורכם יתווספו תאי השטח המשמעותיים לצרכי ציבור בתכניות מפורטות באמצעות התחדשות עירונית.</p> <p>על תכניות שבתחומן עובר ציר ירוק ראשי יחולו הוראות סעיף 4.1.5(ב).</p> <p><b>1.2. ציר ירוק משני</b></p> <p>שצ"פים, שפ"פים, שבילים, מהלכי מדרגות וכיו"ב, המהווים רשת משנית של תנועת הולכי רגל ואופניים. רשת זו קיימת כיום באופן מקוטע, ותורחב ותחובר במסגרת תכניות מפורטות.</p> <p><b>1.3. רחוב מקומי מוטה הולך רגל</b></p> <p>רחובות המיועדים בראש ובראשונה לשימוש הולך הרגל, ובאופן משני משמשים גם לתנועת רכב לצרכי השימושים לאורכו, ולחניית רחוב מוגבלת. רחובות אלו יקבלו עדיפות להורדת נתיבי חניה קיימים, לצמצום מיסעות ולהרחבת מדרכות. רחובות אלו ישלבו אמצעים למיתון תנועה, מהירויות יעד נמוכות, מעברי חציה מוגבהים לגובה המדרכות וכיו"ב, או שיעוצבו כרחובות משולבים, להעדפת תנועת הולכי הרגל ביחס לתנועה המנועית. ככל האפשר לא ימוקמו חניונים ציבוריים ברחובות אלו על מנת להגביל את התנועה המנועית במסגרתם.</p> <p><b>1.4. רחוב מקומי</b></p> <p>רחוב המיועד לשימוש הולך הרגל וכן לתנועת רכב מקומית לניקוז התנועה השכונתית לרחובות הראשיים והמטרופוליניים. לצורך הבטחת שירות תקין להולכי הרגל יוגדרו בתכנית אמצעים לטיפול במדרכות צרות כגון הרחבת מדרכות א-סימטרית בצד אחד של הרחוב בלבד, שתילת שורת עצים בודדת בלבד בהתחשב בזווית כלפי הדרום וכיו"ב. מקטעי רחוב מקומי בעלי חזית מסחרית יכללו ככל הניתן חניית רחוב לתחלופה מהירה לשימושי המסחר.</p> <p><b>1.5. רחוב ראשי</b></p> <p>רחוב עירוני פעיל מבחינה עירונית הכולל חזית מסחרית ותנועה רבה של הולכי רגל. מבחינה תחבורתית נושאים רחובות אלו את עיקר התנועה לכניסות וליציאות מן העיר ולחצייתה וכן נתיב העדפה לתחבורה ציבורית. ככל האפשר ימוקמו חניונים ציבוריים ברחובות אלו או בצמוד להם, על מנת להקל על עומסי התנועה מהם ואליהם. בתכנית הכוללת רחוב ראשי יוגדרו מאפייני החזית המסחרית (בכפוף להוראות סעיף 2), אמצעים להצללת המדרכות ויצירת מרחבי שהיה, מיקום כניסות ויציאות רכב למגרשים, מרחבי שירות, פריקה וטעינה ופיזור חניונים ציבוריים לשימושי המסחר (בכפוף להוראות סעיף 4.2.9).</p> <p><b>1.6. רחוב מטרופוליני</b></p> <p>דרך המהווה מסדרון תנועה ראשי לתנועה בין עירונית וכוללת לרוב ציר תחבורה</p>

<p>ציבורית עתירת נוסעים ו/או נתיב העדפה לתחבורה ציבורית. תכנית הכוללת רחוב מטרופוליני תיעשה בתיאום עם הרשות המקומית השכנה ו/או עם נת"ע, בהתאם לצורך. בתכנית יוגדרו הנושאים הנזכרים ביחס לרחוב ראשי, יכללו הוראות לפיתוח המרחב הציבורי סביב תחנות מתע"ן ותיאסרנה כניסות ויציאות רכב למגרשים מהרחוב המטרופוליני. רחוב בן גוריון יתוכן בדגש על מרחבי הליכה ירוקים ומוצלים לאור סימונו כציר ירוק מטרופוליני.</p> <p>2. הוראות ביחס לרחובות מסחריים:</p> <p>2.1. תכנית מפורטת הכוללת חזיתות מסחריות תגדיר אמצעים לתמיכה בדופן המסחרית, כגון:</p> <p>א. שמירת חזית מסחרית רציפה כלפי הרחוב ובניה בקו בניין צידי 0;</p> <p>ב. פיתוח מדרכות ורחבות מגוננות ומוצלות;</p> <p>ג. הימנעות מקטיעת המדרכה בכניסות רכב לחניה;</p> <p>ד. איסור הפניית חניות תפעוליות ואזורי פריקה וטעינה בחזית לרחוב;</p> <p>ה. הנחיות סביבתיות למניעת מטרדים.</p> <p>2.2. חניות נדרשות לפי תקן לשימושי מסחר תותקנה בצורה מאוגמת, אפשר ובאמצעות קרן חניה עירונית, בחניון ציבורי מרוכז, תת קרקעי, במגרש ציבורי או פרטי, במרחק הליכה שלא יעלה על 250 מ' מהכניסות לשימושים אלו.</p>	
<p><b>הוראות לתכנון חניונים ציבוריים</b></p> <p>1. מוסד התכנון רשאי להורות כי תכנית מפורטת במגרש שאינו ציבורי, הכוללת זכויות בניה בהיקף העולה על 10,000 מ"ר, תכלול בתחומה חניון ציבורי מאוגם, מעבר לחניות הנדרשות לשימושים הנכללים בתחום המגרש.</p> <p>2. בניית החניון תיעשה בתמורה למימון עירוני מקרן החניה העירונית.</p>	ו
<p><b>4.1.6 זכויות והוראות לתכנון מגורים, מסחר ותעסוקה בתכניות מפורטות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>תנאי סף לתכנית מפורטת למגורים, מסחר ותעסוקה</b></p> <p>1. הוראות סעיף 4.1.6(א) לא יחולו לגבי:</p> <p>1.1. תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א 38.</p> <p>1.2. תכנית מפורטת שאינה כוללת שימוש למגורים.</p> <p>2. תחום התכנית:</p> <p>2.1. תנאי סף להגשת תכנית מפורטת הכוללת שימוש למגורים הוא שטח מצטבר מינימלי בן 4 דונם של מגרשים ביעוד מגורים, מסחר ו/או תעסוקה במצב המאושר.</p> <p>2.2. שטח המגרשים ביעוד מגורים, מסחר ו/או תעסוקה יכול להיות מורכב ממגרשים רציפים או בלתי-רציפים.</p> <p>2.3. הורכב תחום התכנית ממגרשים בלתי-רציפים, עליו לעמוד בתנאים הבאים:</p> <p>א. תאי שטח המיועדים במצב המוצע למגורים או לשימושים מעורבים הכוללים מגורים יהיו בשטח רציף שלא יפחת מ-2 דונם (נטו) כל אחד.</p> <p>ב. תאי שטח המיועדים במצב המוצע למגורים או לשימושים מעורבים הכוללים מגורים יהיו כלולים במתחמי התכנון 1 ו-3. תאי שטח שאינם כוללים שימוש</p>	

זכויות והוראות לתכנון מגורים, מסחר ותעסוקה בתכניות מפורטות	4.1.6
<p>למגורים יכולים להיות בכל מתחמי התכנון.</p> <p>ג. תכנית הכוללת הפרשת קרקע לצרכי ציבור תאושר בתנאי שקיימת זיקה בין שימושי המגורים לבין השירות הציבורי שעבורו הופרשה הקרקע. המרחק בין הפרשת הקרקע לצרכי ציבור לבין תאי השטח הכוללים שימוש למגורים לפי המפורט להלן, בכדי להבטיח רמת שירות נאותה:</p> <p>(1) במקרה והפרשת הקרקע לצרכי ציבור מיועדת למוסד או לשצ"פ ברמה רובעית או עירונית (כגון ביי"ס על-יסודי), יוגבל המרחק ל-1,500 מ'.</p> <p>(2) במקרה והפרשת הקרקע לצרכי ציבור מיועדת למוסד או לשצ"פ ברמה שכונתית (כגון ביי"ס יסודי), יוגבל המרחק ל-500 מ'.</p> <p>3. הפרשת קרקע לצרכי ציבור:</p> <p>3.1. תנאי סף להגשת תכנית מפורטת הכוללת שימוש למגורים הוא הפרשת קרקע לצרכי ציבור מתוך שטח המצטבר של המגרשים בייעוד מגורים, מסחר ו/או תעסוקה במצב המאושר, בשיעור שלא יפחת מ-50%, אלא אם מצויין אחרת בהוראות המתחם.</p> <p>3.2. מתוך היקף השטח המופרש לצרכי ציבור, תקבע התכנית שטח שיוגדר "הפרשה עיקרית לצרכי ציבור", המיועד למבני ציבור גדולי-שטח.</p> <p>א. שטח ההפרשה העיקרית לצרכי ציבור לא יפחת מ-70% מכלל השטח המפורש לצרכי ציבור.</p> <p>ב. שטח ההפרשה העיקרית לצרכי ציבור יכול להיות מורכב ממגרשים רציפים או בלתי-רציפים, ובתנאי שיעמוד לפחות באחד מן התנאים הבאים:</p> <p>(1) השטח המצטבר להפרשה העיקרית יהיה בשטח שלא יפחת מ-5 דונם וישנה את ייעודו לשב"צ.</p> <p>(2) שטח ההפרשה העיקרית יצור או יגדיל תאי שטח ציבוריים משמעותיים, בכך שימוקם בצמוד לשטח מאושר בייעוד שב"צ ו/או שצ"פ וישנה את ייעודו לשב"צ ו/או שצ"פ בהתאם, כך ששטח המצטבר לאחר הצירוף לא יפחת מ-5 דונם. לעניין זה "ימוקם בצמוד" יכול שיופרד על ידי שביל או רחוב, באופן שלדעת מוסד התכנון יהוו יחד חטיבה תפקודית אחת למטרותו הראשית של השימוש.</p> <p>(3) שטח ההפרשה העיקרית יתרום לשמירת המבט מגבעת קוסלובסקי בכך שישנה את ייעודו לשב"צ, שצ"פ, פארק/גן ציבורי, שביל, טיילת או כיכר עירונית בתחום המסומן כתחום מגבלות הבניה למרגלותיה המערביים של הגבעה.</p> <p>(4) שטח ההפרשה העיקרית יתרום תרומה מהותית לקישוריות ולהליכתיות בכך שישנה את ייעודו לשצ"פ, פארק/גן ציבורי, שביל, טיילת או כיכר עירונית ויחבר או ישלים רשת קיימת של שבילים להולכי-רגל או לאופניים, מהלכי מדרגות ציבוריים או בין מוקדי שב"צ ו/או שצ"פ מאושרים.</p> <p>(5) תכנית מפורטת הכוללת מגרשים הפונים למקטע רחוב שנדרשת בו הרחבת זכות הדרך לפי סעיף 4.1.6(ד)(1) רשאית לכלול שטח קטן יותר מהאמור להפרשה עיקרית לצרכי ציבור, בכמות הנדרשת בכדי לכלול בתחומה את הרחבת זכות הדרך.</p>	

	4.1.6 זכויות והוראות לתכנון מגורים, מסחר ותעסוקה בתכניות מפורטות
	<p>4. הקצאת שטח ציבורי בנוי :</p> <p>4.1. תכנית מפורטת הכוללת 50 יח"ד או יותר תכלול בבינוי המוצע במסגרתה שטח בנוי לשימוש ציבורי (כגון מעונות-יום, גני ילדים, תחנה לבריאות המשפחה, בית כנסת וכיו"ב). השימוש המפורט לשטח זה ייעשה בתיאום עם הרשות המקומית ובהתאם לצרכיה.</p> <p>4.2. היקף השטח הציבורי הבנוי לא יפחת מ-2 מ"ר ליח"ד או מ-150 מ"ר (הגדול מביניהם).</p> <p>4.3. כללה תכנית מפורטת גני ילדים או מעונות יום לפעוטות בשטח ציבורי בנוי של בניין הכולל שימוש למגורים - תוגבל כמותם לשתי כיתות בבניין.</p> <p>4.4. ככלל, ימוקם השטח הציבורי הבנוי בקומת הקרקע. במקרים בהם הדבר נדרש, ניתן למקמו, באישור מהנדס העיר, בקומות מדרון מתחת לקומת הקרקע, או בקומות מעל קומת הקרקע, כל עוד לא יפגע תפקודו ביחס לשימוש המיועד לו. לשטח הבנוי לשימוש הציבורי יתוכננו כניסה ותשתיות נפרדות מאלו של יחידות המגורים.</p> <p>4.5. בנוסף לשטח הציבורי הבנוי רשאי מוסד התכנון להורות כי יוקצה שטח פתוח בחצר המבנה, שיוצמד לשטח הציבורי הבנוי, ויהיה בהיקף ובאיכות הנדרשים עבור השימוש בו.</p> <p>4.6. תכנית מפורטת תכלול הוראות שתבטחנה כי שטחים ציבוריים בנויים ירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין וימסרו לידיה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.</p>
ב	<p><b>זכויות ומגבלות בניה למגורים, מסחר ותעסוקה</b></p> <p>1. זכויות בניה למגורים יוקצו בתכנית מפורטת כמפורט:</p> <p>1.1. צפיפות יחידות הדיור:</p> <p>א. צפיפות יחה"ד הממוצעת במגרשים הכוללים שימוש למגורים לא תעלה על 60 יח"ד לדונם (נטו), אלא אם מפורט אחרת בהוראות המתחם.</p> <p>ב. בתכניות מפורטות הפטורות מהוראות סעיף 4.1.6(א), לעניין הפרשת קרקע לצרכי ציבור, לא תעלה צפיפות יחה"ד על פי 2.4 מהצפיפות הבנויה בהיתר בתחומן.</p> <p>1.2. זכויות הבניה למגורים:</p> <p>א. סך זכויות הבניה למגורים (שטח הדירות המצטבר בבניין) לא יעלה על פי 4 משטח הדירות המצטבר הבנוי בהיתר בבניינים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>ב. תכנית מפורטת הפטורה מהוראות סעיף 4.1.6(א) לעניין הפרשת קרקע לצרכי ציבור, תגביל את סך זכויות הבניה למגורים עד פי 2.6 משטח הדירות המצטבר הבנוי בהיתר בבניינים הקיימים בתחומה.</p> <p>1.3. גודל יחידות הדיור:</p> <p>שיעורן של יחידות הדיור הקטנות (כמשמען בחוק) בתחום התכנית לא יפחת מ-30%.</p> <p>2. זכויות בניה למסחר ולתעסוקה יוקצו בתכנית מפורטת כמפורט:</p> <p>2.1. ככלל, המסחר בעיר יתרכז בחזיתות מסחריות, בקומת הקרקע כלפי הרחוב, ולא במרכזים מסחריים או קניונים. תכנית מפורטת שבתחומה מסומנת בתשריט תכנית זו חזית מסחרית, תכלול סימון זה במסמכיה ותכלול זכויות בניה לקומת קרקע מסחרית</p>

4.1.6 זכויות והוראות לתכנון מגורים, מסחר ותעסוקה בתכניות מפורטות	
<p>רציפה. ניתן לסמן במסגרת תכנית מפורטת חזיתות מסחריות גם ברחובות אחרים בעיר.</p> <p>2.2. תכניות הכוללות שימושי מסחר ותעסוקה בנוסף למגורים יכללו הוראות שתבטחנה הקמת שימושים אלו בהינף אחד עם שימושי המגורים.</p> <p>3. בתכנית מפורטת הכוללת מגרשים המצויים ברדיוס עד 150 מ' מתחנת מתע"ן ניתן להתיר זכויות נוספות למפורט בס"ק (1) ו-(2) לעיל, לפי ההוראות הבאות:</p> <p>3.1. ניתן להתיר צפיפות יחה"ד במגרש עד 80 יח"ד לדונם (נטו), ובתנאי ששיעורן של יחידות הדירור הקטנות (כמשמען בחוק) לא יפחת מ-50%.</p> <p>3.2. לא יותר שימוש למגורים בקומת הקרקע.</p> <p>3.3. ניתן להתיר, בנוסף לזכויות המפורטות בסעיף זה, זכויות לתעסוקה עד למיצוי הנפח המותר לבניה המתאפשר לפי קווי הבניין, גובה הבניה המירבי ותכסית הבניה המירבית, כמפורט בסעיף 4.1.6(ג)5.</p>	
<p><b>הוראות בינוי נפחיות למגורים, מסחר ותעסוקה</b></p> <p>1. תכסית הבניה מעל פני הקרקע</p> <p>1.1. הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי:</p> <p>א. תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א 38.</p> <p>ב. תכנית מפורטת הכוללת היקף זכויות בניה (ברוטו) עד 5,000 מ"ר.</p> <p>1.2. תכסית הבניה המצטברת מעל פני הקרקע לא תעלה על 55% משטח המגרש.</p> <p>1.3. כללה תכנית מפורטת בניה גבוהה, לא תעלה תכסית הבניה הגבוהה המצטברת על 25% משטח המגרש.</p> <p>1.4. שטח מרפסות זיזיות לא יחשב כחלק מתכסית הבניה לענין סעיף זה.</p> <p>2. קווי הבניין העיליים יקבעו בתכנית מפורטת לפי המפורט:</p> <p>2.1. קו בניין קדמי יהיה קו הבניין המאושר במגרש. כלפי רחוב בעל חזית מסחרית יהיה קו הבניין הקדמי 0.</p> <p>2.2. קו בניין אחורי לא יפחת מ-5 מ' לבניין שגובהו עד 6 קומות (כולל) ולא יפחת מ-6 מ' בכל בניין אחר.</p> <p>2.3. קו בניין צידי לא יפחת מ-3 מ'. ברחוב בעל חזית מסחרית יהיה קו הבניין הצידי 0 עבור קומת הקרקע.</p> <p>2.4. קווי בניין אחורי וצידי עבור נפח בבניה גבוהה יורחבו ל-8 מ' - אלא אם המגרש הצמוד בחזית הרלוונטית הוא בייעוד שב"צ, שצ"פ, פארק/גן ציבורי, שביל, דרך או כיכר עירונית.</p> <p>2.5. חריגים לס"ק 2 לענין קווי בניין עיליים:</p> <p>א. מרפסות ניתן להבליט עד 2 מ' מעבר לקווי הבניין הקדמי והאחורי, לפי הוראות סעיף 4.2.6.</p> <p>ב. תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א 38 רשאית לקבוע עבור בניין העובר חיזוק קווי בניין עיליים שונים מהמפורט, לצורך תוספת מרחבים מוגנים, מרכיבים</p>	ג



זכויות והוראות לתכנון מגורים, מסחר ותעסוקה בתכניות מפורטות	4.1.6
<p>קונסטרוקטיביים לחיזוק, אמצעי הנגשה ובטיחות ומעלית וחדרי מדרגות חדשים. בכל מקרה לא יקבעו קווי בניין צידיים קטנים מ-2 מ' וקווי בניין אחוריים קטנים מ-4 מ'.</p> <p>3. גובה ומאפייני הבניה המרקמית:</p> <p>3.1. מספר הקומות המותר והנסיגות הנדרשות בקומות העליונות מתוארים בנספח נפחי הבניה, בהתבסס על רוחב חלל הרחוב אליו פונה הבניין ועל כיוונו ביחס לצפון (מזרח-מערב או צפון-דרום). כאשר לא ניתן לקבוע את רוחב חלל הרחוב, יסווג הנפח המותר למבנה לפי סיווג המבנים הגובלים בו.</p> <p>א. ברחובות בעלי חלל רחוב עד 15 מ' (כולל) יותרו עד 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>ב. ברחובות בעלי חלל רחוב מעל 15 ועד 20 מ' (כולל) יותרו עד 7 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>ג. ברחובות בעלי חלל רחוב מעל 20 מ' (כולל) יותרו עד 8 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>3.2. הקומה או שתי הקומות העליונות בבניינים בני 6 קומות או יותר יחויבו בנסיגה מקו החזית הקדמית והאחורית, לפי המתואר בחתך הרלוונטי לרוחב חלל הרחוב בנספח נפחי הבניה.</p> <p>4. גובה ומאפייני הבניה הגבוהה:</p> <p>4.1. הגובה המירבי המותר לבניה גבוהה מפורט בנספח העיצוב העירוני.</p> <p>4.2. תכסית קומה עבור בניין בבניה גבוהה (בניכוי מרפסות זיזיות) לא תעלה על:</p> <p>א. בבניה גבוהה למגורים - 700 מ"ר.</p> <p>ב. בבניה גבוהה לתעסוקה - 1,400 מ"ר.</p> <p>4.3. הבניה בחזית המגרש כלפי הרחוב תהיה בגובה ובמאפייני הבניה המרקמית. נפח הבניה הגבוהה ישולב בעומק הבינוי, בנסיגה שלא תפחת מ-2 מ' מקו החזית לרחוב של הבניה המרקמית. הוראות ס"ק זה לא יחולו בבניה הפונה לרחוב המסומן בחזית מסחרית.</p> <p>4.4. המרחק בין חזיתות מבנים בבניה גבוהה לא יפחת מ-25 מ'.</p> <p>4.5. מבנים בבניה גבוהה בעלי תכסית קומה טיפוסית העולה על 500 מ"ר יש לחלק לשני נפחים אנכיים או יותר.</p> <p>5. בתכנית מפורטת הכוללת מגרשים המצויים ברדיוס עד 150 מ' מתחנת מתע"ן ניתן להתיר בניה בגובה העולה על המפורט בס"ק (1) עד (4) לעיל, לפי ההוראות הבאות:</p> <p>5.1. ניתן להתיר תוספת של עד 33% למספר הקומות המירבי המותר לבניה הגבוהה בנספח העיצוב העירוני.</p> <p>5.2. ניתן להתיר כי המרחק המזערי בין חזיתות מבנים בבניה גבוהה יהיה 20 מ'.</p> <p>5.3. ניתן להתיר כי תכסית הבניה הגבוהה המצטברת במגרש תהיה עד 30% משטח המגרש.</p>	

זכויות והוראות לתכנון מגורים, מסחר ותעסוקה בתכניות מפורטות	4.1.6
<p style="text-align: right;"><b>המרווח הקדמי</b></p> <p><b>ד</b></p> <p>השטח שבין קו הבניין הקדמי לבין גבול המגרש עם הרחוב מיועד להוות חלק מחלל הרחוב ולהגדיל את המרחב הציבורי האפקטיבי שמשמש הרחוב יכולים לעשות בו שימוש. בהתאם למפורט להלן, תיעשה הרחבת המרחב הציבורי באמצעות אחד מן הכלים הבאים: הפקעת המרווח הקדמי (כמפורט להלן בס"ק 1) או סימונו כשפ"פ הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל (כמפורט להלן בס"ק 2).</p> <p>1. הפקעת המרווח הקדמי:</p> <p>1.1. בהתאם לנספח התנועה לתכנית זו, במקטעי הרחוב הבאים תקבע במסגרת תכנית מפורטת הרחבת זכות הדרך, בכדי לענות על הצרכים התנועתיים הנדרשים במסגרתם.</p> <p>א. ברחוב כצנלסון, בין רחוב ויצמן לרחוב סירקין - ל-27 מ';</p> <p>ב. ברחוב בן גוריון, לכל אורכו, ל-30 מ';</p> <p>ג. ברחוב עליית הנוער, בין רחוב הל"ה לרחוב כצנלסון - ל-27 מ';</p> <p>ד. בדרך יצחק רבין, בין רחוב ויצמן לדרך השלום - ל-27 מ'.</p> <p>1.2. ברחובות בעלי זכות דרך מאושרת קטנה מ-10 מ', כמופיע בנספח התנועה (הפקעת דרכים), תיקבע במסגרת תכנית מפורטת הרחבת זכות הדרך ל-10 מ' לפחות, בכדי להבטיח תנאי נגישות ושירות להולכי רגל ולמשתמשי הדרך.</p> <p>1.3. מגרשים שנערכה במסגרתם הפקעה לפי סעיף זה פטורים מהוראות ס"ק 2 להלן לעניין סימון זיקת ההנאה במרווח הקדמי.</p> <p>2. סימון המרווח הקדמי כשפ"פ הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל:</p> <p>2.1. תכנית מפורטת תייעד רצועה במרווח הקדמי בחזית המגרש לרשות הרבים, שיהיה פתוח ונגיש לציבור בכל עת וללא מגבלה, תסמנו בייעוד שטח פרטי פתוח ותרשום בו זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.</p> <p>2.2. תכנית מפורטת תבהיר למען הסר ספק כי חישוב אחוזי הבניה יעשה על פי שטחו הכולל של המגרש, כולל תחום זיקת ההנאה למעבר הציבור.</p> <p>2.3. רוחב הרצועה יהיה:</p> <p>א. 100% מן המרווח הקדמי - כשקו הבניין הקדמי הוא 3 מ' או פחות.</p> <p>ב. 60% מן המרווח הקדמי או 3 מ' (הגדול מביניהם) - כשקו הבניין הקדמי גדול מ-3 מ'.</p> <p>ג. 100% מן המרווח הקדמי - ברחוב בעל חזית מסחרית.</p> <p>2.4. המרווח הקדמי יהיה במפלס המשכי למדרכה, לשביל או לשצ"פ הגובלים בו, ויפותח בפרטי ריצוף, פיתוח ונטיעה זהים לאלו של השטח הציבורי הצמוד לו, בהתאם להנחיות הרשות המקומית. לא יותרו בשטח המרווח הקדמי חצרות פרטיות, מדרגות, רמפות, מעליות, חניות, מחסומים, מתקנים טכניים, גדרות או כל אמצעי תיחום אחר, למעט קירות המיועדים לניקוז בגובה שלא יעלה על 40 ס"מ.</p> <p>2.5. ניתן להציב בתחום זיקת ההנאה ריהוט רחוב מסחרי (כיסאות, ספסלים, שולחנות, שמשיות וכיו"ב) לשירות עסקים למכירת מזון ושתיה, בכפוף לאישור מחלקת רישוי עסקים ובתיאום עם מהנדס העיר.</p>	

4.1.6	זכויות והוראות לתכנון מגורים, מסחר ותעסוקה בתכניות מפורטות
	<p>2.6. בתחום זיקת ההנאה לא תותר העברת תשתיות עירוניות בתת הקרקע, למעט בתי גידול לשתילת עצים.</p> <p>2.7. תכנית מפורטת הכוללת סימון זיקת הנאה תכלול בהוראותיה דרישה כי על תחום זיקות ההנאה תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011. תחום זה יפותח ויתחזק על ידי בעל הזכויות במקרקעין ועל חשבונו, בהתאם להנחיות הרשות המקומית. הרשות המקומית רשאית לבצע בתחום זיקת ההנאה עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד' וכן ביצוע תשתיות עירוניות, מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>2.8. תכנית מפורטת הכוללת סימון זיקת הנאה תכלול תנאי למתן היתר בניה לפיו יש להתאים את המבנים ו/או פיתוח הקרקע לתנאי סעיף זה, לרבות הריסת גדרות ומתקנים קיימים או הזתם לתחום המרווח הצידי ורישום הערת אזהרה על רצועת זיקת ההנאה.</p> <p>3. חריגים לסעיף המרווח הקדמי: סעיף 4.1.6(ד)(2) לעניין המרווח הקדמי לא יחול במתחמי המשנה 4 ו-44 המיועדים לשימור מרקמי ובמתחמים 5 ו-55, המהווים מתחמים צמודי-קרקע.</p>
ה	<p><b>קומת הקרקע ויחס המבנה לרחוב</b></p> <p>1. תכנית מפורטת תקבע הוראות שיבטיחו כי חזית קומת הקרקע כלפי הרחוב תהיה פעילה ושקופה, כמפורט:</p> <p>1.1. בחלקה הקדמי של קומת הקרקע לכיוון הרחוב או הרחובות הגובלים לא יותרו דירות מגורים, אלא שימושים ציבוריים ו/או שטחים משותפים לטובת הדיירים (מסחר, משרדים, מבואות, חללי תנועה, מועדון דיירים, שטחים לייעוד ציבורי וכיו"ב).</p> <p>1.2. מקטעי חזית אלו של קומת הקרקע יהיו בנויים בעיקרם מחומרים שקופים כלפי הרחוב. תיאסר הפניית קירות אטומים, שטחים טכניים, חומות או גדרות כלפי הרחוב, ככל הניתן. לא תותר קומת עמודים מפולשת.</p> <p>1.3. מפלס קומת הקרקע יקבע כך שהגישה אליה תהיה ישירות ממפלס הרחוב. הפרשי מפלסים במגרש ובינו לבין רחובות גובלים ייבלעו במבנים, ויוקטן למינימום שימוש בקירות תומכים שאינם חלק מן המבנה.</p> <p>1.4. קומת הקרקע תודגש באמצעות שימוש בחומר, צבע או טקסטורה שונים ביחס לקומות מעליה וישולבו בה מאפיינים עיצוביים אופקיים להדגשת המשכיות בין מבנים שכנים (כגון סידור החיפוי, חומרי הגמר או הפתחים).</p> <p>1.5. ס"ק 1 לא יחול בחיזוק, שיפוץ או תוספת למבנה קיים, או במתחמי המשנה 4 ו-44 המיועדים לשימור מרקמי ובמתחמים 5 ו-55, המהווים מתחמים צמודי-קרקע.</p> <p>2. במקטעי הרחובות המסומנים בתשריט תכנית זו בחזית מסחרית חובה למקם שימושי מסחר לפחות בחלקה הקדמי של קומת הקרקע כלפי הרחוב.</p>

4.1.6 זכויות והוראות לתכנון מגורים, מסחר ותעסוקה בתכניות מפורטות	
<p><b>מרפסות</b></p> <p>1. תכנית מפורטת תקצה, בנוסף לזכויות הבניה המרביות, זכויות בניה למרפסות לפי המפורט לעיל:</p> <p>1.1. יותר להבליט מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי.</p> <p>1.2. כלפי החזית לרחוב תותרנה מרפסות רציפות לרוחב כל חזית המבנה. כלפי החזית האחורית תותרנה מרפסות ברוחב עד מחצית החזית או 3.5 מ', הנמוך מביניהם.</p> <p>1.3. תכנית מפורטת תקבע הפרש גובה מינימלי בין מפלס פני הקרקע למרפסת התחתונה, כך שחלל הרחוב עבור הולך הרגל יהיה בגובה 2 קומות.</p> <p>2. מרפסות הפונות לחזית כלפי הרחוב תכלולנה אדניות לצמחיה לפי פרט מחייב המוגדר בהנחיות המרחביות העירוניות.</p>	ו
<p><b>הוראות לעיצוב המבנים</b></p> <p>1. הבינוי יתוכנן באופן הממצה את יתרונות המגרש מבחינת אור טבעי, אוורור, נוף וכיו"ב, בדירות המגורים, בשטחים המשותפים (לרבות תת-קרקעיים) ובשטחים הפתוחים במגרש.</p> <p>2. לא תותר הרחבת הבניין בקומות עליונות ("פטריות") כך שקונטור הגג או קומה עליונה יהיו גדולים מקונטור הקומה שמתחתיהם.</p> <p>3. לא תותר הצבת שם בניין, יזם, בעלים או חברה קבלנית על ראש, חזית או גג בניין. שילוט יהיה אחיד ותואם להנחיות המרחביות.</p>	ז
<p><b>חניה</b></p> <p>1. כל החניה בתחום העיר תהיה תת-קרקעית.</p> <p>1.1. יותרו חריגים לס"ק 1 במקרים הבאים:</p> <p>א. חניית רחוב ציבורית בתחום הדרך.</p> <p>ב. חניה במגרשי מגורים צמודי-קרקע במתחמי משנה 5 א ו-5ב.</p> <p>ג. חניה בבניין לחיזוק בו קיימת חניה עילית בהיתר, למעט בתחום המרווח הקדמי.</p> <p>2. תכנית מפורטת תקבע הוראות לניצול יעיל של תת הקרקע לצרכי חניה ולמזעור ההפרעה למרחב הולכי הרגל ולפיתוח הקרקע, שיכלול בין השאר כמפורט:</p> <p>2.1. לא תותר יותר מגישת רכב אחת למגרש, אלא במגרשים העולים על דונם ובתנאי ששוכנע מוסד התכנון כי גישת רכב נוספת חיונית לתפקודו התקין.</p> <p>2.2. לא תותר גישת רכב מרחוב המסומן בחזית מסחרית ו/או הכולל אמצעי הסעת המונים כגון נתיב תחבורה ציבורית או רכבת קלה, אלא אם השתכנע מוסד התכנון כי לא מתאפשר פתרון סביר אחר לגישת רכב למגרש.</p> <p>2.3. מוסד התכנון רשאי להורות על חיבור בין חניונים תת קרקעיים שכנים, או שימוש משותף ברמפות כניסה ויציאה לרכב לחניונים שונים, תוך רישום זיקת הנאה למעבר רכב בשטח המיועד לשימוש משותף אצל רשם המקרקעין.</p> <p>3. תכנית מפורטת תקבע הוראות ביחס למיקום חניות מחוץ לתחום המגרש, בהתאם להוראות סעיף 5.2.</p>	ח

זכויות והוראות לתכנון מגורים, מסחר ותעסוקה בתכניות מפורטות	4.1.6
<p data-bbox="852 248 1241 282"><b>בניה בתת הקרקע ופיתוח השטח</b></p> <p data-bbox="1348 255 1375 288">ט</p> <p data-bbox="196 297 1241 376">1. תכנית מפורטת תקבע קווי בניין תת קרקעיים במגרשים למגורים, מסחר ותעסוקה לפי המפורט:</p> <p data-bbox="172 394 1190 427">1.1. התכנית הכוללת בתוך קווי הבניין התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש.</p> <p data-bbox="196 443 1190 521">1.2. קו הבניין התת-קרקעי הקדמי לא יפחת מ-3 מ', אלא אם נעשתה בתכנית מפורטת הפקעה במרווח הקדמי.</p> <p data-bbox="580 537 1190 571">1.3. בחזיתות אחורית וצידית ניתן להתיר קו בניין 0.</p> <p data-bbox="134 586 1241 714">2. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי (עילי או תת קרקעי), פיתוח או ריצוף ויהוו תכנית פנויה לחלחול לתת הקרקע. יש להעדיף כי שטח זה יהיה במרווח הקדמי ו/או בחזית לרחוב, ורק באם הדבר אינו מתאפשר ניתן למקמו במיקום אחר במגרש.</p> <p data-bbox="148 730 1241 808">3. בלט חלק ממרתף מעל מפלס הקרקע - תהיה הבליטה במסגרת קווי הבניין העיליים ושטחה יכלל במסגרת שטחי הבניה העל-קרקעיים המותרים.</p> <p data-bbox="134 824 1241 902">4. רחבות כיבוי אש ימוקמו ככלל בכניסות לחניונים תת קרקעיים, וככל הניתן ימוקמו במשותף עבור שני מגרשים צמודים.</p> <p data-bbox="172 918 1241 1099">5. תכנית מפורטת הכוללת מגרש למגורים, מסחר או תעסוקה ששטחו עולה על דונם, תייעד לכל הפחות שני שלישים מן התכנית הבלתי מבונה של המגרש לשימוש פתוח לציבור כגון שטח פרטי פתוח, שבילים ומעברים, חצרות מוצמדות לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע וכיו"ב. שפ"פ שסומן במרווח הקדמי יכלל במניין שטח זה.</p>	

<b>4.2</b>	<b>הוראות למתחמים</b>
------------	-----------------------

<b>4.2.1</b>	<b>מתחם 1</b>
--------------	---------------

<b>4.2.1.1</b>	<b>תיאור המתחם</b>
----------------	--------------------

<b>א</b>	<p style="text-align: center;"><b>תיאור המצב הקיים</b></p>  <p><b>מתחם 1א</b> מצוי בלב העיר, וכולל את הרקמה הבנויה סביב הרחובות הראשיים ויצמון, כצנלסון, ושינקין, וכן את שכונת בורוכוב בצפון העיר. הטופוגרפיה במתחם יחסית מתונה והתוויית הרחובות יחסית רגולרית. צפיפות הבניה הטיפוסית למתחם זה היא נעה בין 10 ל-15 יח"ד/ד' (נטו). לאורך רחוב כצנלסון קיימת צפיפות גבוהה יותר, סביב 20 יח"ד/ד' (נטו) בממוצע.</p> <p><b>מתחמים 1ב, 1ג, 1ד ו-1ה</b> מצויים בדרום העיר ומאופיינים ברחובות לא-רגולריים כתוצאה מהמבנה הייחודי של שכונות היסטוריות סביבם (עובדי חברת החשמל, שיכון המורים, שכונת קפלנסקי ואחרות). אזור זה כולל טיפוסי בינוי מגוונים יותר במגוון צפיפויות בינוי. היקף השטחים הפתוחים בסביבתם נרחב יותר בהשוואה ללב העיר, ומערכות שבילים ומעברים ירוקים מחברות אותם לכדי שלד המשכי במידה רבה.</p>
----------	---

<b>ב</b>	<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p> <p>1. לשם שמירת מבטי הנוף מגבעת קוסלובסקי, לא תתיר תכנית מפורטת בניה בתחום המסומן כמגבלות בניה לגובה בתשריט התכנית מעל הגובה המירבי המופיע בנספח מגבלות גובה הבניה לתכנית זו.</p> <p>תתאפשר חריגה מהגבלה זו אם לא קיימת דרך אחרת לניצול זכויות מותרות בתכנית תקפה, ללא הקלות כמותיות ותוך ניצול התכנית המקסימלית המותרת.</p> <p>2. תכנית מפורטת בתאי שטח 74, 238 ו-911 במגרשים הגובלים בדרך יצחק רבין תכלול הפקעה לצורך הרחבת זכות הדרך לפי סעיף 1.6(1)04.1 כך שהרחבת הדרך תהיה בשלמותה כלפי דרום.</p>
----------	---

4.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם 1				
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
	2,246,000 מ"ר		מ"ר	שטח בניה כולל
	1,455,000 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	מגורים
	82,500 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	מסחר
	410,000 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	תעסוקה
	298,000 מ"ר		מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
			דונם	
			דונם	שטחים ציבוריים פתוחים

<b>מתחם 2</b>	<b>4.2.2</b>
---------------	--------------

<b>תיאור המתחם</b>	<b>4.2.2.1</b>
<b>תיאור המצב הקיים</b>	<b>א</b>
	
<p style="text-align: center;"><b>מתחם 2א - גבעת קוסלובסקי ומורדותיה המערביים</b></p> <p>גבעת קוסלובסקי, בגובה 87 מ' מעל פני הים, היא אתר הטבע העירוני המרכזי בנוף העירוני של גבעתיים. הגבעה היתה אחת משתי הגבעות (יחד עם גבעת בורוכוב) עליהן הייתה בנויה גבעתיים בעת הכרזתה. כיום קיים במתחם הגבעה שטח כורכר טבעי, הגדול ביותר שנתר בגוש דן, שריד לרכסי הכורכר הפנימיים שהיו נפוצים באזור בעבר. בתחומה קיימים עשרות מיני צמחים אופייניים לרכסי הכורכר הפנימיים, בהם צמחים מוגנים בישראל, שרקרים ואוכלוסיית צבי יבשה בסכנת הכחדה ועוד. בדרום הגבעה ממוקם "גן העלייה השנייה" ובתחומו מצפה הכוכבים של גבעתיים, הוותיק ביותר בישראל (פעיל מ-1969).</p> <p>מנקודות שונות על פני הגבעה, ובמיוחד מ-"מצפור שלום" ברחוב המרי (ע"ש שלום קופטש, מראשוני מתיישבי גבעתיים), נשקף נוף מרשים לכיוון הים התיכון. לאור תנופת הפיתוח מערבית לגבעה, בעיקר לאורך נתיבי איילון, הולך ומצטמצם המבט הפתוח אל הים.</p> <p style="text-align: center;"><b>מתחם 2ב - שכונת גבעת רמב"ם</b></p> <p>שכונת גבעת רמב"ם מהווה יחידה מובחנת מבחינה אורבנית, תחומה בין רחוב ויצמן (ממזרח), שד' יצחק רבין (מדרום), דרך השלום (ממערב) ובית העלמין נחלת-יצחק (מצפון). השכונה נוסדה בשנת 1933, סביב גבעת כורכר בגובה 55 מ' מעל פני הים, ע"י ישראל טייבר, שרכש את אדמותיה מן הערבים שהתגוררו באזור ומיסד את התשתיות הפיזיות, הכבישים, מגדל המים בראש הגבעה וכיו"ב, לפני תחילת ההתיישבות.</p> <p>מבנה הרחובות בשכונה ייחודי ומתבסס על כיכרות וקרנות רחוב במבנה גיאומטרי מוקפד. מגדל המים המקורי וחלק ממבני השכונה המקוריים, בני קומה עד שתיים, נותרו בפסגת הגבעה,</p>	



<p>ובמורדותיה (ברחובות טייבר, גנסיך ואחרים). בשכונה הוקמו מבני ציבור משמעותיים לעיר, ביניהם בריכת השחייה הציבורית הראשונה שהוקמה בארץ ישראל (1933), בית העם והספרייה הציבורית שהוקמו לצד גינת סאלד, והיוו מוקד עירוני לתושבי השכונה והשכונות הסמוכות.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>הוראות</b></p> <p style="text-align: right;"><b>ב</b></p> <p style="text-align: right;"><u>מתחם א2</u></p> <p>1. בתחום מתחם תכנון א2 תותר תוספת זכויות בניה להתחדשות מבנים בתחומי המגרש, בדרך של הריסה ובניה או בדרך של חיזוק ועיבוי. גובה הבניה המירבי יוגבל עד 8 קומות ממפלס הכניסה הקובעת, בהתאם לרוחב חלל הרחוב.</p> <p>2. תכנית מפורטת הכוללת את תאי השטח 408 (גן העליה השנייה) ו-219 (ראש גבעת קוסלובסקי) תכלול לכל הפחות אם שטחם המשותף במלואו.</p> <p>2.1. תכנית כאמור תקבע אמצעים לחיזוק הקשר ביניהם, לפיתוחם כמערכת רציפה והמשכית של שטחים ציבוריים פתוחים, לשמירה על המבטים מן הגבעה ולהבטחת המערכות הטבעיות והאקולוגיות באזור.</p> <p>3. לשם שמירת מבטי הנוף מגבעת קוסלובסקי, לא תתיר תכנית מפורטת בניה בתחום המסומן כמגבלות בניה לגובה בתשריט התכנית מעל הגובה המירבי המופיע בנספח מגבלות גובה הבניה לתכנית זו.</p> <p>3.1. תתאפשר חריגה מהגבלה זו אם לא קיימת דרך אחרת לניצול זכויות מותרות בתכנית תקפה, ללא הקלות כמותיות ותוך ניצול התכסית המקסימלית המותרת.</p> <p style="text-align: right;"><u>מתחם ב2</u></p> <p>4. בתחום מתחם תכנון ב2 תותר תוספת זכויות בניה להתחדשות מבנים בתחומי המגרש, בדרך של הריסה ובניה או בדרך של חיזוק ועיבוי. גובה הבניה המירבי יוגבל עד 10 קומות ממפלס הכניסה הקובעת, בהתאם לרוחב חלל הרחוב.</p> <p>5. לב שכונת גבעת רמב"ם, בין הרחובות ויצמן ורמז, מיועד לשמירה על המרקם האופייני לשכונה, לרבות גיאומטריית הרחובות, קו הבניינים כלפי הרחוב, החופה העירונית המאסיבית וכיו"ב. תכנית מפורטת במתחם תקבע את ההנחיות הבאות:</p> <p>5.1. בפסגת גבעת רמב"ם יישמרו מגדל המים בקודקוד הגבעה, צורתם הרדיאלית של הרחובות, רוחבם וקווי המבט המתאפשרים במסגרתם לנוף. גובה המבנים המצויים בתחום הסימון "מתחם שכונתי לשימור" בנספח השימור לתכנית זו לא ישונה.</p> <p>5.2. במתחם גינת סאלד, בריכת השחיה והספרייה הציבורית "בית אלון" ייקבעו הוראות לשימור המתחם הציבורי על מרכיביו; יותרו בתחומו תוספות בינוי, תוך שמירת המרחבים הציבוריים ומאפייניהם.</p>	

נתונים כמותיים למתחם 2				4.2.2.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
	348,500 מ"ר		מ"ר	שטח בניה כולל
	267,500 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	מגורים
	19,500 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	מסחר
	3,500 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	תעסוקה
	58,000 מ"ר		מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
			דונם	
			דונם	שטחים ציבוריים פתוחים

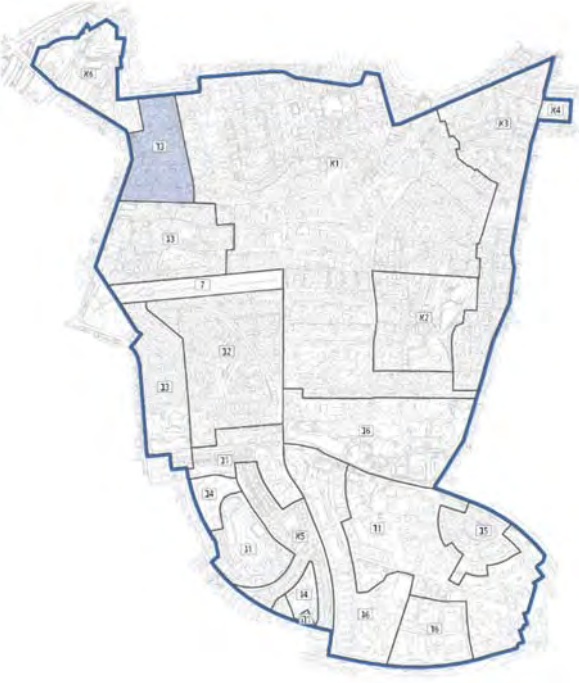
מתחמים 3א, 3ב, 3ג	4.2.3
<p data-bbox="1066 322 1241 353">תיאור המתחם</p> <p data-bbox="1007 371 1241 403">תיאור המצב הקיים</p> <div data-bbox="129 454 740 1160"> </div> <p data-bbox="129 1261 1241 1344">מתחמים אלו מצויים בפאתים המזרחיים (3א) והמערביים (3ב ו-3ג) של העיר, בגבול המוניציפלי עם רמת-גן ותל-אביב (בהתאמה).</p> <p data-bbox="129 1357 1241 1630"><b>מתחם 3א</b> פרוס לאורך דרך בן-גוריון, ציר תנועה משמעותי ברמה המטרופולינית, המפריד בין גבעתיים לרמת גן ומיועד לכלול מערכת הסעת המונים (קו הרק"ל הצהוב). חלקו הצפוני של המתחם מצוי בשכונת פועלי הרכבת, הבנויה סביב גבעה (65 מ' מעל פני הים). מדרום לה כולל המתחם צומת משמעותי של רחוב כצנלסון, דרך בן גוריון ושדרות ירושלים (ברמת גן), המיועד לכלול בעתיד תחנת רכבת תחתית. חלקו הדרומי של המתחם פרוס על מורדותיה המזרחיים של גבעת קוסלובסקי וכולל בינוי בצפיפות יחסית נמוכה (עד 10 יח"ד/ד' בממוצע).</p> <p data-bbox="129 1644 1241 1821"><b>מתחם 3ב</b> מצוי בחלקה המערבי של שכונת גבעת רמב"ם, לאורך דרך השלום. בחלקו הדרומי של המתחם, בכניסה המערבית לעיר, מצוי מוקד מסחרי-תעסוקתי סביב מגדל הורד בסמיכות לתיאטרון גבעתיים. הצפיפות במתחם זה גבוהה מהממוצע בשכונת גבעת רמב"ם ונעה בממוצע בין 20 ל-35 יח"ד/ד'.</p> <p data-bbox="129 1834 1241 1966"><b>מתחם 3ג</b> מצוי בשכונת הלי"ה, בין רחוב כצנלסון (מצפון) לבית העלמין נחלת-יצחק (מדרום). בלב המתחם מוקד ציבורי הכולל את גן הבנים, בית הספר ברנר והקונסרבטוריום העירוני. בחלקו הדרומי (רחוב הפלמ"ח) מקבץ בינוי בצפיפות נמוכה, כולל שורת בתים צמודי-קרקע.</p>	<p data-bbox="1286 322 1378 353">4.2.3.1</p> <p data-bbox="1353 371 1378 403">א</p>

הוראות	ב
<p>1. זכויות מכוח תמ"א 38 או מכוח תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 לא תינתנה במתחמים 3א, 3ב ו-3ג, למעט מקרים חריגים בהם ניתנה הסכמת מהנדס העיר כי אין אפשרות לאחד את החלקה נשוא ההיתר לחלקה/ות גובלת/ות, מהטעמים הבאים:</p> <p>1.1. בחלקות הגובלות בה ממוקמים בניינים שהיתר לבנייתם לאחר ינואר 1980 או שחוזקו בהתאם לת"י 413, ואין צורך לחזקם כנגד רעידות אדמה;</p> <p>1.2. צפיפות יחידות הדיור הבנויה בחלקה גבוהה במידה המונעת את שילובה בפרויקט לפינוי-בינוי.</p> <p>1.3. בחלקות בעלות גיאומטריה, טופוגרפיה או מאפיין אחר שאינם מאפשרים השתלבות במתחם לפינוי-בינוי.</p> <p>2. במתחמים 3א, 3ב ו-3ג תותרנה זכויות לתעסוקה בנוסף לזכויות למגורים לפי הוראות סעיף 4.1.6(ב), עד למיצוי נפח הבניה המתאפשר לפי גובה הבניה המירבי, תכסית הבניה המירבית וקווי הבניין, כמפורט בהוראות סעיף 4.1.6(ג).</p>	

נתונים כמותיים למתחמים 3א, 3ב, 3ג				4.2.3.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאוסר	יחידת מידה	נושא
	1,029,000 מ"ר		מ"ר	שטח בניה כולל
	637,500 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	מגורים
	40,500 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	מסחר
	219,500 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	תעסוקה
	131,500 מ"ר		מ"ר	מבנים ומוסדות
			דונם	ציבור
			דונם	שטחים ציבוריים פתוחים

<b>מתחם ד3</b>	<b>4.2.3</b>
----------------	--------------

<b>תיאור המתחם</b>	<b>4.2.3.1</b>
--------------------	----------------

<b>תיאור המצב הקיים</b>	<b>א</b>
	

מתחם ד3 כולל את שכונת קריית יוסף, שנוסדה בשנת 1934 ללא תכנון מסודר, וכללה כ-250 צריפים בצפיפות גדולה. עד היום בנוי השכונה על בסיס החלוקה ההיסטורית למגרשים קטנים ובצפיפות יח"ד/ד' יחסית גבוהה. המתחם מצוי בין רחוב עליית הנוער (ממערב) בגבול המוניציפלי עם תל-אביב לבין רחוב אחדות העבודה. מדרום גובל המתחם ברחוב כצלסון וכולל כניסה ראשית לעיר מכיוון נחלת-יצחק בתל-אביב. במרכז המתחם (רחוב פטאי) קיים מקבץ צנוע של שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, ובצפונו (בגבול רמת-גן) ממוקם ביה"ס תלמה ילין.

<b>הוראות</b>	<b>ב</b>
<p>מתחם ד3 מיועד להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי תוך תוספת משמעותית של זכויות לתעסוקה ולמסחר. פיתוח המתחם (המצוי במלואו ברדיוס של 1,000 מ' מתחנת הרכבת ת"א מרכז) יתבסס על מרחב שוטטות פנימי להולכי-רגל, שלא יופרע על ידי תנועת כלי רכב וישורת בהתבסס על תחבורה ציבורית.</p> <p>1. תכנון מפורטות במתחם ד3 תכלולנה זכויות למסחר ולתעסוקה בהיקף שלא יפחת מ-45% מהזכויות למגורים, בכדי ליצור מרקם עירוני מעורב.</p> <p>2. במתחם ד3 לא יותר שימוש למגורים בקומת הקרקע.</p> <p>3. הפרשה לצרכי ציבור:</p> <p>במתחם ד3 לא יחול האמור בסעיף 4.1.6(א)3, והפרשת שטח לצרכי ציבור תיעשה לפי המפורט להלן (הקטן מביניהם):</p>	

<p>3.1. בתכנית מפורטת במתחם ד3 לא יפחת שיעור הפרשת הקרקע לצרכי ציבור מ-40%, או מהיקף של 13 מ"ר לכל יח"ד המתווספת במסגרת התכנית (הקטן מביניהם).</p> <p>4. צפיפות יחידות הדיור :</p> <p>במתחם ד3 לא יחול האמור בסעיף 4.1.6(ב)(1.1), כך שתותר צפיפות יח"ד העולה על 60 יח"ד לדונם, כל עוד לא יעלה מספרן על פי 3 ממספר יח"ד הבנויות בהיתר בתחום התכנית.</p> <p>5. זכויות מכוח תמ"א 38 או מכוח תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 לא תינתנה במתחם ד3, למעט מקרים חריגים בהם ניתנה הסכמת מהנדס העיר כי אין אפשרות לאחד את החלקה נשוא ההיתר לחלקה/ות גובלת/ות, מהטעמים הבאים :</p> <p>5.1. בחלקות הגובלות בה ממוקמים בניינים שהיתר לבנייתם לאחר ינואר 1980 או שחוזקו בהתאם לת"י 413, ואין צורך לחזקם כנגד רעידות אדמה ;</p> <p>5.2. צפיפות יחידות הדיור הבנויה בחלקה גבוהה במידה המונעת את שילובה בפרויקט לפינוי-בינוי.</p> <p>5.3. בחלקות בעלות גיאומטריה, טופוגרפיה או מאפיין אחר שאינם מאפשרים השתלבות במתחם לפינוי-בינוי.</p>	
---	--

4.2.3.2 נתונים כמותיים למתחם ד3			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ
שטח בניה כולל	מ"ר		316,500 מ"ר
מגורים	מ"ר או % מהסה"כ		180,500 מ"ר
מסחר	מ"ר או % מהסה"כ		12,000 מ"ר
תעסוקה	מ"ר או % מהסה"כ		90,000 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר		34,000 מ"ר
	דונם		
שטחים ציבוריים פתוחים	דונם		

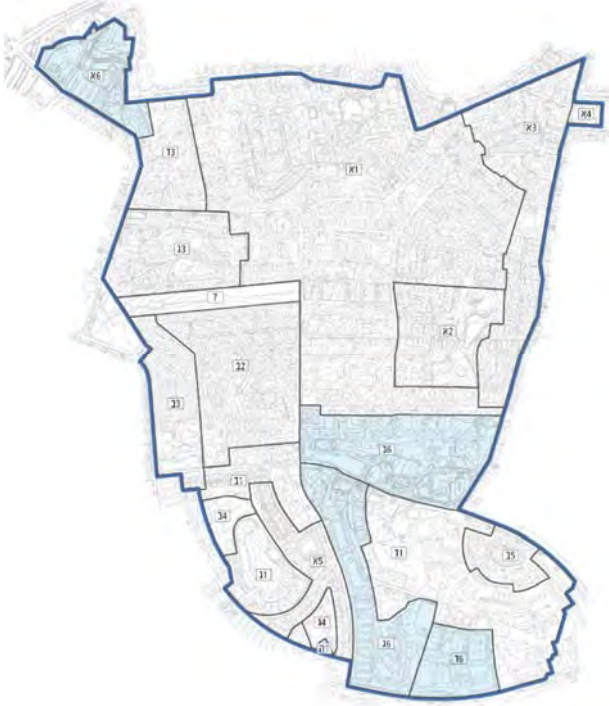
מתחם 4	4.2.4
	<p>4.2.4.1</p> <p>א</p> <p>תיאור המתחם</p> <p>תיאור המצב הקיים</p>
<p><b>מתחם 4א</b> (שיכון לביא) מורכב מ-3 בניינים משותפים בסגנון הבין-לאומי בני 3 קומות וצרכנייה בינם לבין דרך בן-גוריון. השיכון נבנה בנת 1933 כמעונות עובדים. המתחם מוגדר באמצעות נוף עצי פיקוס הממוקמים משני צידי המבנה המרכזי. בחלק המערבי קיים מרחב נופי מוצל עם עצים בוגרים בסמוך לשביל הגישה לבניין המערבי.</p> <p><b>מתחם 4ב</b> (שיכון קופת חולים) נבנה בשנת 1953 ע"י עובדי קופ"ח וכולל 8 בניינים משותפים בני 3 קומות שמוקמו בקצב וזווית אחידים. המבנים משולבים בגבעות מכוסות דשא ויוצרים סביבת מגורים באווירת קיבוץ, בתוך הסביבה העירונית. המתחם מהווה דוגמא לטיפולוגיית מעונות עובדים שנבנו בארץ בין שלות ה-30 לסוף שנות ה-50 ודוגמא לבנייה בעלת מאפיינים שיתופיים בקונטקסט אורבני.</p> <p><b>מתחם 4ג</b> (שיכון המורים) נבנה בשנת 1964 ע"י מרכז הסתדרות המורה וכולל 18 מבנים דו-קומתיים מאורכים, סביב שביל היקפי ממנו מתפצלים שבילים משניים למבנים. המתחם הוא שכונה אינטימית של בתים משותפים סביב מרחב נופי חצי-פרטי לכל יחידת דיור במשולב עם מרחב נופי ציבורי.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>1. זכויות נוספות, כולל מכוח תמ"א 38 או מכוח תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, לא תינתנה במתחמי התכנון 4א', 4ב' ו-4ג' אלא באמצעות תכנית מפורטת, עבור כל אחד מהמתחמים בשלמותו, הכוללת נספח שימור.</p>	<p>ב</p>

4.2.4.2 נתונים כמותיים למתחם 4				
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
	30,500 מ"ר		מ"ר	שטח בניה כולל
	25,500 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	מגורים
	2,500 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	מסחר
	0 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	תעסוקה
	2,500 מ"ר		מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
			דונם	
			דונם	שטחים ציבוריים פתוחים



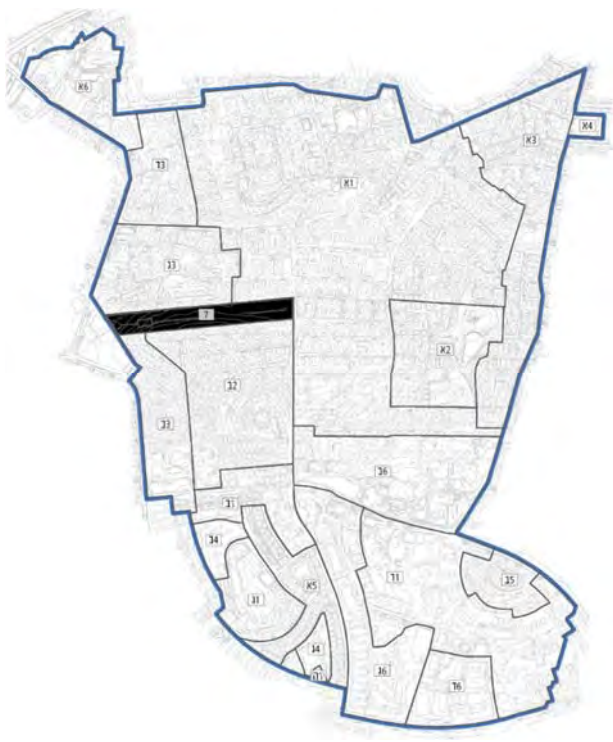
מתחם 5	4.2.5
<p style="text-align: right;"><b>תיאור המתחם</b></p>	4.2.5.1
<p style="text-align: right;"><b>תיאור המצב הקיים</b></p>  <p><b>מתחם 5א</b> (שיכון עובדי חברת חשמל) הנו רצף מבנים פרטיים צמודי-קרקע בני 1 - 2 קומות, הבנויים בשלושה מקבצים המשכיים. שטחו חולק בשנת 1951 ל-124 מגרשים פרטיים ע"י אגודה שיתופית של עובדי חברת החשמל.</p> <p><b>מתחם 5ב</b> (שכונת קפלנסקי) הוקם סביב שנת 1958 ומהווה שכונה "טבורית" המורכבת מרחובות מעגליים שבמרכזם מתחם ציבורי פתוח ומבני ציבור. בשכונה מבנים פרטיים, רובם דו-משפחתיים, והיא מוקפת ברובה בבתים גבוהים המגדירים את גבולה.</p>	א
<p style="text-align: right;"><b>הוראות</b></p> <p>התכנית אינה מציעה שינוי לתכניות המאושרות במתחם ביחס למגרשי מגורים, מסחר ותעסוקה.</p>	ב

4.2.5.2 נתונים כמותיים למתחם 5				
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
	85,700 מ"ר		מ"ר	שטח בניה כולל
	73,500 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	מגורים
	2,500 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	מסחר
	2,500 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	תעסוקה
	7,000 מ"ר		מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
			דונם	
			דונם	שטחים ציבוריים פתוחים

מתחם 6	4.2.6
<p data-bbox="1066 300 1241 331">תיאור המתחם</p> <p data-bbox="1007 344 1241 376">תיאור המצב הקיים</p>  <p data-bbox="161 1106 1241 1182">מתחם 6 כולל ארבעה מתחמי-משנה גדולים בהם אושרו בשנים האחרונות היקפי בניה גדולים, חלקם בנויים וחלקם עדיין בהליכי תכנון מתקדמים.</p> <p data-bbox="161 1196 1241 1330"><b>מתחם 6א</b> (ה"סיטי") מצוי בפונה הצפון-מערבית של העיר, במשולש הגבולות עם רמת-גן ותל-אביב. בשנים האחרונות אושרו במתחם היקפים גדולים של בניה מגדלית למגורים ולדיור מוגן וכן שטחים לתעסוקה ולמלונאות במגדלים שבין 50 ל-70 קומות.</p> <p data-bbox="161 1344 1241 1420"><b>מתחם 6ב</b> ("שטח 9") כולל בינוי למגורים המשלב בנייה מרקמית ומגדלית, סביב מתחם ציבורי הכולל את קניון גבעתיים, פארק גבעתיים ומתחם ספורט גדול.</p> <p data-bbox="161 1433 1241 1563"><b>מתחם 6ג</b> (ההסתדרות) הוא מתחם פינוי בינוי שבמסגרתו יפנו מבני שיכון לאורך הרחובות ההסתדרות והמאבק ויבנו מגדלי מגורים בגבהים שבין 25 ל-35 קומות וכן יתווספו כ-30 דונם ליעודי קרקע ציבוריים, פתחים ובנויים.</p> <p data-bbox="161 1576 1241 1711"><b>מתחם 6ד</b> (כורזין) הוא מתחם תעסוקה בדרום העיר, במסגרתו יוחלפו מבני תעסוקה ישנים בני 3 - 5 קומות במגדלי תעסוקה מעל קומות מסחר וציבור, סביב חלל עירוני ללא תנועת רכב הכולל שדרה מסחרית וכיכר עירונית. המתחם גובל בתחנה עתידית בקו הרק"ל הסגול.</p>	<p data-bbox="1283 300 1370 331">4.2.6.1</p> <p data-bbox="1350 344 1375 376">א</p>
<p data-bbox="1145 1742 1241 1774">הוראות</p> <p data-bbox="137 1787 1241 1818">התכנית אינה מציעה שינוי לתכניות המאושרות במתחם ביחס למגרשי מגורים, מסחר ותעסוקה.</p>	<p data-bbox="1350 1742 1375 1774">ב</p>

4.2.6.2 נתונים כמותיים למתחם 6				
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
	1,292,500 מ"ר		מ"ר	שטח בניה כולל
	793,500 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	מגורים
	47,500 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	מסחר
	316,500 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	תעסוקה
	135,000 מ"ר		מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
			דונם	
			דונם	שטחים ציבוריים פתוחים

<b>מתחם 7</b>	<b>4.2.7</b>
---------------	--------------

<b>תיאור המתחם</b>	<b>4.2.7.1</b>
<b>תיאור המצב הקיים</b>	<b>א</b>
	
<b>הוראות</b>	<b>ב</b>
התכנית אינה מציעה שינוי לתכניות המאושרות במתחם.	

<b>נתונים כמותיים למתחם 7</b>				<b>4.2.7.2</b>
<b>הוראות</b>	<b>סה"כ</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>נושא</b>
	0 מ"ר		מ"ר	<b>שטח בניה כולל</b>
	0 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	<b>מגורים</b>
	0 מ"ר		מ"ר או % מהסה"כ	<b>תעסוקה ומסחר</b>
	0 מ"ר		מ"ר	<b>מבנים ומוסדות</b>
			דונם	<b>ציבור</b>
			דונם	<b>שטחים ציבוריים פתוחים</b>

**5. הוראות נוספות**

<b>5.1 מגבלות בניה לגובה</b>	<b>5.1</b>
<p><b>גובה הבניה</b></p> <p>1. תכנית מפורטת המאפשרת בניה לגובה 60 מ' או יותר מעל פני הקרקע נדרשת לקבלת אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תכנית מפורטת הכוללת שימוש קרקע המוגדר כמושך ציפורים נדרשת לקבלת אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<b>5.2 סביבה ונוף</b>	<b>5.2</b>
<p><b>טבע עירוני</b></p> <p>1. תכנית מפורטת שבתחומה או שהיא גובלת בשטחים פתוחים בעלי אופי טבעי או אתרי טבע עירוני תכלול:</p> <p>1.1. סקר משאבי טבע ונוף המבוסס על סקר שדה ונתונים קיימים במאגרי מידע, הסקר יכלול:</p> <p>א. מצאי בוטני ומצאי פעילות בעלי חיים: רשימת מינים, מינים מוגנים, נדירים, אנדמיים ומינים בסכנת הכחדה.</p> <p>ב. פרטים וקבוצות עצים מיוחדים ונדירים.</p> <p>ג. זיהוי ומיפוי מקורות מים ומזון, מאורות, מקומות מנוחה ומרבץ, אתרי רבייה וקינון וכיוצ"ב.</p> <p>ד. זיהוי, הגדרה ואפיון של בתי גידול, גודלם ונדירותם.</p> <p>1.2. סיכום ממצאים והמלצות לתכנון:</p> <p>א. גבולות השטחים והאתרים לשימור, הנחיות לרמות השימור כאתר טבע עירוני ו/או לשילוב במסגרת שצ"פ, גן ציבורי או ייעוד קרקע אחר.</p> <p>ב. הנחיות לשימור, רמות פיתוח, רמות התערבות, שימושים ותכליות מותרות, נגישות ותשתיות לקליטת קהל בשטחי הטבע העירוני.</p> <p>ג. הנחיות לממשק של אתרי טבע עירוני עם אזורים גובלים, למניעת פגיעה בזמן עבודות פיתוח, למיתון השפעות שוליים (רעש, תאורה, שריפות וכד').</p> <p>ד. הנחיות לניהול, ניטור, ממשק ותחזוקה של משאבי הטבע העירוני.</p> <p>2. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר שילוב נטיעות לאורך הרחובות, השבילים, בחניונים ובמגרשים פרטיים וציבוריים, בין השאר ביחס לנושאים הבאים:</p> <p>2.1. בנטיעה חדשה יש להעדיף צמחיה מקומית וחסכונית במים. עצים יהיו ככל הניתן בוגרים, רחבי צל, בלתי מלכלכים ושאינם כוללים פריחה אלרגנית או משחררת תרכובות אורגניות נדיפות. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות ובניינים סמוכים וכו' ובהתאם לרשימה מומלצת המפורטת בסקר טבע עירוני.</p> <p>2.2. בתחום כל המגרשים בתחום העיר, הציבוריים והפרטיים, לא תפחת כמות העצים</p>	א

סביבה ונוף	5.2
<p>הבוגרים (בעלי גזע בקוטר 3" ומעלה) מעץ אחד לכל 50 מ"ר פנויים במגרש, ובכל מקרה לא תפחת ממספר העצים שהיו במגרש בעת בקשת ההיתר. במרווח הקדמי ינטעו עצים רחבי צל, במידת האפשר ממין זהה לזה של עצי הרחוב. בשאר תחומי המגרש יינטעו עצים המותאמים לתנאים המיקרו-אקלימיים במיקומם (למשל עצים בעלי צל משמעותי בקיץ לאזורי שהיה או עצים נשירים במרווחים בין-בנייניים צפופים).</p> <p>2.3. בתחומי הדרכים יינטעו עצים לאורך המדרכות ואיי התנועה, בהתאם למפורט בנספח המרחב הציבורי, בהתייחס לסוג הרחוב ולכיוונו כלפי הצפון, ובנספח הנוף.</p> <p>2.4. מרתפים שמעליהם אין בינוי עילי יכללו בתקרתם העליונה בית גידול אינטגרלי לשתילת צמחיה, שלא יפחת מ-5 מ"ק לעץ ובעומק שלא יפחת מ-1 מ'. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח.</p> <p>א. במקרים חריגים, בהם לא ניתן לשלב בית גידול כאמור בגג המרתף, ניתן יהיה לבנות את המרתפים כך שמישור גג המרתף העליון יהיה 80 ס"מ מתחת למפלס הקרקע לאחר הפיתוח וכל השטח שמעל המרתף, בעומק של 80 ס"מ, ישמש כבית גידול המשכי.</p> <p>ב. פתרונות ניקוז, השקיה וכיו"ב יהיו חלק אינטגרלי מבית הגידול. מידות ואופן שילוב בתי הגידול בגג המרתף יפורטו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ג. ככל האפשר יש להותיר את צד בית הגידול הפונה לרחוב ללא דופן בנויה.</p> <p>2.5. תנאי למתן תעודת גמר לבניין הוא ביצוע הנטיעות לפי הנחיות סעיף זה, לרבות התקנת מערכת השקיה הכוללת שעון אוטומטי.</p>	
<p><b>הנחיות לעיצוב רחובות</b></p> <p>1. גדרות ייבנו מחומרי המבנה או מפרזול מתכת ולאורכם תנטע צמחיה מטפסת/מכסה. גדר בתחום קו בניין או במרווח הצידי הפונה קדימה תבנה מחומרי הבניין, תהיה חלק מעיצובו ולא תעלה על 1.5 מ'.</p>	ג

דרכים, תנועה וחניה	5.2
<p><b>דרכים</b></p> <p>1. הגדרת הדרכים בנספח התחבורה תהיה כדלהלן:</p> <p>1.1. רחוב עורקי (מוגדר כ"רחוב מטרופוליני" בנספח העיצוב העירוני ובנספח המרחב הציבורי) : רחוב שמטרתו העברת תנועה בין אזורים שונים של העיר ובין חלקי העיר למערכת הדרכים הארצית.</p> <p>1.2. רחוב מאסף (מוגדר כ"רחוב ראשי" בנספח העיצוב העירוני ובנספח המרחב הציבורי) : רחוב שהתנועה בו היא הן לצורך שימושים ברחוב והן לצורך מעבר לחלקים שונים של העיר ולדרכים העורקיות.</p> <p>1.3. רחוב מקומי (מוגדר כ"רחוב מקומי" בנספח העיצוב העירוני ובנספח המרחב הציבורי) : רחוב שהתנועה בו היא בעיקר לצורך השימושים ברחוב ולא לצורך מעבר לחלקים אחרים של העיר.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>ציר העדפה לתחבורה ציבורית</b></p> <p>2. בדרכים המסומנות בנספח התנועה – מערכת תח"צ מוצעת יחולו ההנחיות הבאות:</p> <p>2.1. ציר מוצע להסעת המונים - ציר שבו מוצע/מאושר מעבר של מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים, מסילתית ושאינה מסילתית, הפועלת בנתיב נפרד או בלעדי באופן רציף. בעת קידום של תכניות בתחום זכות הדרך יש לוודא כי נשמרת האפשרות ליישם את הציר המוצע.</p> <p>2.2. צירי העדפה מקומיים - רחובות עירוניים בהם מוצע יישום של העדפת תחבורה ציבורית באמצעות הקצאת נתיב נפרד או העדפה נקודתית בצמתים מרומזרים. בעת קידום של תכניות בתחום זכות הדרך יש לוודא כי נשמרת האפשרות ליישם את הציר המוצע.</p> <p>2.3. צירים משלימים - רחובות עירוניים שבהם מומלץ מעבר של תחבורה ציבורית מקומית ללא אמצעי העדפה. בעת תכנון המסעה יש לוודא כי רוחב המסעה אינו יורד מ-6.5 מ' המאפשרים תנועת אוטובוסים בשני הכיוונים.</p> <p>3. תכנית הכוללת ציר מוצע להסעת המונים או צירי העדפה מקומיים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות את שמירת רציפותו, תפקודו ואת איכות מרחב הולכי הרגל המשתמשים בו.</p>	<p><b>ב</b></p>



דרכים, תנועה וחניה	5.2
<p><b>חניה</b></p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. במתחמים בהם ייושם פינוי בינוי, כל החנייה הנדרשת למגורים עפ"י תקן תהיה תת-קרקעית.</p> <p>4. בכל תכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו יאורגן מערך החנייה ויבנו חניונים תת-קרקעיים, באופן שתצומצמנה חניות עיליות לטובת מרחב הולך הרגל ורכב האופניים ולטובת נטיעות. במסגרת עריכת תכניות מפורטות תיבחן האפשרות להקמת חניונים ציבוריים תת-קרקעיים באופן התומך בתוספת יח"ד במתחם. תנאי לאישור תכנית מפורטת יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>5. כללה תכנית מפורטת חניון ציבורי תת-קרקעי, ידגים נספח הדרכים, התנועה והחניה, בתיאום עם אגף התנועה בעירייה, העברת חניות רחוב ציבוריות, בתחום התכנית ו/או בסביבתה הקרובה, אל תת הקרקע בהיקף שתקבע הוועדה המקומית. תינתן עדיפות להעברת חניות רחוב מרחובות מקומיים מוטי הולכי רגל כמפורט בסעיף 4.1.5 (ה).</p> <p>6. חניון ציבורי יכלול מקומות חנייה מוסדרים, מוארים ובטוחים לאופניים ולרכב דו גלגלי.</p> <p>7. על חניון ציבורי המוקם במגרש שאינו ציבורי יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>7.1. שטחי החניון הציבורי ירשמו על שם הרשות המקומית כדין, לרבות הערה בעניין החניון הציבורי בעת רישום הבית המשותף.</p> <p>7.2. התכנית המפורטת תכלול סימון זיקות הנאה למעבר רכב והולכי רגל לצורך גישה לחלקו הציבורי של החניון, ומערכות תנועת הולכי רגל אל ומן הרחוב.</p> <p>7.3. סדרי החניה והתשלום ביחס לחניון הציבורי ייקבעו על ידי הרשות המקומית.</p> <p>8. תכנית מפורטת תקבע הוראות ביחס למיקום חניות מחוץ לתחום המגרש, בחניון ציבורי מאוגם המצוי במרחק סביר, בתמורה לתשלום חלף חניה לקרן חניה עירונית, כמפורט:</p> <p>8.1. תכנית מפורטת הכוללת זכויות למסחר ותעסוקה שאינן עולות על 15% מכלל הזכויות במגרש תקבע כי החניות הנדרשות לשימושים אלו לא תמוקמנה בתחום המגרש אלא בחניון ציבורי מאוגם.</p> <p>8.2. מוסד התכנון רשאי להורות כי תכנית מפורטת תקבע שחניות הנדרשות לשימושים בתחום המגרש, כולן או חלקן, לשימוש אחד או יותר, תמוקמנה בחניון ציבורי מאוגם.</p> <p>8.3. מוסד התכנון רשאי להורות כי תכנית מפורטת הכוללת זכויות למסחר ותעסוקה העולות על 40% מכלל הזכויות במגרש תקבע חפיפה בין חניות הנדרשות לשימושים השונים לפי תקן.</p> <p>9. תכנית מפורטת תכלול הוראות ביחס לשימוש במתקני חניה, ותקבע כי יש למקמם בשלמותם בקומה תת-קרקעית, כולל עליית וירידת הרכבים אליהם ומהם. בבניינים קיימים העוברים חיזוק תותר הצבת מתקני חניה במישור הקרקע, כל עוד ימוקמו מתחת לתכסית המבנה, לא יבלטו מעל פני הקרקע, ובכל מקרה לא בתחום המרווח הקדמי.</p>	ד

5.2 דרכים, תנועה וחניה	5.2
<p><b>ה</b></p> <p><b>שבילי אופניים</b></p> <p>1. שבילי האופניים יתוכננו בהתאם לנספחי תכנית זו ובהם נספח התנועה והנספח הנופי ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם.</p> <p>2. תכנית מפורטת תבטיח כי התוויית שבילי אופניים תהיה בזיקה לשימושים ציבוריים, למוקדים שכונתיים ולתחנות מתע"ן.</p> <p>3. תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות את שמירת רציפותו ופיתוחו.</p> <p>4. שבילי האופניים יהיו ככלל מוצלים על ידי נטיעת עצים רחבי צמרת לאורכם בצפיפות גבוהה.</p>	
<p><b>ו</b></p> <p><b>הפקעות להרחבת זכות הדרך הקיימת</b></p> <p>1. תכנית הכוללת בשטחה רחובות בהם נדרשת הרחבת זכות הדרך, כפי שמסומנים בנספח ה"תנועה – הפקעה לצורך הרחבת דרך", יתוכננו לפי זכות הדרך הדרושה והשטח הנדרש להפקעה, באופן שיאפשר את הרחבת הדרך כנדרש בנספח.</p>	
5.3 איכות הסביבה	5.3
<p><b>א</b></p> <p><b>כללי</b></p> <p>1. כל תכנית מפורטת אשר על-פי חוות דעתה של הרשות הסביבתית המוסמכת (המשרד להגנת הסביבה או גוף שהוסמך מטעמו לעניין זה) היא בעלת פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה, או הנתונה להשפעה פוטנציאלית כזו מסביבתה, תידרש להגשת מסמך סביבתי כתנאי להפקדתה (אלא אם היא מחויבת ממילא בהגשת מסמך סביבתי כלשהו). נספח זה יערך לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, ויוגש לאישורה. התכנית תטמיע בהוראותיה ובתשריטיה את מסקנותיו של מסמך זה.</p> <p>2. לא יינתן היתר בנייה על-ידי הועדה המקומית לגבי כל פעולה הטעונה היתר, אלא לאחר הגשה ואישור של תכנית מפורטת הכוללת הוראות לעיצוב עירוני ונופי, וכן מילוי תנאים נוספים שהועדה המקומית תמצא לנכון להתנות לשם מניעת מפגעים ומטרדים לסביבה או לציבור עקב ביצוע הפעולה הנ"ל.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>איכות אוויר</b></p> <p>1. תכנית מפורטת הכוללת שימושי קרקע שהם בעלי פוטנציאל ליצירת זיהום אוויר וריחות יכללו מסמך סביבתי לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2. בתכנית מפורטת הכוללת שימושים רגישים לזיהום אוויר, החלה בסמיכות לכבישים: מס' 20, מס' 471 (דרך אלוף שדה-דרך השלום) ודרך עליית הנוער-דרך ערבי נחל, ייבחן הצורך לכתובת מסמך סביבתי לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת. מסמך זה ייבחן את ישימות מיקום שימושים רגישים בטווחי ההשפעה ואת המגבלות הנדרשות והאמצעים הנדרשים לצמצום החשיפה של הציבור למפגעי איכות אוויר.</p> <p>3. תכנית מפורטת תכלול הנחיות לצמצום ומניעת מפגעי זיהום אוויר ואבק בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובינוי.</p>	

איכות הסביבה	5.3
<p style="text-align: right;"><b>רעש</b></p> <p>1. תכנית מפורטת למבנים חדשים למגורים, חינוך ו/או בריאות במרחק של 300 מ' ופחות מציר הכבישים: מס' 20, מס' 471 (דרך אלוף שדה-דרך השלום), דרך עליית הנוער-דרך ערבי נחל ומסילת איילון, תלווה בחוות דעת סביבתית אקוסטית אשר תיקבע את האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת חריגה ממפלסי הרעש המרביים. חוות הדעת הסביבתית האקוסטית תיערך על-פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותוגש לאישורו.</p> <p>2. תנאי ההפקדת תכנית מפורטת הכוללת מבנים למגורים, חינוך ו/או בריאות, סמוך לכבישים עורקיים ופרבריים וכבישים מאספים שנפח התנועה היומי בהם גדול מ-5,000 כלי רכב או כבישים שהמהירות המירבית המתוכננת בהם היא מעל 50 קמ"ש או שלדעתו של יועץ אקוסטי התנועה בהם עלולה לגרום לרעש העולה על הקריטריונים המומלצים על-ידי המשרד להגנת הסביבה, יהיה אישור יועץ אקוסטי כי בתכנית הובטח כי התרי הבנייה שיצאו מכוחה, יכללו את כל האמצעים להפחתת רעש למפלסי הרעש המרביים המומלצים על-ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. תכנית מפורטת שהשימושים המוצעים בה עשויים לכלול מטרדי רעש, תלווה בבחינה אקוסטית שתקבע את הפתרונות והאמצעים שיבטיחו כי מפלס הרעש הנוצר מפעילות אותו השימוש, לא יעלה על המותר בתקנות או בקריטריונים התקפים למניעת מפגעי רעש.</p> <p>4. תכנית מפורטת ליעוד שבעת הקמתו צפויים להיווצר רעש ניכר בסמיכות לשימושי קרקע רגישים לרעש, תלווה בנספח אקוסטי שיבחן את ההשפעות הצפויות בעת עבודות הפיתוח ויגדיר את האמצעים הנדרשים לצמצום המפגע.</p> <p>5. תכנית מפורטת שבתחומה שימושי קרקע מעורבים, שבסמיכותם עלול להיווצר קונפליקט של מטרדי רעש, תבחן את עוצמת המטרד ותגדיר את האמצעים הנדרשים לצמצומו וכן תגדיר את הבדיקות האקוסטיות והאמצעים הנדרשים לביצוע בשלב היתרי הבנייה.</p>	<p style="text-align: center;"><b>ג</b></p>
<p style="text-align: right;"><b>צמצום מטרדים לשימושים</b></p> <p>1. תכנית הכוללת שילוב של שימושים רגישים, כגון מגורים לסוגיהם, עם שימושים בעלי פוטנציאל מטרדי, כגון תעסוקה, מסחר, שירותים בעלי אופי ציבורי ומבני ציבור, תכלול הוראות ו/או תנאים להיתרי בניה בדבר שילוב השימושים ומניעת מטרדים הנובעים ממנו ודרכים למניעתם.</p> <p>2. ההוראות והתנאים כאמור יתייחסו, לפי העניין, לכניסות נפרדות, הסדרי חניה נבדלים ופתרונות לאצירת פסולת מתאימים לשימושים השונים. מוסד התכנון רשאי לדרוש, עבור כל שימוש משני, חווי"ד ו/או אישורים מקצועיים ביחס להתאמת שילובו באזור או במבנים בהם הוא מבוקש.</p>	<p style="text-align: center;"><b>ד</b></p>

איכות הסביבה	5.3
<p><b>חומרים מסוכנים</b></p> <p>1. שימושי קרקע בתחום התכנית יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה לעניין מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים.</p> <p>2. לא תופקד תכנית מפורטת המתירה בנייה או שימוש בקרקע בשטח הסמוך לאזור תעשייה, המטיל סיכונים על סביבתו, אלא בהתאם לתנאים סביבתיים ובטיחותיים שיקבעו לאחר ביצוע דו"ח מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים ו/או חוות דעת סביבתית בהנחיית הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>3. היתר בנייה לשימושים שעלולים לגרום למטרדים סביבתיים באזורי מגורים (כגון: מרכזי מסחר ותעסוקה שכונתיים, מרכזי תחבורה, חניונים ותחנות תדלוק) ילווה במסמך סביבתי שיקבע אמצעים למניעת מפגעים וסיכון סביבתי, לפי הנחיות ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	1
<p><b>זיהום קרקע ומים</b></p> <p>1. תכנית מפורטת שבתחומה נמצאים אתרים חשודים בזיהום קרקע ו/או מי תהום:</p> <p>1.1. תלווה בסקר היסטורי מפורט 1 phase בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, שיגדיר את רמת הסיכון להמצאות קרקעות מזוהמות וגזי קרקע. הסקר יוגש כנספח לתכנית או כחלק ממסמך סביבתי שנלווה לתכנית.</p> <p>1.2. תקבע דרישות מקדימות, בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה, להוצאת היתרי חפירה ודיפון ו/או היתרי בנייה. הדרישות יתייחסו לביצוע סקרי קרקע, גזי קרקע ומי תהום, בחינת יעד סילוק מי השפלה מזוהמים וכד'.</p> <p>1.3. בתכנית בה עלה מהסקר כי היקף הזיהום בקרקע ובמים מבטא אי ודאות לשאלת האפשרות ליישם את ייעודי הקרקע המוצעים יידרש ביצוע סקרים מפורטים כתנאי לאישור התכנית.</p> <p>2. תכנית מפורטת שנמצאת באזור סיכון להמצאות גזי קרקע תכלול:</p> <p>2.1. הנחיות לערכית סקר גזי קרקע בשלב היתר הבניה.</p> <p>2.2. היתר הבניה יפרט את פתרונות המיגון והאיטום הפסיביים כנגד חדירת גזי קרקע למבנים ואת האמצעים האקטיביים כגון, מערכות אוורור.</p> <p>2.3. בהיתר הבניה יקבעו הוראות לבדיקות תקופתיות של גזי קרקע במבנים.</p> <p>2.4. באזור בו נמצאו גזי קרקע והוגדר הצורך למגן מבנים, לא יותרו שימושים רגישים במרתפים, שימושים הכרוכים בשהייה ממושכת וחשיפה של אוכלוסייה, אלא אם התקבל לכך אישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>3. תכנית מפורטת שבתחומה קידוחי מים ותחומי רדיוס מגן מקידוחי מי שתייה תכלול הוראות לעמידה במגבלות למניעת פגיעה וזיהום מקורות מי התהום, לפי כל דין ובאישור הרשויות המוסמכות לנושא.</p> <p>4. בתכנית מפורטת החלה באזורים החשודים בזיהום קרקע או המכילים שימושים העלולים לגרום לזיהום קרקע או מי תהום תמנע ככל האפשר החדרת נגר עילי למי התהום.</p>	2

5.3	איכות הסביבה
ח	<p><b>פסולת ומחזור</b></p> <p>5. בתכנית מפורטת ייקבעו הנחיות לטיפול ופינוי פסולת ביתית ובכלל זה:</p> <p>5.1. מערך האצירה יאפשר מיון והפרדה של פסולת במקור למספר זרמים ברמת המגרש/הבניין. הרשות המקומית היא זו שתקבע את סוג הזרמים הייעודיים.</p> <p>5.2. הקצאת שטחים למרכזי מחזור ומיון שכונתיים ורובעיים (קרטון, נייר, פלסטיק, פסולת אלקטרונית, סוללות וכד').</p> <p>5.3. מקומות לריכוז, איסוף וטיפול בגזם.</p> <p>6. תכנית מפורטת שבה נוצרים עודפי עפר תכלול בחינה של פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, תוך מתן עדיפות לשימוש חוזר בחומר בהתאם להרכבו. הבחינה תתייחס לדרכי היישום במקום, שינוע החומר לאתרי אחסון זמניים או להטמנה באתרים מורשים. יותר שימוש במערכי גריסה ומחזור ניידים, בתנאי שתובטח עמידה בתקנות ובתקנים הסביבתיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>7. תכנית מפורטת הכוללת בנייה בהיקף העולה על-10,000 מ"ר תכלול הוראות מחייבות למחזור פסולת הבניין שתיווצר. יותר שימוש במערכי גריסה ומחזור ניידים, בתנאי שתובטח עמידה בתקנות ובתקנים הסביבתיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>8. תכנית מפורטת הכוללת הריסה בהיקף העולה על-5,000 מ"ר תכלול הוראות מחייבות למחזור פסולת הבניין שתיווצר. יותר שימוש במערכי גריסה ומחזור ניידים, בתנאי שתובטח עמידה בתקנות ובתקנים הסביבתיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>9. תכנית מפורטת תכלול הוראות שיבטיחו מניעת מפגעים בזמן ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה, לרבות:</p> <p>9.1. הנחיות למיקום מחנות התארגנות במגרש, גידור האתר, דרכי הגישה.</p> <p>9.2. פתרונות ואמצעים למניעת מפגעים ולהבטחת עמידה בתקנות למניעת מפגעי רעש ואיכות אוויר ואבק באתר ובדרכי הגישה אליו, שיעוגנו בהיתר הבנייה.</p> <p>9.3. הנחיות לניצול יעיל של חומרי הבניין והטיפול בפסולת הבניין ועודפי החפירה והמילוי.</p> <p>9.4. הנחיות למניעת פגיעה בשטחים פתוחים גובלים ולשימור ערכי טבע, נוף, עצים בוגרים וביצוע סקרים מקדימים.</p> <p>9.5. מינוי אחראי נושאי סביבה בכל מיזם שלהקמתו ישנה השפעה סביבתית ניכרת לדעת הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
5.4	<p><b>אקוסטיקה</b></p>
א	<p><b>כללי</b></p> <p>1. תכניות מפורטות יכללו, במידת הצורך ולפי העניין, הוראות בדבר:</p> <p>1.1. שמירת מרחקים נדרשים בין שימושים היוצרים מטרדי רעש לבין שימושים רגישים, בהתייחס לשעות הפעילות;</p> <p>1.2. נקיטת אמצעים למיגון אקוסטי במקור וביעד בהתאם לבדיקה אקוסטית, שתביא</p>

אקוסטיקה	5.4
<p>בחשבון את מיקום המקורות והשימושים הרגישים ;</p> <p>1.3. צמצום מטרדי רעש כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.</p> <p>2. רעש בשכונות מגורים ובמבני ציבור</p> <p>2.1. תכניות מפורטות לאזורי מגורים ולמבני ציבור יכללו הוראה המחייבת התקנת מיגון אקוסטי למניעת רעש ורעידות ממזגנים וממערכות מכניות המשתלב בחזות הבניין, על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2.2. בכלל מבני המגורים ומבני הציבור יידרש מיגון אקוסטי דירתי ברמה מינימלית של 20dBA לפחות, כהגנה מפני רעש שכונתי.</p> <p>3. רעש ממערכות תחבורה</p> <p>3.1. מסקנות חוות הדעת האקוסטית יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטיה, בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>3.2. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לפטור תכנית מהכנת חו"ד אקוסטית בליווי הנמקה מתאימה שתפורסם כחלק מפרוטוקולי דיוני מוסד התכנון הדרוש בתכנית.</p> <p>3.3. תכנון אקוסטי בתכניות לדרכים ובתכניות המצויות בסביבת דרכים יתבצע ע"פ מדיניות המשרד להגנת הסביבה בדבר מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים.</p> <p>3.4. ניטור רעש רכבות הפועלות באמצעות קטרים חשמליים ונקיטה באמצעי מיגון רעש, אם יידרשו כאלה, יתבצעו בהתאם להוראות תת"ל 18 ולכתב ההתחייבות של רכבת ישראל המצורף אליהן.</p> <p>4. רעש מאולמות אירועים ומקומות בילוי</p> <p>4.1. לכל תכנית מפורטת המתירה שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי בסמיכות למגורים, תצורף חו"ד אקוסטית לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת, המתייחסת לטיפול אקוסטי במעטפת המבנים למניעת רעש. מסקנות חוות הדעת יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטיה, בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>5. רעש משימושי מסחר, תעסוקה, מלאכה ותעשייה ושימושים מעורבים</p> <p>5.1. בכל תכנית מפורטת הכוללת שימושים מעורבים, יבחנו היבטים למניעת מטרדי רעש בין השימושים השונים, בהתייחס, בין היתר, לשעות הפעילות.</p> <p>5.2. תכניות מפורטות המאפשרות שימושי מסחר ותעסוקה יכללו חו"ד אקוסטית לעניין רעש פוטנציאלי משימושים אלה, אשר תתייחס למערכות מכאניות, לאזורי פריקה וטעינה, למערכות כריזה, לתחבורה וכיו"ב. חו"ד תתייחס לקולטים רגישים מתוכננים ותכלול המלצות להפחתת מפלס הרעש שישולבו בתכנית.</p>	
בניה ירוקה ותכנון אקלימי	5.5
<p>א</p> <p>בניה בת קיימא</p> <p>1. תכניות מפורטות ידרשו עמידה של כלל המבנים בתחומן, בכל השימושים, בתקן הישראלי 5281 לבנייה ירוקה, שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי בנייה, ברמה של כוכב אחד לפחות לבניה צמודת קרקע, ושני כוכבים לפחות לכל מבנה אחר. בינוי שאינו חדש יידרש לעמוד</p>	

בניה ירוקה ותכנון אקלימי	5.5
<p>ברמה של כוכב אחד בנושא שיפוצים.</p> <p>2. תכניות מפורטות למבנים שאינם צמודי קרקע, לשימושים עליהם חל תקן ישראלי 5282 לדירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה, ידרשו עמידה בתקן בדרגה B לפחות.</p> <p>3. בסמכות מהנדס העיר לקבוע כתנאי סף מרכיבים נוספים של בניה ירוקה, לרבות גגות ירוקים, שילוב מתקנים סולאריים, חומרי גמר וכיו"ב.</p> <p>4. תכניות מפורטות תשקולנה שילוב דרישה לתוספת בידוד מעטפת תרמי למבנים.</p> <p>5. שילוב מרכיבים נוספים של בנייה ירוקה בתנאים להיתרי בניה בתכניות מפורטות יהיה בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה בנושא זה התקפות בעת הוצאת היתרי הבנייה. הרשות הסביבתית המוסמכת תהיה אמונה על עדכון נוהל זה בהתאם להתקדמות הטכנולוגית והתקינתית בתחום.</p> <p>6. בתכנון החזית החמישית יינתן דגש על ההיבט החזותי הנצפה ממבנים אחרים. מערכות לניצול אנרגיית השמש ובכללן מתקנים פוטו-וולטאים והמערכות המכניות של המבנים ישולבו בבינוי ובחזות האדריכלית, ותינתן העדפה לגינון הגגות ולגגות חיים.</p> <p>7. תכנית מפורטת הכוללת בניינים גבוהים (מעל 15 קומות) או שמשנה את היחסים בין גובה הבניינים או מרחקם באופן שיכול להשפיע, מהותית, על זכויות השמש, תלווה בבחינת הצללה שתוכן לפי הנחיות מוסד התכנון ותציג הערכה לשעות השמש, מצב קיים (מאושר) מול מצב מוצע.</p> <p>8. תכנית מפורטת לבניינים גבוהים או למתחמים לבנייה גבוהה (15 קומות ומעלה), תכלול בחינת השפעת רוחות שבה תיבחן עוצמת הבעיה ויוצעו הפתרונות להגנה מפני רוחות בלתי רצויות (אי נוחות להלכי רגל), ברחובות ובשטחים הפתוחים, בתחום התכנית ובסביבתה.</p>	

חשמל	5.6
<p>1. תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת החשמל ומשרד הבריאות ועל פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה. התכנון המוצע יבטיח כי המרחק בין מקורות קרינה אלקטרומגנטית לאזורים המיועדים לשהיית בני אדם ימנע אפשרות לחשיפה לקרינה העולה על הסף המותר.</p> <p>2. תכנית הכוללת מתקני חשמל וקווי חשמל חדשים ותכנית לשימושים בקרבתם תכלול מסמך אומדן קרינה והערכת סיכונים על פי נתוני המתקנים לאישור המשרד להגנת הסביבה, והתכנון יותאם אליו. לחילופין ניתן להשתמש בהנחיות שניתנו בהיתרי סוג למתקני החשמל ע"י הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, ככל שקיימות עבור המתקן המדובר.</p> <p>3. תכניות מפורטות המציעות מבנים לאכלוס אדם בטווח קטן מ-40 מ' מציר קו מתח עליון ו/או 120 מ' מציר קו מתח על יידרשו להגשת מסמך לאומדן שטף השדה המגנטי ע"פ מרחק וגובה מן הקרקע לפי 50% מהזרם המרבי המתוכנן בקו.</p> <p>4. קווי חשמל חדשים שיבוצעו בתחום תכנית זו, במתח גבוה ונמוך, יהיו תת קרקעיים.</p> <p>5. תכניות מפורטות להתערבות במרקם בנוי יכללו הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד התכנון רשאי לדרוש במסגרת תכנית מפורטת במרקם בנוי הטמנה בקרקע</p>	

חשמל	5.6
<p>של קווי חשמל עיליים, בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>6. תחנות שנאים:</p> <p>6.1. תכנית מפורטת תכלול תשריטים המפרטים את מיקום תחנות השנאים, במבנים סגורים בלבד, תוך העדפה למיקומם בתת הקרקע ובהקפדה על עמידה בתקני איכות הסביבה.</p> <p>6.2. תחנות שנאים ימוקמו במגרשים ייעודיים או במגרשים אחרים (כגון למגורים), אולם לא תותר הקמתם בתחום מבנים המשמשים למוסדות חינוך או בתחום גינות וגני משחקים לילדים.</p> <p>6.3. לא יותרו תחנות שנאים על עמודים אלא כתחנות זמניות, לצרכי בינוי, לתקופה שתיקצב ע"י מהנדס הועדה המקומית וע"פ אישורו ואישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>7. במסגרת תכנית מפורטת ניתן לקבוע הוראות בדבר חובת שילוב מתקנים פוטו-וולטאים (PV) לייצור חשמל מאנרגיית שמש במסגרת בניה חדשה ו/או הנחיות לניצול סככות, גגונים, תחנות אוטובוס וכיו"ב להתקנת פאנלים פוטו-וולטאים.</p> <p>8. תשתיות טעינה לתחבורה חשמלית יהיו שימוש מותר במסגרת שימושי התשתיות. תכנית מפורטת יכולה לקבוע הוראות בדבר חובת שילוב תשתיות טעינה לכלי רכב חשמליים.</p> <p>9. תכנית מפורטת לייעודים שנועדו לשהייה ממושכת של בני אדם הנמצאת בקרבת קווי מתח תבחן את שטף הקרינה של השדה המגנטי ותרחיק שימושים רגישים מאזורים בהם שטף הקרינה עולה על הסף שנקבע על-ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>	
ביוב	5.7
<p>1. תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד תלווה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכיו"ב) כולל פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה. במידה וכלל הנספח שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב המאושרת לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות.</p> <p>2. כל תכנית בתחום רדיוס מגן של קידוח מי שתייה, הכוללת בנייה או הרחבה מעבר לגבולות המבנה הקיים, תוגש לאישור משרד הבריאות בהתאם לתקנות בריאות העם לבנייה ברדיוס מגן.</p>	



ניקוז	5.8
<p>1. תכנית מפורטת תכלול הוראות ביחס לאמצעים להקטנת נגר עילי במגרש ע"י שימורו, ניצולו, השהייתו והחדרתו לתת הקרקע, שיבטיחו כי מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. תכנון הפיתוח יכוון את עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.</p> <p>2. לכל תכנית מפורטת בתחום תכנית המתאר ששטחה 10 דונם ומעלה יצורף נספח ניקוז. בסמכות הוועדה לדרוש הכנת נספח ניקוז גם לתכניות קטנות יותר. לכל תכנית במסגרת תכנון בינוי למתן היתרי בנייה בתכנית קיימת הכוללת בנייה או הרחבה מעבר לגבולות המבנה הקיים יצורף נספח ניקוז. נספח הניקוז יוכן בהתאם להנחיות תמ"א 3/ב/34 ויועבר לחוות דעת רשות הניקוז האזורית ויתייחס בין השאר להיבטים הבאים:</p> <p>2.1. תדירות חזויה של עונות גשם שבהן המתחם המתוכנן לא יוכל לאפשר חלחול מקומי של כל מי הנגר העיליים, ויהיה צורך לנתב את חלקם למערכת התיעול העירונית.</p> <p>2.2. התייחסות לפתרון הקצה, ולכושר הקליטה של מערכת הניקוז.</p> <p>3. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>4. חיבור מרזבי גגות יהיה לשטחים מחלחלים ולא אטומים.</p> <p>5. כל תכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו תידרש לתכנן וויסות נגר/שימור נגר כחלק מתכנון המגרש הבודד לפני החיבור לניקוז העירוני. התכנית תכלול הנחיות בנושא:</p> <p>5.1. וויסות הנגר/שימור נגר יבוצע עבור מהלך גאות של סופה בהסתברות של 2% למשך של שעה.</p> <p>5.2. עוצמות הגשם וכמויות הנגר יחושבו עפ"י מודל נת"י 2016 או בהתאם לנתונים העדכניים בהכנת התכנית.</p> <p>5.3. הספיקה המקסימאלית שיוצאת מתחום המגרש אל מערכת התיעול העירונית תהא לפי מודל CIA בזמן ריכוז 10 דקות ועוצמת גשם של 10:1 שנים בהתחברות עם מערכת התיעול העירונית.</p> <p>5.4. יש לדאוג לוויסות נגר בהתאם לאמצעים הנדסיים מקובלים שיאגרו את עודפי הנגר מהסופה עד השחרור המבוקר למערכת התיעול העירונית.</p> <p>5.5. נפח האגירה יאפשר אגירת סופה בהסתברות בהתאם לאמור לעיל.</p> <p>5.6. שימור נגר בהתאם לדו"ח הקרקע במקום ואישור יועץ הביסוס.</p> <p>6. חצרות המגרשים יתוכננו להשהיית כמות המשקעים בשטחי הגינון שבכל תא שטח. תותר הזרמת עודפי נגר לשצ"פ לצרכי השהייה, בתאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת הפיתוח סביב המבנים.</p> <p>7. בשטח כל מגרש תישמר תכסית פנויה של לפחות 15% להשהיית מי נגר וחלחול טבעי, אליו יופנו גגות וריצופים של המתחם. מומלץ כי תכסית זו תהיה בצד המורדי של שיפוע המגרש על מנת לאפשר תפקוד תקין לשטח ההשהיה.</p>	

5.8	ניקוז
	<p>8. תתאפשר הקטנת השטח הפתוח ע"י אמצעים הנדסיים מקובלים (תעלות חצץ וכד').</p> <p>9. במידה ויש חשש לזיהום מי נגר בתחום התכנית על הזים לקבל אישור משרד הבריאות לטיפול במי הנגר.</p> <p>10. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>11. הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעברי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י המהנדס.</p> <p>12. נספחי הניקוז של התכניות המפורטות יגדירו גבהי 0.00 לבינוי ופיתוח למניעת כניסת מי נגר לחניונים תת קרקעיים ולקומות הקרקע.</p>
5.9	מים
א	<p>1. כל תכנית מפורטת המוסיפה 200 יח"ד ומעלה תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו ולתכנית האב למים התקפה לאותה עת. הנספח יתואם עם תאגיד המים ומשרד הבריאות.</p> <p>2. עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-84,000 נפש, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב למים, הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת.</p> <p>3. תכנון קווי מים ייעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה ושאינם לשתייה (מש"ל).</p> <p>4. בריכת האיגום בגבעת קוסלובסקי תישמר כשטח למתקנים הנדסיים.</p>
5.10	תשתיות
	<p>1. קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים. תשתיות ומתקנים שלא ניתן למקם בתת-הקרקע יוקמו במקומות ייעודיים ומוצנעים בבינוי.</p> <p>2. ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת-קרקעיים בתכנית המפורטת, בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות.</p> <p>3. על אף האמור, הוועדה המקומית רשאית לאשר תכנית הכוללת הקמת מתקני תשתית מעל לקרקע, לאחר שתונח בפניה בדיקה תכנונית מוקדמת לפיה מיקום על-קרקעי נדרש לתפקוד המתקן או שהקמתו בתת-הקרקע אינה אפשרית מבחינה הנדסית, תכנונית או אחרת.</p> <p>4. הוועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית מפורטת הכוללת מגרש לתשתיות או מתקן תשתית, רק לאחר שיונחו לפניה:</p> <p>4.1. בדיקה תכנונית מוקדמת המתייחסת לאופן השתלבות מתקן התשתית עם מערכת</p>

תשתיות	5.10
<p>התשתיות הקיימות והמתוכננות סביבו, שימושי הקרקע הגובלים ומיצוי האפשרות למיקום התשתית המוצעת בצמוד לתשתית קיימת או מאושרת;</p> <p>4.2. נספח סביבתי, המתייחס, בין היתר, להיבטים הסביבתיים של מיקום מתקני התשתית והלוגיסטיקה העירונית ומגבלותיהם על שימושי הקרקע הגובלים;</p> <p>4.3. חו"ד הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>5. הוועדה המקומית רשאית לקבוע כי:</p> <p>5.1. תנאי להפקדת תכנית יהיה צירוף נספח תשתיות, וכן שנספח התשתיות יתייחס גם לסביבת התכנית, הקיימת והמתוכננת.</p> <p>5.2. תנאי להפקדת תכנית להחלפה ו/או חידוש תשתיות ראשיות יהיה קביעת הוראות בנוגע לריכוז תשתיות במנהרת תשתיות, ובלבד שהגורמים המוסמכים על התשתיות השונות יתנו את הסכמתם לשילוב המוצע.</p> <p>5.3. תנאי להפקדת תכנית יהיה קביעת תנאים שיבטיחו את ביצוע התשתיות הנחוצות לתפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית.</p> <p>5.4. תנאי להיתר בניה יהיה פירוק מערכות תשתית על-קרקעיות והטמנתן בתת-הקרקע.</p> <p>6. תכנית הכוללת מתקן הנדסי או תשתית תכלול:</p> <p>6.1. הוראות שיבטיחו את השתלבות המתקנים עם סביבתם ומניעת מטרד או זיהום.</p> <p>6.2. הוראות המתייחסות למניעת מפגעים ושילוט במקומות הנדרשים המצביע על קיומם של קווי תשתית במקום.</p> <p>6.3. התייחסויות לרשויות גובלות והוראות המאפשרות חיבור למתקן התשתית מכל השטחים הרלבנטיים אליו גם אם הם ברשויות גובלות.</p> <p>7. תכנית מפורטת הכוללת מתקן תשתית המשרת את כל העיר או חלק משמעותי ממנה, או מתקן תשתית המחייב תסקיר השפעה על הסביבה, תופקד לאחר היוועצות במתכנן המחוז ותאושר בידי הוועדה המחוזית.</p> <p>8. מתקנים הנדסיים יהיו בתכנית ובגובה המינימאליים הנדרשים לפעולתם. תכנון תאי השטח המיועדים עבורם ימזער את נראותם ככל האפשר ע"י מיקומם בתת הקרקע, שילובם בקירות תמך או בנוף, שילוב צמחיה בהיקף רב או מבני הסתרה ייעודיים.</p>	
סקר סייסמי	5.11
<p>לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה.</p> <p>1. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה חוות דעת גיאואהנדסית המתייחסת לסיווג הקרקע ולאפשרות להגברת שתית חריגה והשלכותיהם על התכנון.</p> <p>1.1. ככל שמתוכננים בשטח התכנית מבנים המוגדרים בתקן 413 כבעלי מקדם חשיבות א' (על פי נספח 5 בסקר הסייסמי) ומבנים רגישים כגשרים ומבני רבי קומות, חוות הדעת תתבסס על ביצוע סקר תגובת אתר ספציפי.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה בשטחים שבהם הרום הטופוגרפי נמוך מ-20 מטר מ.פ.ה ובעיקר בסמוך</p>	

<b>5.11</b>	<b>סקר סייסמי</b>
	<p>לאפיק נחל איילון יהיה חוות דעת גיאואנדסטית המתייחסת לאפשרות לקיום תנאי סף להתנזלות כתוצאה משילוב של חתך חולי-טיני ומפלס מי תהום רגיונלי רדוד ו/או אופקי מים שעונים רדודים. חוות הדעת תסתמך על ביצוע קידוחים והצגת תכנון בהתאם. בשאר שטחי התכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה הצהרת המתכנן כי נושא זה נבחן במסגרת התכנית.</p> <p>3. בקשה להיתר בניה תלווה בהצהרת המתכנן כי התכנון ההנדסי בכל הנוגע לסיכון הסייסמי נעשה לפי הנחיות תקן 413 וכי הממצאים והמסקנות המוצגים בסקר הסייסמי המצורף לתכנית זו קיבלו התייחסות ומוטמעים בחוות הדעת ובדוחות הגיאואנדסיים שיצורפו כנספחים לבקשה.</p> <p>4. מתקנים הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה כמפורט ב"מדריך לניהול סיכונים סייסמיים ממקורות ניחים בהיבט של תקריות חומרים מסוכנים".</p>
<b>5.12</b>	<b>הפקעות</b>
	השטחים המופרשים לצרכי ציבור ירשמו על שם הוועדה המקומית.
<b>5.13</b>	<b>שימור המורשת הבנויה</b>
א	<p><b>שימור מרקמי</b></p> <p>1. מתחמים 6א, 6ב, 6ג ו-6ד על פי הסימון בנספח המתחמים מיועדים לשימור מרקמי.</p> <p>2. תכנית מפורטת הנמצאת כולה או חלקה בתחום מתחם לשימור תידון בוועדת השימור המקומית.</p> <p>3. ועדת השימור תמליץ לוועדה המקומית ביחס להיבטי השימור הכלולים בתכנית, ותנחה בדבר הוראות שימור, בינוי ועיצוב למבנים, נוף ופיתוח הנמצאים בתחום המתחם לשימור.</p> <p>4. ועדת השימור רשאית להמליץ על הרחבת רשימת אתרי המורשת בתחום התכנית.</p> <p>5. בין היתר, ועדת השימור תמליץ למוסד התכנון בדבר תמריצים לעידוד השימור.</p> <p>6. ועדת השימור יכולה לאשר מסמך הנחיות שימור ופיתוח במתחם. במסמך זה הוועדה יכולה לאשר אמות מידה לפיהם תכנית תהיה פטורה מדיון בוועדת השימור, כל זאת על אף האמור בס"ק 2 לעיל.</p>
ב	<p><b>רשימת אתרי המורשת</b></p> <p>1. רשימת אתרי המורשת מפורטת בנספח השימור.</p> <p>2. כל תכנית אשר בתחומה אתר מורשת יידון בוועדת השימור. עמדת ועדת השימור והנחיותיה תהווה בסיס לדיון בתכנית במוסד התכנון. ועדת השימור תנחה בדבר הוראות השימור לאתר המורשת, הוראות בינוי ועיצוב למבנים ואלמנטי פיתוח ההיסטוריים והחדשים.</p> <p>3. ועדת השימור יכולה להוסיף ולהסיר אתרי מורשת מרשימת השימור, כל זאת בנימוקים שירשמו בהחלטתה.</p> <p>4. בין היתר, תמליץ ועדת השימור למוסד התכנון בדבר סל התמריצים לקידום השימור לרבות</p>

5.13	שימור המורשת הבנויה
	תוספות זכויות בנייה ובדבר התיחסות למבנים ומרכיבים נוספים במתחם האמור, ככל שידרש.
ג	<p><b>הנחיות כלליות לשימור אתרי מורשת בתכניות מפורטות</b></p> <p>תכנית מפורטת הכוללת בתחומה אתר לשימור תכלול בין הוראותיה לפחות את ההנחיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הנחיות לשימור האתר תוך השתלבותו בפיתוח ובבנייה החדשה.</li> <li>2. הנחיות בדבר השימושים המותרים באתר והוראות לגביהם, הכל בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</li> <li>3. נספח שימור ובו סקירה היסטורית של המבנה וסביבתו, רשימת אלמנטים לשימור והנחיות לשימורם, הנחיות לבנייה החדשה ולפיתוח באופן אשר יקדם את מטרות השימור במקום.</li> <li>4. בתכנית ובה אפשרות לבניית מספר מבנים במגרש, התליית קבלת תעודת גמר למבנה הראשי במגרש בקבלת תעודת גמר לאתרי המורשת לאחר שימורם בפועל תוך התאמתם לשימושים החדשים.</li> </ol> <p>על אף האמור לעיל, רשאי מוסד תכנון לפטור חלק מהדרישות הנ"ל בנימוקים שירשמו בהחלטו.</p>
ד	<p><b>חובת תיעוד אתר מורשת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי לדיון בתכנית מפורטת הכוללת בתחומה אתר מורשת הינו אישור תיק תיעוד מקדים, שיערך על פי הנחיות מנהל התכנון.</li> <li>2. תכנית מפורטת כאמור תקבע הוראות בדבר תנאים לדיון בהיתר בנייה לאתר המורשת, לרבות אישור תיק תיעוד מלא על פי הנחיות מנהל התכנון, ככל שנדרש, וכולל תיעוד צמחיה היסטורית, הכל לפי העניין ובהתאם להוראות תכנית השימור.</li> <li>3. תיק התיעוד המקדים והמלא יאושרו על ידי ממונה השימור.</li> </ol>
ה	<p><b>שימור ערכי טבע</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכניות מפורטות הכוללות בתחומן אחד מהרחובות המפורטים להלן (או בנספח המרחב הציבורי) יכילו הוראות בדבר שימור והעצמת חופת העצים הקיימת, בהתייחס להנחיות המפורטות בנספח הנוף.</li> <li>2. תכניות מפורטות יעשו בהתאמה לממצאי סקר הטבע העירוני ככל הניתן.</li> <li>3. במתחמים בהם קובע הסקר/נספח המרחב הציבורי כי קיימים ערכי טבע יוגש מסמך אקולוגי שימליץ על אופן שילוב האתר בתכנית. מסמך זה יוכן ע"י אקולוג ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישורו.</li> </ol>

5.14	תחזוקת מבנים
א	<p><b>כללי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכניות מפורטות יכללו הוראות לעניין אופן אחזקת בניינים, לרבות ייעודם של שטחים מניבים והקמת קרן פחת לצורך אחזקה ארוכת טווח של בניינים בהתאם למותר בחוק בעת אישור התכנית.</li> <li>2. צתכנית מפורטת תבחן את מנגנוני תחזוקת המבנים המתאפשרים על פי החוק בעת תכנון</li> </ol>

תחזוקת מבנים	5.14
<p>ואישור התכנית, ותציג סקירה ונימוק לבחירת המנגנון המוצע בתכנית.</p> <p>3. לכל תכנית מפורטת יצורף מסמך הסוקר את מנגנוני תחזוקת המבנים המתאפשרים לביצוע לפי החוק בעת אישור התכנית. המסמך ינמק את המנגנונים וההוראות שנבחרו בנוגע לתחזוקת מבנים בתכנית.</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית לקבוע כי תנאי להיתר בניה בתכנית מפורטת יהיה קביעת הוראות ומנגנון שיבטיח תחזוקה הולמת של המבנה, השטחים המשותפים במבנה או השפ"פ בשטח המגרש.</p>	

**6. ביצוע התכנית**

<b>6.1 שלבי ביצוע התכנית</b>	<b>6.1</b>
<b>6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי</b>	<b>6.2</b>
<p>1. הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>2. אחת לשנה תגיש הועדה המקומית לועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.</p> <p>3. הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.</p>	
<b>6.3 מימוש התכנית</b>	<b>6.3</b>

## 7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

7.1.1 מגיש התכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)

7.1.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע										
תפקיד	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורכת ראשית										
אדריכלית נוף										
יועץ תחבורה										
יועץ סביבתי										
יועץ תשתיות										
יועץ כלכלי										
יועצת חברתית										
גיאולוג										
מודד										



**7.2 חתימות**

<b>7.2 חתימות</b>			
תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התכנית
מספר תאגיד:	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:		
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		