

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0547356

התחדשות עירונית לשכונת רמת ורבר

מרכז

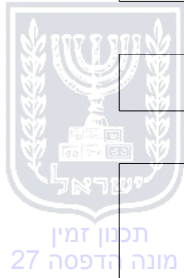
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית שמטרתה עידוד התחדשות עירונית בשכונת רמת ורבר בפתח תקווה. תחום התכנית: רחוב ז'בוטינסקי מצפון, רחוב קפלן אליעזר ממערב, רחוב ארלוזורוב מדרום והרחובות טרומפלדור ויחבוב אהרון ממזרח.

שכונת רמת ורבר נבחרה על ידי עיריית פתח תקווה ומשרד הבינוי והשיכון להיות השכונה הראשונה בעיר המיועדת להתחדשות עירונית בראיה שכונתית. התחדשות השכונה תהווה צעד ראשון בקידום היעד העירוני של ביסוס מעגל שני למרכז העיר כיעד אטרקטיבי לאוכלוסיה חדשה.

השכונה ממוקמת בתוך המרקם העירוני הותיק של פתח תקווה ונהנית ממיקום מרכזי לצד מורשת עירונית מגוונת הכוללת שדרות עצים ותיקות, גן עירוני היסטורי בעל איכויות ייחודיות, גן חי וקריית מוזיאונים המציעה פעילויות תרבות מגוונות. אוכלוסיית השכונה עומדת על כ- 10,330 תושבים ב-3880 יח"ד והיא מגוונת יחסית ומאופיינת באחוז גבוה של שוכרי דירות.

התכנית מציעה חיזוק של השכונה מבחינה פיזית, כלכלית וחברתית והפיכתה לשכונה בעלת אופי אורבני, שכונה שתשפר את איכות החיים של התושבים הקיימים ותמשוך אוכלוסייה חדשה והטרוגנית. התכנית מציעה תוספת גדולה של יחידות דיור שונות ומגוונות, חידוש מוסדות הציבור והתרבות הקיימים ותוספת של שטחי מסחר ותעסוקה "קרובה לבית".

כבסיס לתכנון מוצע פיתוחם של המרחבים הציבוריים ובראשם הציר הירוק החדש שיעבור במרכז השכונה וישזור את מבני הציבור והפארק לכדי מרחב ציבורי משמעותי, כך שיהווה עוגן קהילתי ונופי לשכונה כולה. התכנית מייצרת רשת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, המזינה את הציר הירוק במרכז השכונה, מתחברת למערכת השבילים העירונית ומחזקת את הקשרים שבין השכונה לעיר.

יתרונה של השכונה במיקומה בסמוך לעורקי תנועה מרכזיים המאפשרים ניידות וקישוריות שישתפרו משמעותית בהמשך, עם הקמת הקו האדום של הרכבת הקלה, לרבות תחנת הרכבת בדופן הצפוני של השכונה ברחוב ז'בוטינסקי. התכנית מציעה שיפור של המרקם העירוני על ידי טיפול תנועתי ברחובות, תגבור הכניסות והיציאות בצפון השכונה כמענה לתוספת יח"ד הצפויה, יחד עם שימור אופייה הקיים כשכונה עם מיעוט תנועה עוברת.

התכנית קובעת את מדיניות ההתחדשות לפי חלוקה למתחמים: א. מתחמים לתכנון מפורט - מתחמים המיועדים לתכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה. היתרי בנייה למתחמים אלו יוצאו מתוקף תכניות מפורטות שיוכנו, כמפורט בנספח א': הוראות להכנת תכניות מפורטות. ב. מתחמים ציבוריים - מתחמים ציבוריים אשר תכנית זו מגדילה את זכויות הבניה שלהם. היתרי בנייה למתחמים אלו יוצאו מתוקף תכנית זו.

בתאי השטח של "יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת", חלות ההוראות הכלליות הרלוונטיות על פי ייעוד, המפורטות בפרק 3 וההוראות הנוספות בפרק 6. תכנית זו נערכה בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38 ומכוחה מתאפשרות זכויות מוגדלות לכל המבנים בשטח התכנית אשר חלה עליהם תמ"א 38, למעט תאי שטח בייעוד "מגבלות בניה ופיתוח". היתרי הבניה למבנים אלו יוצאו מתוקף תכנית זו כמפורט בנספח ב': הוראות להוצאת היתרי בניה מכח תמ"א 38.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית התחדשות עירונית לשכונת רמת ורבר

מספר התכנית 410-0547356

1.2 שטח התכנית 557.054 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקווה
קואורדינאטה X	187712
קואורדינאטה Y	665860

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים במרכז פתח תקווה שגבולותיה הם רחוב ז'בוטינסקי מצפון, רחוב קפלן אליעזר ממערב, רחוב ארלוזורוב מדרום והרחובות טרומפלדור ויחבוב אחרון ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקווה - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת ורבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6373	מוסדר	חלק	23, 37-38, 40, 45-55, 112-123, 129-130, 139-140, 285-314, 324-366, 371-377, 404-413, 417-423, 425-431, 438, 446, 448, 450, 452, 454, 456, 458, 460-461, 463, 465-466, 480-482, 497, 500-503, 505-508, 510-511, 514-517, 524-527, 529, 531-550, 552-572, 574-598, 600, 608-614, 617-626, 628-632, 643, 648-649, 651-652, 654, 658, 666, 668-676, 678-688, 690-691, 699-702, 721-722, 726-735, 737-739, 743, 746-749, 752-755, 758-766, 772-778, 781-784, 786, 789-795, 797-803, 805-809, 811-821, 828, 832, 883-884, 886-920, 922, 924-927, 929-945, 973-986, 994-1006, 1008, 1012-1014, 1023-1037, 1055-1056, 1058-1059	39, 829-831, 921, 923, 928



הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 38	פירוט	תכנית זו נערכה בחלק מתחומה בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38. תכנית זו מבטלת את תחולת סעיפים 11 ו-14 א בתמ"א 38 וקובעת במקומם הוראות שונות ותנאים לתוספת שטחי בנייה. תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה. כל יתר הוראות תמ"א 38 ממשיכות לחול.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 3 / 12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 12. הוראות תכנית תממ/ 3 / 12 תחולנה על תכנית זו.	5258	1397	25/12/2003
פת/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ממשיכות לחול.	4004	3167	14/05/1992
פת/ 2000 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 א ממשיכות לחול.	4745	2953	28/04/1999
פת/ מק/ 2000 / ד / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 2000 / ד / 3. הוראות תכנית פת/ מק/ 2000 / ד / 3 תחולנה על תכנית זו.	6253	4885	23/06/2011
פת/ במ/ 2000 / 14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 / 14 ממשיכות לחול.	3998	2958	30/04/1992

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גנית מייזליץ כסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		גנית מייזליץ כסיף		תשריט מצב מוצע	לא
מתחמי תכנון	מחייב			10/07/2019	גנית מייזליץ כסיף	16: 17 10/07/2019	נספחים א' + ב: הוראות להכנת תכניות מפורטות, הוראות להוצאת היתרי בניה מכח תמ"א 38	כן
ניקוז	מנחה			29/10/2018	עז אל דין ריאן	14: 50 29/10/2018	נספח ניקוז	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע			29/10/2018	אופיר קהת	14: 48 29/10/2018	נספח חברתי כלכלי פרוגרמטי	לא
תשתיות	מנחה			29/10/2018	תומא יעקב	14: 53 29/10/2018	נספח מים וביוב מנחה	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500		26/12/2018	גנית מייזליץ כסיף	08: 21 26/12/2019	נספח בינוי	לא
ביוב	מנחה	1: 1250		29/10/2018	יעקב תומא	14: 56 29/10/2018	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 1250		29/10/2018	יעקב תומא	14: 55 29/10/2018	נספח מים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000		29/10/2018	אמיר מילר	15: 02 29/10/2018	נספח לתכנית נוף	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 100		29/10/2018	אמיר מילר	15: 08 29/10/2018	נספח לתכנית נוף- חתכים 1	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 100		29/10/2018	אמיר מילר	15: 09 29/10/2018	נספח לתכנית נוף- חתכים 2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 100		29/10/2018	אמיר מילר	15: 10 29/10/2018	נספח לתכנית נוף- חתכים 3	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000		29/10/2018	אמיר מילר	15: 04 29/10/2018	נספח לתכנית נוף- שימור עצים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1500		29/10/2018	אמיר מילר	15: 06 29/10/2018	נספח לתכנית נוף- תכנית סימון חתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000		29/10/2018	אמיר מילר	14: 58 29/10/2018	תכנית נוף	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		29/10/2018	אולג לוי	17: 12 10/07/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		29/10/2018	גנית מייזליץ כסיף	14: 45 29/10/2018	תשריט מצב מאושר	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, הרשות הממשלית להתחדשות עירונית		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	(1)	12	074-7681425	074-7681441	gurin@moch.gov.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת		ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקווה	פתח תקווה	(2)		03-9052222		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית הדפוס 12 ירושלים.

(2) כתובת: העלייה השניה 1 פתח תקווה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	(1)	12	074-7681425	074-7681441	gurin@moch.gov.il
רשות מקומית	רשות מקומית, ועדה מקומית פתח תקווה		עיריית פתח תקווה	פתח תקווה	(2)	1	03-9052222		

(1) כתובת: בית הדפוס 12 ירושלים.

(2) כתובת: העלייה השניה 1 פתח תקווה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	גנית מייזליץ כסיף	63148	מייזליץ כסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	(1)	17 א	03-5440101	03-5440111	mk@mkarchitects.com
מודד	מודד	אבנר שיאון	477	שיאון משרד למידות	אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6736042	08-6715975	Medidot.sion@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אולג לוי		נתן תומר הנדסה- אן.טי.אי בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	20	03-6546700	03-6242490	oleg@nte.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר מילר		אמיר מילר אדריכלי נוף בע"מ	תל אביב- יפו	(3)	3	072-2721555	072-2449497	amir@amirmueller.com
מתכנן ערים	יועץ כלכלי	אופיר קהת		חלופה קהת בע"מ	תל אביב- יפו	(4)	4			offir@kehat.co.il
הידרולוג ויועץ ניקוז	יועץ	עז אל דין ריאן		הידרומאפ בע"מ	כרמיאל	(5)	48	04-6999775	04-6999775	hydromap10@gmail.com
מהנדס מים וביוב	יועץ	יעקב תומא		הנגב- הנדסה אזרחית	באר שבע	(6)	6	08-6498565	08-6495830	tomay@netvision.net.il

(1) כתובת: הגר"א 17 א' תל אביב יפו.

(2) כתובת: בית הלל 20 תל אביב.

(3) כתובת: ויסוצקי 3 תל אביב- יפו.

(4) כתובת: רחוב השעורה 4 תל אביב יפו.

(5) כתובת: החרושת 48 כרמיאל ת.ד 160.

(6) כתובת: יעקב אבינו 6/2 באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בניה גבוהה	בנית 'בנין רב קומות' כהגדרתו בחוק התכנון והבניה
בניה ירוקה	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בנייה ותפעול של בניינים וסביבתם, המיושמת משלב התכנון המוקדם ועד למגורים בבית, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקן 5281 על עדכוניו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.
בניה מרקמית	בנית 'בנין גבוה' כהגדרתו בחוק התכנון והבניה במגבלת גובה של עד 11 קומות סה"כ לבנין, היוצרת מקבצי בניינים בנפחיות דומה. מס' הקומות סה"כ כולל את כל הקומות מהכניסה הקובעת לבנין ועד לגג העליון כולל חדרים על הגג.
דירה קטנה	דירה ששטחה הכולל המותר לבניה אינו עולה על 80 מ"ר או כפי שיקבע שר הפנים באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.
הועדה	ועדה מקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה, או ועדת המשנה של הוועדה המקומית או רשות הרישוי.
החוק	חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 על תיקונו.
התחדשות עירונית	התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, פינוי בינוי וכד', לצורך החייאתו ושיקומו.
חזית חמישית	תכנית גג המתארת את הנראה במבט מלמעלה, כולל השימושים, חומרי הבניה והמפלסים.
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החניה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסוימים.
מסחר נלווה	מסחר נלווה לשירות באי מבנה ציבורי כגון קפיטריות, מזנונים וחנויות הקשורות לתכני המוסד (כגון חנות מוזיאון או חנות ספרים וכיו"ב).
מתחם לתכנון מפורט	מתחם המיועד להכנת תכנית מפורטת בעתיד. מכוחה של התכנית המפורטת ניתן יהיה להוציא היתרים.
מתחם ציבורי	מתחם ביעוד שב"צ או שצ"פ אשר תכנית זו מפרטת ומגדילה את זכויות הבניה שלו. מתוקף תכנית זו ניתן להוציא היתרים.
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת בשם ומספר ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
ציר ירוק	ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
צמודי קרקע	בנייני מגורים דו-קומתיים או חד-קומתיים שנקבע בתכנית המפורטת שחלה עליהם שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות), בהתאם לסעיף 12 בתמ"א 38 וסעיף 103.6 בתקן ישראלי ת"י 413 - תקן עמידות מבנים ברעידות אדמה.
שטח דירה ממוצע	ממוצע שטחי כל הדירות במבנה או מתחם. שטח הדירה הממוצע יהיה שטח הדירה הכולל (עיקרי ושירות) למעט מרפסות.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת לבניין.
שטחים כוללים	שטחים הכוללים גם שטחים עיקריים וגם שטחי שרות.
תכניות תקפות	תכניות אשר אושרו לפני מועד אישורה של תכנית זו.

מונח	הגדרת מונח
תמ"א 38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38, לרבות השינויים שאושרו בה והשינויים שייקבעו בה מעת לעת.
תמ"א 38 עם זכויות מוגברות	הגדלת זכויות הבניה המותרות לחיזוק מבני מגורים מפני רעידות אדמה, מכוחה של תכנית זו, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. הזכויות המוגברות מתירות את הקמתה של קומה נוספת מעבר לשתי הקומות המתאפשרות מכוח סעיף 11.1.2 לתמ"א 38 ולקומה החלקית על הגג שמתאפשרת מכוח סעיף 11.1.3 לתמ"א 38.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

עידוד תהליכי התחדשות עירונית ופיתוח שכונת רמת ורבר בפתח תקווה ליצירת סביבת מגורים איכותית ויחודית המשולבת במרקם העירוני הותיק ונהנית ממיקום מרכזי ומקושר לצד מורשת עירונית מגוונת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקמת תשתית תכנונית לתהליכי התחדשות עירונית ע"י הוספת יחידות דיור ופיתוח סביבתי של מתחמים בהיקף של כ-3600 יח"ד תוספת ליחידות הדיור הקיימות:

1. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה, תוספת קומה ותוספת יח"ד שיותרו בגין חיזוק ועיבוי מבנים העומדים בקריטריונים הקבועים בתמ"א 38 על תיקוניה.
2. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זו.
3. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
4. קביעת חלוקה למתחמי תכנון. מתחמים ציבוריים ומתחמים לתכנון מפורט.
5. קביעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכניות עתידיות.
6. קביעת הוראות מפורטות לתוספת שטחים למבני ציבור.
7. קביעת הוראות מפורטות לתוספת שטחים לחניונים ציבוריים.
8. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות ל-4677 יח"ד חדשות (מתייחס לכל היחידות המתוכננות במתחמי פינוי בינוי: 1363 יח' קיימות להריסה ובניה מחדש + 3314 יח"ד נוספות) בכ-17 מתחמים לפינוי-בינוי.
9. הגדרת תמהיל גדלי דירות מגוון שיאפשר משיכת אוכלוסייה חדשה וחיזוק האוכלוסייה הקיימת.
10. קביעת הוראות לתוספת שטחים למבני ציבור, שטחי מסחר ותעסוקה במתחמי פינוי-בינוי.
11. שינוי ייעודי קרקע ברחבי התכנית להגדלת מצאי השטחים הציבוריים, בנויים ופתוחים, והרחבת מערך השירותים הציבוריים בשכונה לטובת הגידול המוצע בכמות יחידות הדיור.
12. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי בכל הקשור לפיתוח סביבת הולכי הרגל, רוכבי האופניים וכלי הרכב.
13. חלוקה למתחמים לפינוי-בינוי, הגדרת מדיניות לאופני התחדשות המבנים והגבלת גובה המבנים.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	8, 10, 13, 15, 18, 19, 22 - 35
מבנים ומוסדות ציבור	201 - 217
שטח ציבורי פתוח	301 - 311
דרך מאושרת	400, 405, 417, 419, 421, 422, 428 - 503, 502, 434
דרך מוצעת	401 - 404, 407 - 410, 412, 414, 415, 418, 420, 424, 426, 427, 435 - 437
דרך משולבת	423
שביל	500, 501, 504, 505
חניון	425
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901 - 908, 911 - 913
מגבלות בניה ופיתוח	909, 910
מגורים מסחר ותעסוקה	1 - 7, 11, 12, 14, 16, 17, 20, 21, 36 - 38
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	400, 405, 417, 419, 421, 422, 428 - 503, 502, 434
גבול מתחם	דרך מוצעת	401 - 404, 407 - 410, 412, 414, 415, 418, 420, 424, 426, 427, 435 - 436
גבול מתחם	דרך משולבת	423
גבול מתחם	חניון	425
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901 - 905, 907, 908, 911 - 913
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	201 - 207
גבול מתחם	מגבלות בניה ופיתוח	910
גבול מתחם	מגורים ד'	8, 10, 13, 15, 18, 19, 22 - 35
גבול מתחם	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	9
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	1 - 7, 11, 12, 14, 16, 17, 20, 21, 36 - 38
גבול מתחם	שביל	500, 501, 504, 505
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	301 - 311
גשר/מעבר עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	908
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	201, 205
גשר/מעבר עילי	שביל	501
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	304
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	417
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	418
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	308

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	502, 433, 428
זיקת הנאה למעבר ברכב	חניון	425
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	905
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	32, 18, 15, 13
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	4 - 1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	501
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	310
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	434, 433, 421, 405
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	410 - 408, 402, 401
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	904, 901
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	217, 207
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	18, 15, 13, 10, 8
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	9
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	21, 20, 17, 16, 14, 12, 11, 7 - 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	504, 500
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	305, 301
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	422
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	418
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	913, 911, 903
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	205, 202
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	23, 10
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	9
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	37, 36
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	504
חזית מסחרית	דרך מאושרת	433
חזית מסחרית	דרך מוצעת	426, 409 - 407, 402, 401
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	205
חזית מסחרית	מגורים ד'	32
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	9
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1 - 7, 11, 12, 14, 16, 17, 20, 21, 36, 38
חזית מסחרית	שביל	504
קו בנין עילי	דרך מאושרת	421, 405
קו בנין עילי	דרך מוצעת	410 - 407, 404, 402, 401
קו בנין עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
קו בנין עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	9
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1 - 7, 11, 12, 14, 16, 17, 20, 21, 36, 38
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	430, 428, 421, 419, 417, 405, 400, 434, 433, 431
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	401 - 407, 404, 410, 412, 414, 415, 437, 436, 420, 418, 415
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	425
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901 - 903, 905, 908, 912, 913

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	207
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	8, 10, 13, 15, 18, 19, 22, 25, 27 - 35
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1 - 7, 11, 12, 14, 16, 17, 20, 21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	500, 501, 504, 505
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	301 - 303, 305 - 308, 310

3.2 טבלת שטחים

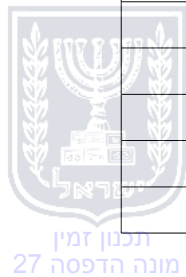
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
גן ציבורי	1,077.55	0.19
דרך מאושרת	59,987.69	10.77
דרך מוצעת	20,585.91	3.70
דרך משולבת	3,363.17	0.60
חניה פרטית	7,088.83	1.27
חניה ציבורית	8,139.83	1.46
מגורים א'	35,496.65	6.37
מגורים ב'	183,415.94	32.93
מגורים ב' מיוחד	513.03	0.09
מגורים ב' עם חזית מסחרית	1,341.1	0.24
מגורים ב' שיקום	41,704.34	7.49
מגורים ג'	37,606.4	6.75
מגורים ג' עם חזית מסחרית	8,545.9	1.53
מגורים מיוחד	25,271.01	4.54
מסחר	2,423.27	0.44
פרגולה מוצעת	189.16	0.03
שביל ציבורי	952.16	0.17
שטח למבני ציבור	45,399.06	8.15
שטח למגרש ספורט	3,633.68	0.65
שטח פרטי פתוח	784.3	0.14
שטח ציבורי פתוח	69,509.98	12.48
סה"כ	557,028.96	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20,273.2	3.64
דרך מוצעת	17,768.65	3.19
דרך משולבת	485.9	0.09
חניון	1,283.6	0.23
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	331,585.06	59.53
מבנים ומוסדות ציבור	46,155.91	8.29
מגבלות בניה ופיתוח	22,995.76	4.13

מצב מוצע

יחיד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	68,636.58	12.32
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,876.28	0.34
מגורים מסחר ותעסוקה	32,576.78	5.85
שביל	1,970.08	0.35
שטח ציבורי פתוח	11,430.39	2.05
סה"כ	557,038.2	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	השימושים לפי התכניות התקפות.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הוראות לפי התכניות התקפות.</p> <p>2. הוראות נוספות חלות כמפורט בפרק 6.</p> <p>3. במקרה של עיבוי בכפוף לתמ"א 38 ראה הוראות מפורטות בנספח ב' להוראות התכנית:</p> <p>"הוראות להוצאת היתרי בניה מכח תמ"א 38".</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	<p>מגורים,</p> <p>שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכו',</p> <p>מחסנים לדירות המגורים,</p> <p>חניה תת-קרקעית,</p> <p>גני ילדים, או שטח ציבורי אחר לשיקול דעת מהנדס העיר,</p> <p>מסחר שכונתי.</p> <p>שימושים לפי קומות:</p> <p>1. מתחת לקומת הקרקע יותרו שימושים כגון מועדון משותף לשימושי חברה וספורט לרווחת הדיירים (בתנאי שלא יוקם מעל מפלס הכניסה הקובעת), שטחי שירות לרבות חדרים טכניים וחדרי טרנספורמציה, מקומות חניה, מחסנים דירתיים וכיו"ב.</p> <p>2. בקומת הקרקע ובקומה הראשונה יותרו שימושים כגון לובי כניסה, חללים טכניים, שטחים משותפים נלווים למגורים כגון מועדון משותף לשימושי חברה וספורט (בתנאי שלא יוקמו מתחת למפלס הכניסה הקובעת), שטחי שירות משותפים לרווחת הדיירים לרבות מבואה מחסן משותף, אחסון עגלות ואופניים וכיו"ב, מסחר שכונתי.</p> <p>3. בקומות העליונות יותרו שימושים כגון מגורים, שטחי שירות לרבות מבואה חדרים טכניים וכיו"ב.</p> <p>4. בגג יותרו שימושים כגון מתקנים טכניים, חדרי מדרגות ויציאות לגג טכני.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תמהיל הדירות בכל מתחם יכלול 20% דירות קטנות כהגדרתם בפרק 1.9, ו-80% מהדירות בשטח עיקרי ממוצע של 90-110 מ"ר.</p> <p>2. בכל מבנה במתחם יהיו לפחות 10% דירות קטנות מסך היחידות במבנה.</p> <p>3. ניתן למקם מספר מבנים או אגפים בכל תא שטח.</p> <p>4. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אוויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה ולא יבלטו, ויתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p> <p>5. לא יאושר חיבור למים וביוב בקומת המרתף, אשר דורש הקמת תחנת שאיבה פרטית לשפכים.</p>

4.2

מגורים ד'

6. חזית חמישית: החזית החמישית תקבל טיפול לרבות הסתרת מתקנים טכניים בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתרי הבנייה.
7. בקומת הקרקע יותרו מבואת כניסה למגורים וגני ילדים, ובנוסף יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות ולשטח ציבורי פתוח, למעט כניסות ויציאות.
8. גן ילדים משולב במבנה מגורים יתוכנן עם כניסה נפרדת והפרדה בין חלקי השירות המשמשים אותו לרבות מעליות, מדרגות, חניה ופינוי אשפה.
9. בתת הקרקע יותרו שימושים כגון: חניה, מחסנים, שטחים לרווחת הדיירים, מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים ותשתיות.
10. בחניונים משותפים למספר תאי שטח ששטחם המשותף עולה על 2 דונם חדר האשפה והפריקה והטעינה יהיו בתת הקרקע והגישה דרך רמפות החניה. לא תותר פריקה וטעינה והקמת חדרי אשפה בקומת הקרקע.
11. הכניסות למבנים יהיו במפלס המדרכה, כך שלא יהיו מדרגות ואמצעי הנגשה אחרים בחזית המבנה.

ב

קווי בנין

1. תותר בניה תת קרקעית עד קו בנין "0" ובתנאי שיובטחו פתרונות חלחול למי-גג ושמירת שטח מחלחל ולא בנוי של כ-15% לפחות, כמפורט בפרק 6.
2. מרחק בין בניינים לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט.

ג

חניה

1. החניה עבור שימוש מגורים תתוכנן לפי תקן 1:1 בנוסף תתוכנן תוספת חניה מעל לתקן החניה, בשיעור 20% ממס' יח"ד, אשר תשמש כחניון ציבורי לאורחי ותושבי השכונה.
2. עבור שימושים אחרים תקן חנייה יהיה לפי התקן התקף בזמן הוצאת היתר בנייה.

ד

תנאים להכנת תוכנית מפורטת

סימון מהתשריט: גבול מתחם

כמפורט בנספח א' להוראות התכנית: "הוראות להכנת תכניות מפורטות"

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

4.3.1

שימושים

מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכו', מחסנים לדירות המגורים, חזית מסחרית, מסחר קמעונאי שאינו מזהה ו/או מרעיש, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, משרדים, שירותים עסקיים, מבני ציבור שכונתיים, שירותי בריאות שכונתיים, שירותי דואר ותקשורת, חניה תת-קרקעית ועילית ואזור שרות פריקה וטעינה בתת הקרקע. לא יותרו שימושי תעסוקה הכוללים חומרים מסוכנים המצריכים מרחקי הפרדה.

4.3.2

הוראות

א

אדריכלות

סימון מהתשריט: חזית מסחרית

1. בתאי השטח בהם מסומנת חזית מסחרית תתוכנן קומת מסד המשכית. החזית הפונה לרחוב

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

ז'בוטינסקי ו/ או קפלן תעוצב כחזית מסחרית פעילה עם מעבר מקורה/קולונדה כמפורט:

- 1.1. גובה המעבר המקורה לא יפחת מ-5 מ' נטו ורוחב המעבר החופשי לא יפחת מ-5 מ' נטו.
- 1.2. המעבר המקורה יהיה בסמוך למדרכה ובמקביל לרחוב בקו בנין קדמי אפס ויהיה המשכי לאורך הרחוב.
- 1.3. בתחום המעבר המקורה תשמר זיקת מעבר חופשי לציבור ותותר הצבת כסאות ושולחנות ככל שהדבר לא יפגע בזיקת המעבר לציבור.

2. גובה קומת המסד:

- 2.1. קומת קרקע - לא יעלה על 7 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. תותר הקמת קומת ביניים בקומה זו.
- 2.2. קומה ראשונה 3.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).

3. בתכנון קומת המסד יש לתת התייחסות אדריכלית אחידה לכל הרחוב.

ב

הוראות בנין

1. תמהיל הדירות בכל מתחם יכלול 20% דירות קטנות כהגדרתם בפרק 1.9, ו-80% מהדירות בשטח עיקרי ממוצע של 90-110 מ"ר.
2. בכל מבנה במתחם יהיו לפחות 10% דירות קטנות מסך היחידות במבנה.
3. ניתן למקם מספר מבנים או אגפים בכל תא שטח.
4. כניסות למגורים יהיו נפרדות מהכניסות לשימושים למסחר/תעסוקה ולמבני ציבור שכונתיים. תתוכנן הפרדה בין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מעליות, חניה ופינוי אשפה (לא כולל חדרי מדרגות).
5. בקומת הקרקע יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות ולשטח ציבורי פתוח, למעט כניסות וציאות.
6. בקומת המסד של תאי השטח המיועדים לבניה גבוהה יותרו מסחר ותעסוקה.
7. בכל הקומות שמעל לקומת המסד יותרו שימושים לדירות מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים (בשטח עד 8 מ"ר לדירה מרבית), וכדומה.
8. לא יאושר חיבור למים וביוב בקומת המרתף, אשר דורש הקמת תחנת שאיבה פרטית לשפכים.
9. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אוויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה ולא יבלטו, ויתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתרי הבנייה.
10. בתת הקרקע יותרו שימושים כגון: חניה, מחסנים, שטחים לרווחת הדיירים ושטחי שירות לשטחי המסחר, מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים ותשתיות.
11. חזית חמישית: החזית החמישית תקבל טיפול לרבות הסתרת מתקנים טכניים בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתרי הבנייה.
12. אוורור מנדפים לשטחים מסחריים, במידה ויתוכננו, יעשו באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג האחרון ועפ"י הנחיות העירייה בנוגע להגנת הסביבה.
13. בחניונים משותפים למספר תאי שטח ששטחם המשותף עולה על 2 דונם, חדר האשפה והפריקה והטעינה יהיו בתת הקרקע והגישה דרך רמפות החניה. לא תותר פריקה וטעינה והקמת חדרי אשפה בקומת הקרקע.
14. הכניסות למבנים יהיו במפלס המדרכה, כך שלא יהיו מדרגות ואמצעי הנגשה אחרים בחזית המבנה.

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

ג

חניה

1. החניה עבור שימוש מגורים תתוכנן לפי תקן 1:1 בנוסף תתוכנן תוספת חניה מעל לתקן החניה, בשיעור 20% ממס' יח"ד, אשר תשמש כחניון ציבורי לאורחי ותושבי השכונה.
2. עבור שימושים אחרים תקן חנייה יהיה לפי התקן התקף בזמן הוצאת היתר בנייה.

ד

קווי בנין

1. תותר בניה תת קרקעית עד קו בנין "0" ובתנאי שיובטחו פתרונות חלחול למי-נגר ושמירת שטח מחלחל ולא בנוי של כ-15% לפחות, כמפורט בפרק 6.
2. מרחק בין בניינים לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט.

ה

תנאים להכנת תוכנית מפורטת

סימון מהתשריט: גבול מתחם

כמפורט בנספח א' להוראות התכנית: "הוראות להכנת תכניות מפורטות".

4.4

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

4.4.1

שימושים

מגורים,
שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים,
חדר כושר וכו',
מחסנים לדירות המגורים,
חניה תת קרקעית,
מבני ציבור שכונתיים,
מסחר נלווה.

4.4.2

הוראות

א

אדריכלות

1. בתאי השטח בהם מסומנת חזית מסחרית תתוכנן קומת מסד המשכית. החזית הפונה לרחוב ז'בוטינסקי תעוצב כחזית מסחרית פעילה עם מעבר מקורה/קולונדה.
א. גובה המעבר המקורה לא יפחת מ-5 מ' נטו ורוחב המעבר לא יפחת מ-5 מ' נטו.
ב. המעבר המקורה יתיישר ויקביל לרחוב בקו בנין קדמי אפס לגובה קומת הקרקע ויהיה המשכי לאורך הרחוב.
ג. בתחום המעבר המקורה תשמר זיקת מעבר חופשי לציבור ותותר הצבת כסאות ושולחנות ככל שהדבר לא יפגע בזיקת המעבר לציבור.
2. גובה קומת המסד:
א. קומת קרקע - לא יעלה על 7 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. תותר הקמת קומת ביניים בקומה זו.
ב. קומה ראשונה 3.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).
בתכנון קומת המסד יש לתת התייחסות אדריכלית אחידה לכל הרחוב.

4.4

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

ב

הוראות בינוי

1. תמהיל הדירות במתחם יכלול 20% דירות קטנות כהגדרתם בפרק 1.9, ו-80% מהדירות בשטח עיקרי ממוצע של 90-110 מ"ר.
2. בכל מבנה במתחם יהיו לפחות 10% דירות קטנות מסך היחידות במבנה.
3. ניתן למקם מספר מבנים או אגפים בכל תא שטח.
4. כניסות למגורים יהיו נפרדות מהכניסות למבנה הציבור. תתוכנן הפרדה בין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מעליות, חניה ופינוי אשפה (לא כולל חדרי מדרגות).
5. בקומת הקרקע יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות ולשטח ציבורי פתוח, למעט כניסות ויציאות.
6. יותר מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות מזנונים וחנויות הקשורות לתכני המוסד (כגון חנות מוזיאון או חנות ספרים וכיו"ב). בהיקף של עד 5% משטח המגרש.
7. בקומת המסד של תאי השטח המיועדים לבניה גבוהה יותרו מסחר נלווה ושב"צ.
8. בכל הקומות שמעל לקומת המסד יותרו שימושים לדירות מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים (בשטח עד 8 מ"ר לדירה מרבית), וכדומה.
9. לא יאושר חיבור למים וביוב בקומת המרתף, אשר דורש הקמת תחנת שאיבה פרטית לשפכים.
10. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה ולא יבלטו, ויתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
11. בתת הקרקע יותרו שימושים כגון: חניה, מחסנים, שטחים לרווחת הדיירים ושטחי שירות לשטחי המסחר, מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים ותשתיות.
12. חזית חמישית: החזית החמישית תקבל טיפול לרבות הסתרת מתקנים טכניים בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
13. אוורור מנדפים לשטחים מסחריים, במידה ויתוכננו, יעשו באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג האחרון ועפ"י הנחיות העירייה בנוגע להגנת הסביבה.
14. בחניונים משותפים למספר תאי שטח ששטחם המשותף עולה על 2 דונם, חדר האשפה והפריקה והטעינה יהיו בתת הקרקע והגישה דרך רמפות החניה. לא תותר פריקה וטעינה והקמת חדרי אשפה בקומת הקרקע.
15. הכניסות למבנים יהיו במפלס המדרכה, כך שלא יהיו מדרגות ואמצעי הנגשה אחרים בחזית המבנה.

ג

חניה

1. החניה עבור שימוש מגורים תתוכנן לפי תקן 1:1 בנוסף תתוכנן תוספת חניה מעל לתקן החניה, בשיעור 20% ממס' יח"ד, אשר תשמש כחניון ציבורי לאורחי ותושבי השכונה.
2. עבור שימושים אחרים תקן חנייה יהיה לפי התקן התקף בזמן הוצאת היתר בנייה.

ד

קווי בנין

1. תותר בניה תת קרקעית עד קו בנין "0" ובתנאי שיובטחו פתרונות חלחול למי-נגר ושמירת שטח מחלחל ולא בנוי של כ-15% לפחות, כמפורט בפרק 6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
2. מרחק בין בניינים לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט.	
<p>ה</p> <p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת סימון מהתשריט : גבול מתחם כמפורט בנספח א' להוראות התכנית : "הוראות להכנת תכניות מפורטות"</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.5
שימושים	4.5.1
<p>1. מבנים לצורכי ציבור לרבות מבנים לצורכי חינוך, כולל מוסדות אקדמיים ומכללות, מבנים לצורכי תרבות, פנאי, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, מוסדות לבעלי מוגבלויות (ללא מגורים), גנים, מגרשי ספורט, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום, מוסדות ומבני ציבור ברמה על עירונית, וכל הכתוב בסעיף 188 לחוק על תיקוניו, למעט בתי מטבחים.</p> <p>2. כמו כן יותר מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות מזנונים וחנויות הקשורות לתכני המוסד (כגון חנות מוזיאון או חנות ספרים וכיו"ב). בהיקף של עד 5% משטח המגרש מתוך זכויות הבניה המותרות.</p> <p>3. בקומה הראשונה מתחת לכניסה הקובעת יותרו שימושים עיקריים כמפורט בסעיף 1 מלבד כיתות גן וכיתות בית ספר.</p> <p>4. בתת הקרקע יותרו שימושים המשרתים את הבניין כגון חניה, מחסנים, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים ותשתיות.</p> <p>5. בתא שטח 205 תותר הקמת גשר להולכי רגל ואופניים.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>א</p> <p>הערות לטבלת הזכויות בשטחים שייעודם מבנים ומוסדות ציבור תותר בנייתם של מבני ציבור בהליך של היתר בניה שיוצא מכוח תכנית זו.</p> <p>אחוזי הבניה המותרים יהיו :</p> <p>1. למגרשים ששטחם עד 1000 מ"ר סה"כ : שטח כולל 105% משטח המגרש.</p> <p>2. למגרשים ששטחם 1000 עד 4000 מ"ר סה"כ : שטח כולל 140% משטח המגרש.</p> <p>3. למגרשים ששטחם מעל ל 4000 מ"ר סה"כ :</p> <p>3.1. שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת 150% משטח המגרש</p> <p>3.2. שטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת 80% משטח המגרש</p> <p>3.3. שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת - 40% משטח המגרש</p> <p>* על אף האמור בסעיף זה, בתכניות שקיבלו תוקף לפני תכנית זו, לפיהן הוקנו לחלקות/מגרשים זכויות בניה העולות על הזכויות בתכנית זו, ימשיכו לחול התכניות הקודמות.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תכסית על קרקעית מרבית תהיה 55%.</p>	ב

4.5

מבנים ומוסדות ציבור

2. גובה המבנים המותר במגרשים ששטחם 1000 עד 4000 מ"ר יהיה עד 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, ובתוספת מתקנים טכניים על הגג.
3. גובה המבנים המותר במגרשים ששטחם מעל 4000 יהיה עד 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, ובתוספת מתקנים טכניים על הגג.
4. בחלקה/מגרש ששטחם עולה על 5 דונם יהא מוסד התכנון רשאי להתיר תוספת של שתי קומות מעבר לקבוע בתכנית זו עד ל-8 קומות, אך בלא שינוי מהשטח הכולל המותר לבנייה.
5. תכסית מרתפים מרבית תהיה 80%.
6. הכניסות למבנים יהיו במפלס המדרכה, כך שלא יהיו מדרגות ואמצעי הנגשה אחרים בחזית המבנה.

ג

קווי בנין

1. קווי בנין מעל לקרקע כמסומן בתשריט
2. יותר כי מרתפי החניה ייבנו עד קו בנין "0" ובתנאי שיובטחו פתרונות חלחול למי-נגר, ושמירת שטח מחלחל ולא בנוי של כ-15% לפחות. כמפורט בפרק 6.

ד

הנחיות מיוחדות

- הוראות מיוחדות לתא שטח 205 :
1. מבנה קיים לשימור וחידוש כולל תוספות בניה באגף חדש עם חזית מסחרית סביב הכיכר בחזית הדרומית של המבנה.
2. בתת הקרקע מותרת הקמת חניון ציבורי בשתי קומות, בתכסית מקסימלית של 35% משטח המגרש, ללא הריסת המבנה הקיים.
3. המרחב הציבורי לרבות הכיכר יפותחו ביזיקה לפארק מצפון ולגן יונתן מדרום ויכללו שימור עצים ותיקים.
4. הגשר החדש ישמש למעבר חופשי של הולכי רגל ואופניים מעל רחוב ארלוזורוב ויהווה סמל כניסה לשכונה ולמוזיאון האמנות אליו הוא מתחבר באופן ישיר. בקצהו הצפוני מבנה הגשר יתחבר וישתלב עם מבנה המוזיאון לאמנות ועיצובו יעשה בשפה אדריכלית התואמת את המבנה.

ה

תנאים למתן היתרי בניה

סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי

1. הגשר יתוכנן במסגרת תכנית מפורטת יחד עם חלקו שמחוץ לגבול התכנית.
2. המבנה של הגשר יותאם לתקנות הבטיחות והנגישות העדכניות לרבות מעקות בטיחות, ומשטחי מדרך תקינים.
3. הגשר יהיה מואר בתאורה המתאימה למעבר של הולכי רגל ורוכבי אופניים בשעות החשיכה.
4. לא תותר התקנה של שלטי חוצות ושלטי פרסומת על הגשר.

ו

רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י דין.

4.6

שטח ציבורי פתוח

שטח ציבורי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
<p>שטחי גינון ונטיעות, גן שכונתי/עירוני, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, אלמנטים נופיים - הנדסיים לניהול נגר. חניה, מעבר תת קרקעי לתשתיות, מבני שירות לשצ"פים כגון גגונים, מבני אחזקה, מבני שירותים, מתקנים הנדסיים לניהול השטח ולהשהיית מי נגר וחלחולם כדוגמת טרסות או בורות חלחול.</p> <p>בתא שטח 309 תותר חניה על ותת-קרקעית.</p> <p>בתא שטח 205 יותר גשר להולכי רגל ואופניים.</p>	
הוראות	4.6.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון הפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות. 2. בגבול בין שצ"פ ומבנה ציבור יש להקפיד על גישה ישירה ככל הניתן, לרבות בהיבט המפלסי. 3. מיקום הגדרות, אם יידרש, יקבע על ידי הרשות וגובהן יענה לתקן תכנון מוסדות הציבור. 4. בגבול בין מבנה מגורים ושצ"פ יש להקפיד על גישה ישירה ככל הניתן, לרבות בהיבט המפלסי. 5. יש לטעת עצי צל רבים ככל הניתן במעברים הציבוריים ולאורך שבילי הולכי רגל. 6. יש לשמור על עצים קיימים ככל הניתן ולהציע סביבם פיתוח מתחשב במיקומם ובפריסת מערכת השורשים. 	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ב</p> <p>תנאים למן היתר בניה לחניון בתא שטח 309 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ניתן להוציא היתרים מתוקף תכנית זאת. 2. התכנון יכלול שדרוג המרחב הציבורי בכניסה וסביב החניה בזיקה לפארק ולרח' משה שרת, ופתרון לנגישות בין המפלסים השונים. 3. פיתוח החניון יעשה באופן שבו יתאפשר רצף פיתוח הפארק עד רחוב משה שרת. 4. תנאי למתן היתר בניה להקמת חניון תת קרקעי הוא הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות דרכי הגישה אליו, התכנון הפנימי שלו, תכנון פיתוח השטח בקרקע שמעליו וקביעת שלבי ביצוע ולוחות זמנים, לאישור מהנדס/ת העיר או מי מטעמו/ה. 5. תנאי למתן היתר בניה להקמת החניון הוא תיאום עם עיריית פתח תקווה בדבר האמצעים שיש לנקוט למניעת מטרדים סביבתיים בעת הקמת החניון ובעת הפעלתו. 6. תנאי למתן היתר בניה הוא קביעת תנאי הבניה, ההקמה, התחזוקה וההפעלה של החניון הציבורי ע"י עיריית פתח תקווה. 7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון פיתוח נופי הכולל הצללות, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב וכדומה. 	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ג</p> <p>סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי</p> <p>הנחיות מיוחדות לתא שטח מס' 304 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגשר יתוכנן במסגרת תכנית מפורטת יחד עם חלקו שמחוץ לגבול התכנית. 2. המבנה של הגשר יותאם לתקנות הבטיחות והנגישות העדכניות לרבות מעקות בטיחות, ומשטחי מדרג תיקניים. 	

<p>4.6 שטח ציבורי פתוח</p> <p>3. הגשר יהיה מואר בתאורה המתאימה למעבר של הולכי רגל ורוכבי אופניים בשעות החשיכה.</p>	4.6
<p>4.7 דרך מאושרת</p>	4.7
<p>4.7.1 שימושים</p> <p>דרך לתנועה מוטורית- כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה ציבורית.</p>	4.7.1
<p>4.7.2 הוראות</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בדרך ישולבו מדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים, מסעות לכלי רכב ומקומות חניה ציבוריים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, מצללות, ריהוט רחוב ומעבר קווי תשתיות (ביוב, מים וחשמל). לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום הדרך המוצעת למעט ביצוע עבודות פיתוח ומצללות, גשרים להולכי רגל וכדומה.</p>	4.7.2 א
<p>4.8 דרך מוצעת</p>	4.8
<p>4.8.1 שימושים</p> <p>דרך לתנועה מוטורית- כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה ציבורית.</p>	4.8.1
<p>4.8.2 הוראות</p> <p>זכות מעבר לרכב</p> <p>בדרך מוצעת, בתת הקרקע תותר זיקת מעבר לרכב אשר תשמש מספר תאי שטח בייעוד מגורים הגובלים בדרך, לכניסה או מעבר לחניון משותף.</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בדרך ישולבו מדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים, מסעות לכלי רכב ומקומות חניה ציבוריים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, מצללות, ריהוט רחוב ומעבר קווי תשתיות (ביוב, מים וחשמל). לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום הדרך המוצעת למעט ביצוע עבודות פיתוח ומצללות, גשרים להולכי רגל וכדומה.</p>	4.8.2 א ב
<p>4.9 חניון</p>	4.9
<p>4.9.1 שימושים</p> <p>חניה ציבורית עילית ותת קרקעית, דרכי גישה לחניה, מדרכות, מעברים להולכי רגל, ריהוט רחוב, גינון ונטיעת עצים, תשתיות מוטמנות ועיליות.</p>	4.9.1
<p>4.9.2 הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. בשטחים שייעודם חניון תותר בנייתם של חניונים ציבוריים בהליך של היתר שיוצא מכוח תכנית זו.</p> <p>2. מספר הקומות לא יעלה על שתי קומות תת קרקעיות.</p> <p>3. לצורך הפעלת החניון תותר הקמת המבנים העל קרקעיים המפורטים להלן:</p> <p>3.1. רמפת כניסה ויציאה</p>	4.9.2 א

4.9

חניון

- 3.2. מבנה בקרה ובטחון
- 3.3. מבנה למדרגות/מעליות
- 3.4. חדר מכונות.
4. תותר הקמת ארובת אוורור לחדר מכונות במיקום ובגובה שייקבע ע"י מהנדס/ת העיר או מי מטעמו.
5. בשטח העל קרקעי תותר בניית חניון פתוח.
6. פרטי התכנון המפורט ייקבעו לעת מתן ההיתר, זאת לרבות מיקום הבינוי התת קרקעי, גבהי הקומות התת קרקעיות, מפלסיהן וכדומה.

ב

קווי בנין

- יותר כי משטחי ומרתפי החניה ייבנו עד קו בנין "0" ובתנאי שיובטחו פתרונות חלחול למי-נגר ושמירת שטח מחלחל ולא בנוי של כ-15% לפחות. כמפורט בפרק 6.

ג

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה להקמת חניון תת קרקעי הוא הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות דרכי הגישה אליו, התכנון הפנימי שלו, תכנון פיתוח השטח בקרקע שמעליו וקביעת שלבי ביצוע ולוחות זמנים, לאישור מהנדס/ת העיר או מי מטעמו/ה.
2. תנאי למתן היתר בניה להקמת החניון הוא תיאום עם עיריית פתח תקווה בדבר האמצעים שיש לנקוט למניעת מטרדים סביבתיים בעת הקמת החניון ובעת הפעלתו.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא קביעת תנאי הבניה, ההקמה, התחזוקה וההפעלה של החניון הציבורי ע"י עיריית פתח תקווה.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון פיתוח נופי הכולל הצללות, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב וכדומה.

4.10

שביל

4.10.1

שימושים

מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות עצים והעברת תשתיות מוטמנות.

4.10.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. תכנון הפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות הנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
2. בכל מפגש של שביל עם מבנה ציבור יש לאפשר כניסה ישרה, ככל הניתן, למבנה הציבור.
3. בכל מפגש של שביל עם מבנה מגורים יש לאפשר כניסה ישרה, לפי הצורך וככל הניתן, למבנה המגורים.
4. מיקום הגדרות, אם יידרש, יקבע על ידי הרשות המקומית וגובהן יענה לתקן תכנון מוסדות הציבור.
5. בגבול בין שביל למבנה מגורים תותר הקמת קירות בגובה 60 ס"מ לכל היותר, ובתנאי שיוקמו קיר וגדר נוספים במרחק שלא יקטן מ 1.5 מ' מגבול המגרש, אם ידרשו בהתאם לתנאי השטח.
6. בכל שביל תהיה חובת התקנה של תאורה מספקת על פי התקן הנדרש ו/או על פי הנחיות יועץ תאורה לתאורת רחוב ופארקים.

4.10	שביל
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח 501 ניתנת זכות מעבר לרכבים מורשים ולרכבי שירות והצלה.</p>
4.11	דרך משולבת
4.11.1	<p>שימושים</p> <p>מעברים להולכי רגל, כלי רכב, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות עצים והעברת תשתיות מוטמנות.</p>
4.11.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון הפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות הנגשה לאנשים עם מוגבלויות. 2. בכל מפגש של שביל עם מבנה ציבור יש לאפשר כניסה ישרה, ככל הניתן, למבנה הציבור. 3. בכל מפגש של שביל עם מבנה מגורים יש לאפשר כניסה ישרה, לפי הצורך וככל הניתן, למבנה המגורים. 4. מיקום הגדרות, אם יידרש, יקבע על ידי הרשות המקומית וגובהן יענה לתקן תכנון מוסדות הציבור. 5. בגבול בין שביל למבנה מגורים תותר הקמת קירות בגובה 60 ס"מ לכל היותר, ובתנאי שיוקמו קיר וגדר נוספים במרחק שלא יקטן מ' 1.5 מ' מגבול המגרש, אם ידרשו בהתאם לתנאי השטח. 7. בכל שביל תהיה חובת התקנה של תאורה מספקת על פי התקן הנדרש ו/או על פי הנחיות יועץ תאורה לתאורת רחוב ופארקים.
4.12	מגבלות בניה ופיתוח
4.12.1	<p>שימושים</p> <p>השימושים לפי התכניות התקפות</p>
4.12.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח בו מסומנות מגבלות בניה ופיתוח תותר תוספת בניה לפי תמ"א 38 על תיקוניה ללא הזכויות המוגברות שניתנו מכח תכנית זו לפי סעיף 23 לתמ"א 38. 2. תוספות הבניה יעוצבו ויתוכננו בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד למלוא גובהו והיקפו של הבניין. חזיתות המבנה והכניסה לבנין ישופצו בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית. 3. חומרי הגמר למבנה יקבעו ע"י רשות הרישוי המקומית ולעת הוצאת היתר הבניה. 4. תכנית לעיצוב המבנה ולשיפוצו תכלול את כל שטח המגרש לרבות שיפור וחיידוש החצר, אזור תכנון זמין מונה הדפסה 27 5. תכנית פיתוח תכלול דרכי גישה, תנועה וחניה, מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע, פתרון ניקוז, חומרי הגמר ותשתיות המבנה.
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מתחם נווה עובד בתא שטח מס' 910 הנו שיכון ציבורי שבו עשרה מבנים מסביב לחצר משותפת.</p>

4.12

מגבלות בניה ופיתוח

המבנים דו-קומתיים דו-משפחתיים ולכל משפחה דירה בת שני מפלסים. החלוקה לדירות בנות שני מפלסים ייחודית ולא נמצאה לה מקבילה בתחומי העיר והמדינה. לפיכך יש לפעול לפי הנחיות השימור הבאות:

1. יש לשמור על מערך המרחבים הציבוריים, הצירים הירוקים והשבילים של הולכי הרגל במתחם.
2. אין לשנות את החלוקה הקיימת לדירות בשיכון.
3. יש להתנות בנייה של תוספות בנייה בעיצוב אחיד של התוספות לכל הבניינים במתחם.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
5	27	96			4800		3423	10808	4573	א	1	מגורים מסחר יתעסוקה
5	27	96			4800		3423	10808	4573	ב	1	מגורים מסחר ותעסוקה
	4						390	910	4573		1	מגורים מסחר ותעסוקה מבנים ומוסדות ציבור
5	4				4500		1740	4060	4573		1	מגורים מסחר ותעסוקה מסחר ותעסוקה
5	32	123			6100		4156	14124	2439		2	מגורים מסחר ותעסוקה
5	2				1600		240	560	2439		2	מגורים מסחר ותעסוקה מסחר ותעסוקה
5	32	123			6300		4156	14124	2163		3	מגורים מסחר ותעסוקה
5	2				1600		240	560	2163		3	מגורים מסחר ותעסוקה מסחר ותעסוקה
5	32	122			6300		4156	14124	1981		4	מגורים מסחר ותעסוקה
	2						189	201	1981		4	מגורים מסחר ותעסוקה מבנים ומוסדות ציבור
5	2				1600		240	560	1981		4	מגורים מסחר ותעסוקה מסחר ותעסוקה
5	27	102			5300		3504	11776	1779		5	מגורים מסחר ותעסוקה
	2						189	201	1779		5	מגורים מסחר ותעסוקה מבנים ומוסדות ציבור
5	2				1600		240	560	1779		5	מגורים מסחר ותעסוקה מסחר ותעסוקה
5	27	102			5300		3504	11776	1938		6	מגורים מסחר ותעסוקה
	2						189	201	1938		6	מגורים מסחר ותעסוקה מבנים ומוסדות ציבור
5	2				1600		240	560	1938		6	מגורים מסחר ותעסוקה מסחר ותעסוקה
5	27	102			5300		3504	11776	1052		7	מגורים מסחר ותעסוקה

מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
מזל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מזל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	2			1600		240	560	1052		7	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
5	11	36		2000		1014	4348	2421	א	8	מגורים	מגורים ד'
5	11	36		2000		1014	4348	2421	ב	8	מגורים	מגורים ד'
5	24	90		4700		3120	9840	1876		9	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
5	2			1840		300	700	1876		9	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	2					30	70	1876		9	מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
5	11	36		2000		1014	4348	1049		10	מגורים	מגורים ד'
5	28	108		5600		3656	12224	1597		11	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
5	2			1300		143	333	1597		11	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
5	28	108		5600		3656	12224	1742		12	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
5	2			1300		143	333	1742		12	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
5	11	36		2000		1014	4348	1973		13	מגורים	מגורים ד'
5	24	90		4700		3120	10360	2110		14	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	2					189	201	2110		14	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
5	2			1300		165	385	2110		14	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
5	11	36		2000		1014	4348	1137		15	מגורים	מגורים ד'
6	30	114		5900		3888	13192	1431		16	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	2					189	201	1431		16	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
6	2			1600		183	419	1431		16	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
6	30	114		5900		3888	13192	1422		17	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
6	2			1900		297	701	1422		17	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
6	11	54		2900		1230	5682	1778		18	מגורים	מגורים ד'
6	11	54		2900		1230	5682	1547		19	מגורים	מגורים ד'
5	28	105		5400		3620	12260	2177		20	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה

מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
	2			1840		300	705	2177		20	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
5	28	105		5400		3620	12260	1864		21	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	2					189	201	1864		21	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
5	2			1000		183	419	1864		21	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
5	31	126		6500		4112	14088	4119	א	22	מגורים	מגורים ד'
5	2			300		75	175	4119	א	22	מסחר	מגורים ד'
5	31	126		6500		4112	14088	4119	ב	22	מגורים	מגורים ד'
	2					189	201	4119	ב	22	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
5	2			300		75	175	4119	ב	22	מסחר	מגורים ד'
6	31	126		6500		4112	14088	5580	א	23	מגורים	מגורים ד'
6	2			300		85	198	5580	א	23	מסחר	מגורים ד'
6	31	126		6500		4112	14088	5580	ב	23	מגורים	מגורים ד'
6	2			300		85	198	5580	ב	23	מסחר	מגורים ד'
6	31	126		6500		4112	14088	5580	ג	23	מגורים	מגורים ד'
6	2			300		85	198	5580	ג	23	מסחר	מגורים ד'
2	11	40		2200		1062	4200	1969	א	24	מגורים	מגורים ד'
2	11	40		2200		1062	4200	1969	ב	24	מגורים	מגורים ד'
2	11	35		2000		1002	4260	4030	א	25	מגורים	מגורים ד'
2	11	35		2000		1002	3610	4030	ב	25	מגורים	מגורים ד'
2	11	35		2000		1002	3610	4030	ג	25	מגורים	מגורים ד'
2	11	35		2000		1002	4260	4030	ד	25	מגורים	מגורים ד'
4	22	84		4400		2888	9912	1855		26	מגורים	מגורים ד'
4	23	88		4600		3016	10384	1858		27	מגורים	מגורים ד'
4	23	88		4600		3016	10384	1662		28	מגורים	מגורים ד'
4	23	88		4600		3016	10384	1548		29	מגורים	מגורים ד'
2	11	36		2000		1014	4348	4673	א	30	מגורים	מגורים ד'
2	11	36		2000		1014	4348	4673	ב	30	מגורים	מגורים ד'
2	11	53		2800		1206	5706	4673	ג	30	מגורים	מגורים ד'
3	11	53		2850		1218	5694	9495	א	31	מגורים	מגורים ד'
3	11	53		2850		1218	5694	9495	ב	31	מגורים	מגורים ד'
3	11	53		2850		1218	5694	9495	ג	31	מגורים	מגורים ד'
3	11	53		2850		1218	5694	9495	ד	31	מגורים	מגורים ד'
3	11	36		2000		1002	3610	9495	ה	31	מגורים	מגורים ד'
3	11	67		3600		2036	8684	9495	ו	31	מגורים	מגורים ד'
3	11	48		2600		1158	5754	16389	א	32	מגורים	מגורים ד'

מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	1			1480		270	630	16389	א	32	מסחר	מגורים ד'
3	11	48		2600		1158	5754	16389	ב	32	מגורים	מגורים ד'
3	1			1480		270	630	16389	ב	32	מסחר	מגורים ד'
3	11	50		2900		1218	5694	16389	ג	32	מגורים	מגורים ד'
3	11	53		2900		1218	5694	16389	ד	32	מגורים	מגורים ד'
3	11	53		2900		1218	5694	16389	ה	32	מגורים	מגורים ד'
3	11	53		2900		1218	5694	16389	ו	32	מגורים	מגורים ד'
3	11	53		2900		1218	5694	16389	ז	32	מגורים	מגורים ד'
3	11	53		2900		1218	5694	16389	ח	32	מגורים	מגורים ד'
3	11	67		3700		2060	8660	16389	ט	32	מגורים	מגורים ד'
5	29	116		6100		3844	13156	1822		33	מגורים	מגורים ד'
5	29	116		6100		3844	13156	1938		34	מגורים	מגורים ד'
5	29	116		6100		3844	13156	1793		35	מגורים	מגורים ד'
5	19	75		4600		2696	7784	1629		36	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
5	2			1500		200	467	1629		36	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
5	19	75		4600		2696	7784	1384		37	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
5	2			1500		200	467	1384		37	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
5	19	75		4600		2696	7784	1306		38	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
5	2			1500		200	467	1306		38	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1	6		55	465	2788	2788	10457	6971		201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2			80	7900				6971		201	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
1	8		55	489	3914	3914	14678	9785		202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2			80	11253				9785		202	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
	4		55			1223	3057	3057		203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4		55			1179	2946	2946		204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		55		3284	3284	12317	8211		205	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3			35	8880				8211		205	חניון	מבנים ומוסדות ציבור

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
2		80	1765				4412		206	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
1	6	55	294	1765	1765	6618	4412		206	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	55			519	1297	1297		207	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	55			452	1130	1130		208	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	55			437	1093	1093		209	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	55			346	692	988		210	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	55			316	632	902		211	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	55			645	1613	1613		212	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	55			418	1045	1045		213	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	55			199	398	569		214	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	55			441	1104	1104		215	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	55			192	384	549		216	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	55			169	339	484		217	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1		80	4039				5049		309	חניון	שטח ציבורי פתוח
2		80	2054				1284		425	חניון	חניון
		2693 (1)							903 ,902 905 ,904 911 ,906 913 ,912	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		60							909	מגורים	מגבלות בניה ופיתוח
		50							910	מגורים	מגבלות בניה ופיתוח

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(*) כולל יחה"ד פוטנציאליות במסגרת נספח ב' שבהוראות התכנית. נפחי הבינוי ייקבעו בהתאם להוראות נספח ב' שבהוראות התכנית

הערות כלליות:

(א) כל השטחים העיקריים כוללים שטח מרפסות.

(ב) מס' הקומות המותר כולל את כל הקומות מהכניסה הקובעת לבנין ועד לגג העליון כולל חדרים על הגג.

(ג) בחניון המשותף לכמה תאי שטח ניתן יהיה לנייד זכויות בתת הקרקע בין תאי שטח באותו מתחם.

(ד) סך יחה"ד בתכנית הינו 7480.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) *.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1****תשתיות**

1. קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.
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.
3. תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.

6.2**תנועה**

1. כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה. מערכת התנועה המוצעת בתכנית זו היא כוללת לשכונה. סטיות ושינויים עלולים להוביל לפגיעה במערכת כולה.
2. שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח הנופי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם.
3. תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו.
4. תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר כדין בתחום הרשות.

6.3**זיקת הנאה****סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי**

- מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, מתקני משחקים, גינון ונטיעות עצים.
1. בשטח בו מסומן בתשריט שטח זיקת הנאה למעבר רגלי יחויב רישום זיקת ההנאה במקרה של מימוש זכויות על פי הוראות תכנית זו או על פי תמ"א 38. פיתוח זיקת ההנאה מכוח מימוש זכויות יחול על היזם/בעלי הקרקע.
 2. יש ליצור מרחב המתאים לשהייה ומעבר הולכי רגל ואופניים. יש לפתח שבילים מרוצפים, מקומות ישיבה, ריהוט רחוב, הצללה, תאורה וגינון. הפיתוח יעשה ברמה גבוהה ויתאים לסגנון המבנים היוצרים את המעבר. יש ליצור גישה נוחה לפונקציות ציבוריות המתקשרות לזיקת ההנאה.
 3. הכניסה לשטחים המוגדרים כזיקת הנאה תהיה פתוחה ומזמינה, לא תותר סגירת המעבר בשער או מחסום פיזי כלשהו.

6.4**זכות מעבר לרכב**

1. יתאפשר מעבר לכלי רכב מכל סוג וגישת הולכי רגל לחניון.
2. כניסה לחניון משותף תשמש מספר תאי שטח בייעוד מגורים הגובלים זה בזה. כל אחד מבעלי הקרקע או שניהם במשותף נדרשים לתכנן את דרכי הגישה לחניוני המגורים ולרכבי השירות, בהתאמה לדרישות והצרכים התכנוניים כפי שיוגדרו על ידי מהנדס/ת העיר.
3. במידה ולא תתאפשר הקמת המבנים והשטחים במקביל, באחריות בעל הקרקע הראשון הקמת השטח לרבות דרכי הגישה, החצרות והכניסות לחניונים. השתתפות כספית של בעל השטח/ יזם בתא השטח הגובל תקבע בהתאם לדוח שמאות עדכני או בהתאם למנגנון אחר המוסכם על כל הצדדים ובכל מקרה הכרעת מהנדס/ת העיר תחייב את שני הצדדים. סעיף זה מהווה תנאי להיתר בניה.

6.5

הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : גשר/מעבר עילי

1. הגשר יתוכנן במסגרת תכנית מפורטת יחד עם חלקו שמחוץ לגבול התכנית.
2. המבנה של הגשר יותאם לתקנות הבטיחות והנגישות העדכניות לרבות מעקות בטיחות, ומשטחי מדרך תיקניים.
3. הגשר יהיה מואר בתאורה המתאימה למעבר של הולכי רגל ורוכבי אופניים בשעות החשיכה.
4. לא תותר התקנה של שלטי חוצות ושלטי פרסומת על הגשר.

6.6

איכות הסביבה

1. תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אויר, זיהום מים וריח וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.
2. על אף האמור בפרק 3, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים מסוימים בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים.
3. תכנית מפורטת שבתחומה קיים מתקן תשתית לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/מתקן טיפול תרמי/אתר הטמנה) תכלול, ככל שנדרש, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שיוכנו לפי הוראות תמ"א 4/16 והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.
4. תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מכלי הפרדה ייעודיים ופינויים לאתר מאושר.
5. תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמ"א/34 ב/4 על עדכוניה.
6. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.
7. בתחום התוכנית קיימת תחנת דלק מפגש השרון על ציר ז'בוטינסקי. יש לעמוד בהוראות תמ"א 18.

6.7

בניה ירוקה

- תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף, לרבות התייחסות לעקרונות המפורטים בנספח העיצוב העירוני ו/או נספח נופי-סביבתי משולב המצורף לתכנית זו.
1. הבניינים בתחום התכנית ייבנו עפ"י התקן הישראלי לבנייה ירוקה על עדכוניו ובהתאם למדיניות הועדה המקומית.
 2. בקשות להיתרי בניה תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון שימור אנרגיה, הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי קרקע ומים וכיו"ב.

6.8

פסולת בניין

- הטיפול בפסולת לסוגיה יערך על פי המפורט בתמ"א 16 על עדכוניה.
- הריסת מבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל

פסולת בניין	6.8
<p>החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	
חשמל	6.9
<p>1. תכניות מפורטות באזורים של בניינים קיימים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>2. תכנית בתחום פרוזדור קו מתח ראשי, המחייבת את הסטתו, תכלול הוראות המבטיחות כי פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.</p> <p>3. תכנית מפורטת למבנים בסמוך לתחנות השנאה ולהיפך תכלול דוח הערכת סיכונים וחישוב רמות קרינה, לאחר התייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך, המוודא עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>4. כל תכנית הכוללת הקמת מתקני חשמל חדשים תכלול הוראות המוודאות עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>5. תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת החשמל.</p>	
ביו	6.10
<p>1. חיבורי מים וביו למערכות העירוניות יתוכננו ויבוצעו ע"פ ובהתאם להנחיות תאגיד המים והביו, מהנדס הרשות המקומית ומשרד הבריאות.</p> <p>2. כל תכנית מפורטת תלווה בנספח ביו שציג גם את ההתחברות למערכת הביו הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביו וכיו"ב) וכולל פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביו הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה. במידה וכלל הנספח שינויים ביחס לעקרונות נספח הביו של תכנית זו ו/או לתכנית האב המאושרת לביו, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות.</p> <p>3. תכניות מפורטות יאושרו, רק במידה וישנה, תכנית אב לביו מאושרת הנותנת מענה לתורמי השפכים החזויים מהיעודים השונים (כגון: אוכלוסיה, שטחי תעסוקה, תעשייה, מסחר וכו') לרבות מענה של פתרון הקצה/מט"ש. באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד הבריאות ניתן יהיה לפטור מהוראת סעיף זה.</p>	
ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.11
<p>1. תכנון מערכת אספקת המים בשכונה יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביו ומהנדס הרשות המקומית ותאגיד מים וביו.</p> <p>2. כל תכנית מפורטת תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו ולתכנית האב למים התקפה לאותה עת. הנספח יתואם עם תאגיד המים והביו ומהנדס הרשות המקומית.</p>	

6.12

ניהול מי נגר

תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השתייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.

1. בכל מגרש תובטח קליטת מי גשמים ע"י שמירת שטח מחלחל ולא בנוי של כ-15% לפחות. השטח המחלחל יהיה שטח מגוון או מכוסה חומר חדיר למי נגר עילי ושיפועי המגרש ינוקזו אליו.

2. מי הרזרבות, הגגות והמרפסות ינוקזו או יתועלו אל עבר השטח המחלחל.

3. אזורים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ישמשו אף הם לאגירה ולהחדרת מים. יש לדאוג כי פיתוח השטחים הפתוחים יכללו מרכיבים שיש ביכולתם לעכב לווסת את זרימת המים משטחים אלו ולהגביר את יכולת החלחול של הקרקע.

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

1. לחלקה במתחמי התכנון המסומנים כ"מתחם מפורט", תנאי להוצאת היתרי בניה הינו הכנתה ואישורה של תכנית מפורטת למתחם שלם, כמפורט בנספח א' להוראות התכנית: "הוראות להכנת תכניות מפורטות".

2. תנאי למתן היתר בניה במתחם לתכנון מפורט, הוא אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם במוסדות התכנון.

3. תנאי למתן היתר בניה במתחם לתכנון מפורט הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.

4. תנאי למתן היתר לתוספת בניה או הקמת מבנה חדש, על פי האמור בתכנית זו, יהיה הצגת פתרון חניה באישור מהנדס הוועדה המקומית.

5. תנאי למתן היתר בנייה לחניון ציבורי הוא הגשת תכנון מפורט של החניון, קביעת תנאי הבניה, הפיתוח ההקמה, התחזוקה וההפעלה של החניון הציבורי ע"י עיריית פתח תקווה.

6. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבינוי הוא הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון.

7. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבינוי מבני מגורים יהיה התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים.

8. תנאי למתן היתר במגרשים הגובלים בתוואי הרק"ל:

8.1 אישור חברת נת"ע, לרבות תיאום לו"ז להקמת הפרויקט ותיאום תכניות הפיתוח במפלסי הרחוב.

8.2 ביצוע של עוגנים ארעיים לתוך רצועת המסילה יותר בכפוף להסכם עם חברת נת"ע.

8.3 לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע בשלב הכנת ההיתר.

6.14

עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח הפיתוח והבינוי עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.15

חניה

1. תקן החניה למגורים בכל תחום התכנית 1:1.

2. במגרשים לאורך רח' זבוטינסקי, תתוכנן תוספת חניה מעל לתקן החניה, בשיעור 20% ממס' יח"ד, אשר תשמש כחניון ציבורי לאורחי ותושבי השכונה.

6.15

חניה

3. עבור שימושים אחרים תקן חנייה יהיה לפי התקן התקף בזמן הוצאת היתר בנייה.
4. בהריסה ובנייה מחדש, או בבנייה חדשה רגילה, החנייה תהיה תת-קרקעית ככל שצורת המגרש ותוספת הבנייה מאפשרים זאת ותספק מענה מרבי לדרישת החנייה של תוספת הבנייה.
5. תותר התקנת מעליות לכלי רכב/מכפילי חניה בהתאם לתקן ישראלי מתחת לפני הקרקע ולא תותר הבלטתם מעל פני הקרקע.
6. יותר שינוי מיקום הכניסה ו/או הוספת כניסה למגרש לצורך גישה למקומות החניה וזאת באישור אגף תאום תכנון ותשתית בעיריית פתח תקווה.
7. תותר כניסה לחניה דרך מגרש גובל, וזאת בתנאי הסכמת הבעלים לזכות מעבר ועיגונה כחוקה על ידי רישום זיקת הנאה אצל רשם המקרקעין כתנאי להיתר בנייה.
8. מרתף החניה אפשר שיהיה משותף למספר מבנים בכפוף להסדרת המצב הקנייני והחוקי (הסכמי זיקת הנאה וכדומה).
9. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ותעסוקה ובין החניות המיועדות למגורים.
10. בחניונים משותפים למספר תאי שטח ששטחם המשותף עולה על 2 דונם חדר האשפה והפריקה והטעינה יהיו בתת הקרקע והגישה דרך רמפות החניה.
11. יש להתקין מתקני חניה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן הארצי המחייב בעת מתן היתר בנייה.
12. לא יאושרו מתקני חניית אופניים בקומות תת קרקעיות הנמוכות מקומות המרתף העליון.
13. יש להתקין מקומות חניה לאופנועים לפי התקן הארצי המחייב בעת מתן היתר בנייה.
14. בחניונים משותפים למספר תאי שטח במתחם, יותר מעבר חופשי לרכב לכל תאי השטח במתחם.

6.16

שמירה על עצים בוגרים

1. תיקון 89 לחוק התכנון והבניה דורש הכנת סקר עצים. אישור פקיד היערות לסקר מהווה תנאי לאישור תכניות מפורטות.
2. לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים בתאום עם פקיד היערות, לשטחים אשר תתאפשר בהם הוצאת היתרי בניה מכוחה של תכנית זאת.

6.17

איחוד וחלוקה
סימון בתשריט : גבול מתחם

מתחם המסומן לאיחוד וחלוקה מיועד להכנת תכנית מפורטת עתידית הנגזרת מתכנית זו לכל מתחם בשלמותו כמפורט בנספח א' להוראות התכנית.

6.18

אקוסטיקה

בתוכנית המוצעת קיים פוטנציאל רעש ממוקדי כבישים. ציר ז'בוטינסקי 481, המהווה עורק עירוני מזרח-מערב המחבר את פתח תקווה עם שכונת סירקין וראש העין במזרח ובני ברק במערב. לאורך הציר מתוכנן הקו האדום של הרכבת הקלה ונת"צ. יש לקבוע בהוראות התוכניות המפורטות מיגון אקוסטי דירתי למגורים המוצעים שעל ציר ז'בוטינסקי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת יחידות דיור עד ל 350 יח"ד הראשונות	תנאי להוצאת היתר בניה עד לתוספת 350 יח"ד הראשונות יהיה הרחבת בית ספר קפלן (תא שטח 206) להיקף של 18 כיתות.
2	תוספת יחידות דיור מעבר ל-350 יח"ד ועד ל-2000 יח"ד	תנאי להוצאת היתר בניה מעבר לתוספת 350 יח"ד הראשונות יהיה הקמת ב"ס יסודי חדש במיקום של מתנ"ס רמת ורבר. (תא שטח 202) מוצעת העברת המתנ"ס אל שטח מוזיאון האדם והסביבה (תא שטח 204) לאחר שיפוצו והתאמתו לצרכי המתנ"ס או פתרון זמני אחר ושילוב המתנ"ס כפתרון קבוע במבנה ביה"ס החדש.
3	תוספת יחידות דיור מעבר ל-2000 יח"ד	תנאי להוצאת היתר בניה מעבר לתוספת 2000 יח"ד יהיה מציאת פתרון לב"ס על-יסודי 6 שנתי מחוץ לגבולות התכנית ובמרחק סביר ממנה והפיכת ב"ס אחד העם (תא שטח 201) לב"ס יסודי.

7.2 מימוש התכנית

1. יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת כמות יחידות הדיור בשכונה ל- 7480.
2. מעקב ובקרה ודיווח תקופתי:
 - 2.1. הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.
 - 2.2. אחת לשנה תגיש הועדה המקומית לועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.
 - 2.3. 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.



נספח א': הוראות להכנת תכניות מפורטות

1. תחולת התכנית	
<p>1. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 64ב' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. תכנית זו תחול על מתחמים שלמים כמפורט בתשריט.</p> <p>3. הוראות אלה מפרטות את פרק 4 להוראות התכנית ומצטרפות לאמור בפרק 6 להוראות התכנית.</p>	
2. כללי:	
<p>(1) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'.</p> <p>(2) כל תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין התפלגות למגרשי מגורים, שטחי ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור כולל הוראות לאיחוד וחלוקה.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>(4) תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתית, חניה, אחסון וכד' תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות.</p> <p>(5) תכניות מפורטות יכללו הנחיות אשר יבטיחו כי היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>(6) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך 10 שנים.</p> <p>(7) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>(8) תכנית מפורטת למתחם תכלול בנוסף לתשריט ותקנון את המסמכים הבאים:</p> <p>8.1. נספח בינוי ופיתוח בקנ"מ שלא יפחת מ- 1: 500 אשר יכלול העמדת בניינים וטיפוסים, חתכים וחזיתות, ויפרט בין השאר מפלסי גובה 0.00, גבהי בניה, חומרי גמר, פתרונות גישה וחניה, פתרונות ניקוז, פתרונות ויזואליים לתשתיות ומערכות הבניין ונושאים נוספים ככל שידרש ע"י מוסד התכנון.</p> <p>8.2. במגרשים הגובלים בשצ"פ תכנית הפיתוח תכלול אמצעי גישה וחיבורים להולכי רגל לשצ"פ.</p> <p>8.3. נספח תנועה ותחבורה בקנ"מ שלא יפחת מ- 1: 500 שיציג את מערכת הדרכים, עקרונות התנועה והחניה, גישה למגרשים המיועדים לבניה, פתרונות חניה, מדרכות ושבילי אופניים.</p> <p>8.4. נספח נופי.</p> <p>8.5. מסמכים נוספים בהתאם להחלטת מוסד התכנון.</p>	



3.	שטחי ציבור:
	<p>(1) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, ו/או הגדלת תכנית הבניה מעבר לקבוע בתכנית זו ולפי המותר לה בחוק התכנון והבניה. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח הפרוגרמתי, חברתי כלכלי.</p> <p>(3)</p> <p>(4) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח הפרוגרמתי, חברתי-כלכלי המצורף לתכנית זו, ו/או עלפי 'המדריך הארצי להקצאת שטחים לצרכי ציבור או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו.</p> <p>(5) רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המגדילה שטח לצרכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטח אחר לצרכי ציבור, בתנאי שהונחה לפניו פרוגרמה מפורטת, המראה כי ניתן מענה מלא לצרכי הציבור שהוקטנו לאוכלוסייה המשוררת על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה.</p> <p>(6) לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בניה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.</p> <p>(7) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי הבניה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, ואשר בנייתם נועדה לסייע בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש זה. זאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור.</p> <p>(8) בתכנית הכוללת מגרש למבנה ציבור בעל פוטנציאל לגרימת מטרדים לסביבתו ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הציבור יהיה הגשת נספח איכות סביבה לאישור מוסד התכנון, אשר יתייחס, בין היתר, למטרדים שעלול השימוש הציבורי לגרום לשימושים הסובבים אותו ולדרכים לצמצומם</p> <p>(9) הגידור במבנים ובמוסדות הציבור ישתלב בחזיתות הרחוב.</p>
4.	יעדים ציבוריים:
	<p>תותר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בתכנית, בכפוף להוראות אלה:</p> <p>(1) הגדלת השטח כאמור תהיה מותנית במימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש או במגרש גובל; בפסקה זו, "יעדים ציבוריים" – חיזוק בנין קיים מפני רעידות אדמה, או מיגונו לצרכי ביטחון, פיתוח שטח פרטי פתוח בתחום המגרש תוך קביעה בתכנית של זכות הנאה לציבור לשימוש בו, וכל יעד ציבורי אחר שאישר שר הפנים לעניין זה;</p> <p>(2) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לא תעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש ובלבד שהיקף ההגדלה יהיה ביחס סביר להיקף היעדים הציבוריים.</p>



5. דיוק בסימונים:	
(1) 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 של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.	
6. הוראות לכלל המתחמים:	
(1) במתחם חדש המוגדר כמתחם מפורט תערך תכנית מפורטת למתחם במלואו אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם. הבניה ניתנת לביצוע במספר שלבים. (2) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו. (3) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו. (4) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.	
7. חזית מסחרית:	
תכנית מפורטת אשר בתחומה שטח המסומן כחזית מסחרית תכלול הוראות המתייחסות לייעוד זה, בהתאם להוראות תכנית זו ונספחיה.	
8. חניה:	
(1) בחניונים משותפים למספר תאי שטח ששטחם המשותף עולה על 2 דונם לא תותר פריקה וטעינה והקמת חדרי אשפה בקומת הקרקע. (2) בחניונים משותפים למספר תאי שטח במתחם, יותר מעבר חופשי לרכב לכל תאי השטח במתחם.	
9. זיקת הנאה להולכי רגל:	
במסגרת תכניות מפורטות יוקצו מעברים ציבוריים במתחם בהם תינתן זיקת הנאה למעבר הציבור כמפורט בפרק 6 להוראות התכנית.	


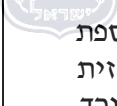




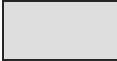







נספח ב': הוראות להוצאת היתרי בניה מכח תמ"א 38

1.	תחולת התכנית
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית זו נערכה בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38. 2. תכנית זו מבטלת את תחולת סעיפים 11 ו-14 א בתמ"א 38 וקובעת במקומם הוראות שונות ותנאים לתוספת שטחי בנייה. 3. תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה. כל יתר הוראות תמ"א 38 ממשיכות לחול.
2.	תוספת קומות מעל בניין קיים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. במבנים שתמ"א 38 חלה עליהם בחלקה הכלולה ביעוד "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" תותר תוספת של עד 3.5 קומות מעל הבניין הקיים (כאשר חצי הקומה מתייחסת לקומה עליונה בנסיגה, בתכסית 50%), זאת בכפוף לתנאים וחווות דעת הנדרשות בנספח 2 לתמ"א 38 תיקון 3. 2. בנייה על גג משותף תחוייב בהעתקה/שילוב התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין.
3.	תוספת יח"ד בקומות עליונות חדשות
	מספר יח"ד בקומה שתותר כתוספת לבניין יהיה כמספר יח"ד בקומה עליונה קיימת. תותר חריגה מהאמור בסעיף זה בהיקף של יח"ד אחת לקומה. באישור ועדה מקומית
4.	סגירת קומה מפולשת
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר סגירת קומה מפולשת בהתאם לשימושים המאושרים, ובתנאי שגובה הקומה יהיה תואם את תקנות התכנון והבנייה. 2. תותר תוספת יח"ד בקומת הקרקע של בניין (הקומה המפולשת) וזאת בתנאי הקצאת שטח מינימאלי של 50 מ"ר למבואה לכל חדר מדרגות. 3. מספר יח"ד לתוספת בקומה המפולשת יהיה בהיקף השטח המותר בקומה, לאחר הקצאת שטח למבואה, חלקי גודל דירה ממוצע בבניין. 4. תותר סגירת קומה מפולשת שגובהה אינו נמוך מ-2.2 מ' לצורך שימוש כמחסנים לדירות קיימות ו/או חדשות בבניין. 5. סגירת קומה מפולשת תותנה בהעתקת כל התשתיות הקיימות בה ואשר משרתות את כלל דיירי הבניין, וזאת בהתאם לתוכניות פיתוח שיאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
6.	תוספת זכויות
	תוספת זכויות הבניה יכולה לשמש הן לבניית יח"ד חדשות, הן להרחבת יח"ד קיימות בבניין והן כשילוב ביניהם.
7.	זכויות בניה לחיזוק בלבד
	תנאי להיתר בנייה לפי תכנית זו יהיה חיזוק ומיגון המבנה בהתאם לתקן 413 ובהתאם להגדרות והנחיות תמ"א 38 על תיקוניה (לרבות נספח 2 לתמ"א 38 תיקון 3). זכויות הבנייה עפ"י תכנית זו מותנות בחיזוק המבנים אליהן הן מתווספות כנגד רעידות אדמה והן אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.



	קווי בניין	8.
	<p>1. במקרים בהם קווי הבניין של התכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את תוספת הזכויות ו/או החיזוקים, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יירטנו מ-2 מ' לחזית צדית ו-3 מ' לחזית אחורית, וזאת לאחר שמהנדס/ת העיר ינמק בהחלטה את הצורך בחריגה מקו בניין.</p> <p>2. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, תותר חריגה נוספת מקווי הבניין וזאת בהתקיים אחד מהתנאים הבאים ובאישור מהנדס/ת העיר או מי מטעמו/ה:</p> <p>א. תותר חריגה מקו בניין קדמי לצורך הקמת מבנה מעלית ו/או חדר מדרגות ו/או ממ"ד.</p> <p>ב. במגרשים הגובלים בשצ"פ תותר חריגה בקווי הבניין של החזית הגובלת.</p> <p>ג. תותר חריגה מקו בניין צדי ואחורי לצורך בניית מרפסות, בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד. תותר חריגה מקו בניין לבניית ממ"ד.</p> <p>ה. בנייה על קו בניין 0 תותר לצורך הקמת ממ"ד ו/או חדר מדרגות ו/או מעלית וזאת בחזית צדית ואחורית בלבד.</p> <p>ו. תותר חריגה מקווי הבניין אם החריגה נחוצה לחיזוקו של הבניין (חריגת רכיבי החיזוק), כאמור בסעיף 10 בתמ"א 38.</p>	
	עיצוב ושיפוץ מבנים	9.
	<p>1. במבנה המיועד לחיזוק בלבד תחול חובת שיפוץ חזיתות תוך הקפדה על שילוב רכיבי החיזוק בעיצוב החזיתות החדשות, תוספות הבניה יעוצבו ויתוכננו בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד למלא גובהו והיקפו של הבניין בכפוף לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. בעיצוב התוספת במבנה המיועד להרחבה יש להתייחס למבנה הקיים באחידות בפרטי חלונות, מרפסות וכיו"ב, או בהתאם להנחיות מהנדס/ת העיר או מי מטעמו/ה. כמו כן תחול חובת חידוש/הקמת מבואה לבניין וחידוש/שיפוץ הגינה והכל בכפוף לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. חומרי הגמר למבנה יקבעו ע"י רשות הרישוי המקומית ולעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>4. חובת גימור החזיתות חלה על שטח כל חזיתות המבנה ולא רק על חזיתות התוספת.</p>	
	הריסת מבנה	10.
	<p>1. במידה ותאושר הריסת מבנה ובנייתו מחדש, יישמרו הזכויות הקיימות בתוספת הזכויות הנוספות מתוקף תכנית זו.</p> <p>2. במידה ותאושר הריסת המבנה ובנייתו מחדש יותר ניוד זכויות הבנייה מן הקומה המפולשת אל קומת הגג.</p>	
	שיקול דעת הוועדה המקומית	11.
	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול את זכות הוועדה המקומית לסרב למתן היתר בנייה במידה ומצאה כי מטעמים תכנוניים/אדריכליים/הנדסיים/נופיים יש לסרב לבקשה.	
	חניה	12.
	<p>1. ככלל, את מקומות החניה הנדרשים יש להתקין בתחום המגרש. במקרים מיוחדים רשאית הוועדה המקומית לאשר פתרון חלופי:</p> <p>במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי התנאים במגרש אינם מאפשרים תוספת מקומות חניה כאמור לעיל, הוועדה רשאית לפטור את המבקש מהתקנת מקומות חניה לחלק</p>	

	<p>מיחיד או לחלופין לחייב את מבקש ההיתר להשתתף במימון התקנתם של מקומות החניה הנוספים בחניון ציבורי באזור הנכס נשוא ההיתר, בסכום שיקבע שמאי מטעם הוועדה המקומית, הכל לפי תיקון מס' 97 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. בכל מקרה בו מופיעים מקומות חניה קיימים בהיתר לדירות הקיימות יישמרו מקומות חניה אלו במסגרת הפרויקט המוצע. במידה ומקומות נגרעים או נפגעים כתוצאה מהפרויקט יציג המבקש מקומות חניה תחתם בתחום המגרש המדובר.</p> <p>3. ככל שייגרעו מקומות חניה ציבוריים ברחוב לצורך הסדרת כניסות ויציאות למגרש, יציג מבקש ההיתר מקומות חניה תחתם בתחום המגרש המדובר.</p>	
	פיתוח	13.
	<p>1. תכנית לעיצוב המבנה ולשיפוצו תכלול את כל שטח המגרש לרבות שיפור וחיידוש החצר, אזור החניה, הגינה, השבילים והגדרות.</p> <p>2. תכנית פיתוח תכלול דרכי גישה, תנועה וחניה, מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע, פתרון ניקוז, חומרי הגמר ותשתיות המבנה.</p>	

