

**הוראות התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

תכנית מס' 507-0403931

רובע שדה דב - תא/4444

מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/03/2020

לאשר את התוכנית

07/09/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

שטח שדה דב הינו משטחי אחד משטחי הקרקע האחרונים לאורך חוף היס הסגורים למעבר, תכנית זו מציעה לפנותם ולפתח במקומם רובע עירוני תוך יצירת מתווה תכנוני ייחודי, המשלב בין היתר עקרונות פיתוח ברי קיימא וטכנולוגיות עירוניות חדשניות. רובע המגורים המעורב מתוכנן עבור כ-16,000 יח"ד וכ-25,000 מועסקים. מימוש חזון חיבור המרקם הקיים והמתוכנן בראייה עתידית יאפשר רצף עירוני חי ונגיש מחוץ לשכונות הקיימות והחדשות ממזרח.

תכנית זו כוללת כ-1,300 דונם והינה תכנית מתארית, עם הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד. התכנית מגדירה מתחמי תכנון שלכל אחד מהם תוכן תכנית מפורטת. חלקה של התכנית, הכולל את תשתיות העל הציבוריות ואת מערך השטחים הפתוחים המרכזיים, כולל הוראות של תכנית מפורטת. לפיכך ניתן להקים מכוחה של תכנית זו את תשתיות העל הציבוריות בתחומה, ובכלל זה דרכים ראשיות וכן את השטחים הפתוחים המרכזיים שבין היס והרובע, כל זאת לטובת הציבור.

על מנת לייצר רובע עירוני חי ואיכותי, הבניה האופיינית המוצעת ברובע הינה בניה מרקמית משולבת שימושים, במסגרתה מוצעת יצירת מבנים הכוללים שטחים פתוחים ציבוריים במרכזם וחזיתות רחוב פעילות ונגישות בחזית הבניינים. כחלק ממערך הבינוי מוצעים כ-35 מגדלים, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול, איינשטיין והטיילות הראשיות.

התכנית כוללת מערך שטחים פתוחים, בהיררכיה ובגדלים משתנים כגון פארק החוף, גינות באזורים הבנויים, כיכרות שונות (ביניהן כיכר אבן גבירול- שמוצעת ככיכר עירונית גדולה או כיכר/ שצ"פ איינשטיין), טיילת המסלול, "אצבעות ירוקות" אשר מחברות בין הבינוי אשר ממזרח אל פארק החוף ורצועת החוף שממערב. השטחים הפתוחים יכללו שטחים 'כלל-רובעיים', שטחים המיועדים לחופי רחצה וספורט ימי או אזורי שהיה וטבע. בנוסף מוצעים שצפ"ים שכונתיים המשמשים כשטחים לפעילות פנאי. הפיתוח הנופי מהווה חלק ממערך שטחים לניהול מי נגר, הממלאים תפקיד גם במערך הניקוז החל מרצועות נטיעות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר. תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות, כך שתתאפשר נטיעות עצי צל גדולים ומפותחים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

התכנית מקצה מסך כלל יחידות הדיור - 2,400 יח"ד לדיור בהישג יד, והבניה, (להלן דיור בהישג יד כמטרה ציבורית). בדרך זו מבקשת התכנית לתמוך בעירוניות חדשה, הרואה אמצעי לקידום שוויון חברתי ולהקטנת הקוטביות. עוד יאפשר תמהיל הדיור המוצע התאמת הסביבה האורבנית לשינויים העתידיים לחול בה באמצעות מיתון השינויים הדמוגרפיים המהווים חלק בלתי נפרד הממחזר ומחדש חייה של העיר.

בסמוך לתחום התכנית, מעגנת רידינג ההיסטורית, שטח המהווה הזדמנות ליצירת מוקד ייחודי של ספורט ונופש, בדגש על חינוך ימי, אשר יהיה אבן שואבת לתושבי המחוז ויספק מקומות עגינה נדרשים. לעת אישור תכניות עתידיות למרינה מורחבת בתחום מעגנת רידינג, ניתן יהיה לשקול בתחום פארק החוף בתכנית זו שטח למבנה ציבור שיהווה חיבור המרקם העירוני למרינה. בנוסף, פינוי שדה התעופה דב יאפשר הכשרת למעלה מקילומטר של חזית חוף לשימוש הציבור.

התכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולהגביר את השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים ולהדגיש את תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר מדרכות רחבות ונוחות הולכי רגל, וישולב במערך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולצמצם את התנועה הממונעת ברובע. במרכזה של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק.

בעוד תכניות מתאר טיפוסיות מסתפקות בחיזוי היקף הצריכה האנרגטית הנדרשת ובמתן מענה המבוסס באופן בלעדי על רשת ייצור והולכה הארצית, התכנית המוצעת מעודדת ומאפשרת הקמה של מערך אנרגיה מקיים, אשר היתכנותו ומשמעותיותו יבחנו ויוצגו במסגרת התכניות המפורטות שיקודמו מכח תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



רובע שדה דב - תא/4444

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

507-0403931

מספר התכנית

1,303.492 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית היתרים או הרשאות

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

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
	קואורדינאטה X	179456
	קואורדינאטה Y	668960

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית משתרעת על שטח של כ-1,300 דונם. התכנית ממוקמת מערבית לשד' אשכול ושכונת נופי ים, מזרחית לטיילת חוף הים, צפונית לשד' שי עגנון ולתחן הכח רידינג. גבולה הצפוני של התכנית משיק לתכנית 3700. תחום התכנית משמש ברובו כשדה תעופה אזרחי וצבאי.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון מערב העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6632	מוסדר	חלק	94-108, 121, 127, 279-281	87-93, 109, 126, 273-275, 277-278, 282, 293-294
6634	מוסדר	חלק	6, 15, 78-89, 124, 150, 155-156, 164-173, 175-181, 198-205, 208-210, 219, 221-223, 226, 228, 232, 237-238, 240, 242-243, 246, 249, 253, 257, 260, 264, 270-271, 275, 279, 302-307, 312, 314, 324, 329, 331, 349	22, 125, 142-149, 157, 281, 308, 316
6648	מוסדר	חלק		187
6883	מוסדר	חלק	10	
6884	מוסדר	חלק	2	
6885	מוסדר	חלק	4, 20	18-19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6896	מוסדר	חלק	14-15, 28-29, 31-32, 34-35, 38, 45-47, 72-76, 78-81, 83, 158, 206	16, 37, 77, 82, 167, 204, 207
6900	מוסדר	חלק	6	9, 22-23
7186	מוסדר	חלק	3	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

**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**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2303, 2290	תא/ 1111
603 - 601, 507	תא/ 3388 א
3	תא/ 3484
24	תא/ 628



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
24/05/2016	7162	7271	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10/ א/ 3. הוראות תכנית תמא/ 10/ א/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10 / א/ 3
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
18/05/2004	2910	5298	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ א/ 2/ 3. הוראות תכנית תמא/ 37/ א/ 2/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / א/ 2 / 3
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ ט. הוראות תכנית תמא/ 37/ ט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ט
02/10/2017	214	7597	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71/ ג. הוראות תכנית תתל/ 71/ ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 71 / ג
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 5000 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 5000
19/02/1953		0	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית תא/ ל.	החלפה	תא/ ל
02/01/1964	558	1061	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/ 628.	החלפה	תא/ 628



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 1111	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/1111	1515		03/1969
תא/ 1435	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/1435	2209	1529	04/1976
תא/ 1820	החלפה	תכנית זאת מחליפה את תכנית מס' תא/1820.	2786		09/02/1982
תא/ 1112 ג	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/1112 ג	4557	5149	13/08/1997
תא/ ח	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ ח.	4978	2239	16/04/2001
תא/ 2700 9	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/ 2700 .9	5054	1458	14/02/2002
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה ביניהן, תקבענה הוראות תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 3365	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3365. הוראות תכנית תא/ 3365 תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה ביניהן, תקבענה הוראות תכנית זו.	5268	1748	27/01/2004
תא/ 3440	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית תא/ 3440	5526	4150	10/05/2006
תא/ 2848	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/2848	5691	3514	12/07/2007
תא/ ג/ 1	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תכנית תא/ ג/ 1.	5705	3996	20/08/2007
תא/ 3484	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/3484	5939	3276	06/04/2009



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 3388 / א	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/3388/א'	6593	4687	15/2013
תא/ 3700	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/3700	6967	2835	01/2015
תא/ 4096	החלפה	תכנית זאת משנה בתחומה את תכנית מס' תא/4096	9036	5537	10/05/2015
507-0177683	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0177683. הוראות תכנית 507-0177683 תחולנה על תכנית זו.	7234	4616	27/03/2016
507-0271700	כפיפות	הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו עבור המגרשים המיועדים 'לדירור בר השגה' בלבד, תחול צ' רק לנושא היקף השימושים המשניים לשימוש הראשי.	7304	8757	18/07/2016



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

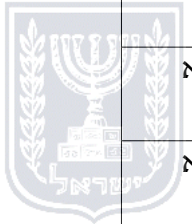


**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ארי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			ארי כהן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
תכנית מתארית - הוראות	רקע		1	28/06/2020	ארי כהן	21: 55 28/06/2020	נספח פירוט זכויות	כן
מצב מאושר	רקע	1: 2500		26/03/2019	ברני גטניו	14: 17 17/02/2019	נספח מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 2500	1	15/06/2020	ארי כהן	08: 11 15/06/2020	נספח בינוי ופיתוח	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	27/03/2019	ברברה אהרונסון	07: 53 27/03/2019	נספח נוף	לא
חתכים	מנחה	1: 500	2	14/02/2019	ברברה אהרונסון	13: 38 14/02/2019	נספח חתכים נופיים	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 2500	35	13/03/2019	ארי כהן	13: 58 13/03/2019	תדריך למתכנן תכניות מפורטות	לא
עקרונות תכנון	מחייב	1: 5000	1	27/03/2019	ארי כהן	07: 24 27/03/2019	נספח מתחמי תכנון ותחומים להיתר	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	17/06/2020	אורן צמיר	15: 13 17/06/2020	נספח תנועה - גיליון 1: תכנית מערכת הדרכים	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	17/06/2020	אורן צמיר	15: 14 17/06/2020	נספח תנועה - גיליון 2: נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	17/06/2020	אורן צמיר	15: 14 17/06/2020	נספח תנועה - גיליון 3: נספח שבילי אופניים	לא
דרכים	מנחה	1: 2500		17/06/2020	אריה לבנטן	15: 16 17/06/2020	נספח כבישים - תכנית	לא
דרכים	מנחה	1: 2500	2	03/03/2019	אריה לבנטן	15: 05 07/03/2019	נספח כבישים - חתכים	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	1: 1	25	25/02/2019	אורן צמיר	12: 53 27/02/2019	דוח תחזיות תנועה - הדוח נערך ע"י אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ ובניהול של תמר דרייפוס, המחלקה לתכנון ומחקר תחבורה	לא



תכנון זמין  
מונה ודפסה 114



תכנון זמין  
מונה ודפסה 114

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		5	10/02/2019	חיים פיאלקוף	14: 20 11/02/2019	נספח פרוגרמטי	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה	1: 2500	1	14/02/2019	ברברה אהרונסון	13: 35 14/02/2019	נספח עבודות עפר	לא
ביוב	מנחה	1: 2500		17/06/2020	שמואל בדולח	15: 20 17/06/2020	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 2500		17/06/2020	שמואל בדולח	15: 17 17/06/2020	נספח מים	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	14	20/02/2019	שמואל בדולח	06: 59 20/02/2019	פרשה טכנית לנספח תשתיות, מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	17/06/2020	שמואל בדולח	15: 20 17/06/2020	נספח הידרולוגיה וניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	17	20/02/2019	שמואל בדולח	07: 00 20/02/2019	פרשה טכנית לנספח הניקוז	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	3	25/03/2019	מאיר סבג	15: 11 25/03/2019	נספח תיאום תשתיות 1: 1250 / 1: 2500	לא
תשתיות	מנחה	1: 100	2	28/06/2018	מאיר סבג	15: 13 25/03/2019	נספח תיאום תשתיות-חתכים 1: 100	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	4	24/10/2019	מאיר סבג	09: 55 27/10/2019	חתכי רחוב עקרוניים	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	403	17/03/2019	דרור נחמיאס	08: 39 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	63	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 38 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים : קובץ 1 מתוך 7	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	29	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 39 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים : קובץ 2 מתוך 7	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	37	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 40 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים : קובץ 3 מתוך 7	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	360	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 41 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים : קובץ 4 מתוך 7	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	35	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 42 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים : קובץ 5 מתוך 7	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	123	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 44 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים : קובץ 6 מתוך 7	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	161	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 46 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים : קובץ 7 מתוך 7	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	22/08/2016	מנחם הדר	11: 44 09/10/2018	נספח שמירה על עצים בוגרים	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 2500	122	04/11/2018	נילי מסטר גל	11: 27 04/11/2018	תיק תיעוד שדה התעופה דב - קובץ 1 מתוך 2	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 2500	102	04/11/2018	נילי מסטר גל	12: 17 04/11/2018	תיק תיעוד שדה התעופה דב - קובץ 2 מתוך 2	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 2500	90	03/07/2018	נילי מסטר גל	13: 28 03/07/2018	תיק תיעוד - חוות מיכלי הדלק	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 2500	29	19/03/2020	אסתי כהן	11: 04 19/03/2020	טבלת הקצאה ואיזון	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 2500	39	19/03/2020	אסתי כהן	11: 03 19/03/2020	עקרונות שומה לתכניות איחוד וחלוקה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 2500	27	11/12/2019	אסתי כהן	07: 11 12/12/2019	טבלת שעבודים על מקרקעין בתחום התכנית	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

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**



תלונן זמין  
114 הדפסה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת מרחב עסקי ת"א	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, גילי טסלר		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073	03-7632074	@land. il
המנהלים מטעם בית המשפט לניהול הגוש הגדול ) (6896	מייצג בא כח	מייצג בא כח, זכאי רחל		המנהלים מטעם בית המשפט לניהול הגוש הגדול (6896)	תל אביב- יפו	צייטלין	1	03-6092753		rachel@zala w.co.il

**1.8.2 יזם**



תלונן זמין  
114 מונה הדפסה

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, גילי טסלר		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073	03-7632074	gilit@land.gov.il
פרטי	---		המנהלים מטעם בית המשפט לניהול הגוש הגדול (6896)	תל אביב- יפו	צייטלין	1	03-6092753		rachel@zalaw.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

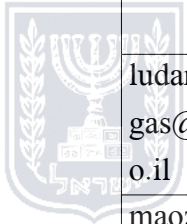
## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל התכנית וראש צוות התכנון	עורך ראשי	ארי כהן	39839	ארי כהן   אדריכלות ובינוי ערים ) (2001 בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744		mael@mic com
אדריכלית נוף	אדריכל	ברברה אהרונסון	117165	שלמה אהרונסון אדריכלים	ירושלים	עין כרם	25	02-6419143	02-6436825	sara@s- aronson.co.il
אדריכל התכנית	אדריכל	מיכאל וינד	4202100	ארי כהן אדריכלות ותכנון ערים ) (2001 בע"מ	ירושלים	(1)	2	02-6797744		michael@mic -arc.com
אדריכלית שימור	אדריכל	נילי מסטר גל	107547		תל אביב- יפו	לסקוב חיים	26	03-5602240	03-6124999	rq9@zahav.n et.il
יועץ פרוגרמה וחברה	יועץ	חיים פיאלקוף			ירושלים	שכטמן יוסף	106	02-5861913		cfialk@gmail .com
יועץ קיימות	יועץ	אביעד שר שלום			תל אביב- יפו	ברנדיס	47 א			sarshalom.avi ad@gmail.co m
ממוחה לאיכות הסביבה	יועץ סביבתי	דרור נחמיאס		אדמה	שהם	(2)		03-9739911	03-9773976	drorn@adam- ma.co.il
מומחית לאיכות הסביבה	יועץ	רבקה חוצן		אדמה	שהם	(2)		03-9739911	03-9773976	rivka@adam- ma.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים ) (1980	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hg hg.co.il
מתכנן תנועה ותחבורה	מהנדס	אורן צמיר	22426	מת"ן הנדסת תחבורה ותנועה	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	@matan- eng.co.il
מהנדס כבישים	מהנדס	אריה לבנטן	1622	אלתן ושות' הנדסה אזרחית	רמת גן	הבוניים	2	03-5751755	03-5750127	mail@eltan- eng.co.il
עורך סקר עצים	אקולוג	מנחם הדר			זכרון יעקב	יציאת אירופה	16	04-6899722	04-6899722	menachem.ad ar@gmail.co m
שמאית התכנית	שמאי	אסתי כהן	185	דנוס כהן שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	סמדר	26	03-7528322	03-7528324	office@danc o.co.il
יועץ תשתיות גז	יועץ	רמי לוי		לודן הנדסה ישראל בע"מ	יקנעם עילית	התנופה	4	04-9599888	04-9599880	ludan- gas@ludan.c o.il
עורך סקר טבע עירוני	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	04-6307317	04-6307317	maozni@gma il.com
מהנדס אזרחי אחראי תיאום תשתיות	יועץ תשתיות	מאיר סבג	106494	מרום תובל- ייעוץ ניהול והשקעות בע"מ	רמת גן	(3)		077-4600788		meir@marom -tuval.co.il



מנהל תכנון זמין  
מנהל הדפסה 114



מנהל תכנון זמין  
מנהל הדפסה 114

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס חשמל	מהנדס	ערן בלום	16045	ג. איטקין-ע. בלום הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6735062	02-6735258	blum@e- 1.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516353	l@datam om

(1) כתובת : גטיי מלחה.

(2) כתובת : פארק חבל מודיעין, רח' אגוז 6.

(3) כתובת : שלום 3.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

מונח	הגדרת מונח
בלוק עירוני	קבוצת מגרשים המיועדים לבינוי הכוללים שטח פתוח התחומים על-ידי שטח ציבוריים המצויים במתחם תכנון אחד.
דיור מכליל	כל אחד מסוגי מגורים אלה: (א) יחידות דיור קטנות. (ב) דירות להשכרה ארוכת טווח. (ג) דירות עם תקן חניה 0. (ד) מעונות סטודנטים. (ה) דיור מוגן - דיור מוגן / דיור לתשושי נפש / דיור סיעודי (כולל שטחים נלווים למגורים, לרבות: אולמות מפגש וכינוס, חדרי פעילות, חדרי אוכל ומטבח, מתקנים רפואיים נלווים, לרבות מרפאות, שטחי מנהלה, אחסנה, מסחר נלווה כגון מסעדה ובית קפה, דיור תומך המאפשר שהות של מלווי המטופלים). (ו) דיור-בהישג-יד כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התו"ב התשכ"ה-1965.
דירות	חלק בלתי נפרד מ"יחידת הדיור הראשית", המשמש כיחידה נפרדת למגורים ואשר מתקיימים בה כל אלה: השטח הכולל של היחידה הנפרדת לא עולה על 25 מ"ר, היחידה הנפרדת כוללת גישה ישירה מיחידת הדיור הראשית.
דירות קטנות	כמשמעותן בסעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
חזית מסחרית	חזית פעילה לרחוב תוך אפשרות לשימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומבני ציבור ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.
יחידת דיור ראשית	יחידה למגורים ששטחה לפחות 120 מ"ר (שטח עיקרי, בתוספת שטחו של מרחב מוגן דירת) ואשר בה מתאפשרת דיורית.
יחידת תכנון	שטח רציף שבעניינה תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. היקף השטח יקבע בתכנית המפורטת.
מתחם התכנון	תחומה של תכנית מפורטת.
ציר ירוק עירוני	רחוב עירוני המאפשר תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ומשלב נטיעות ושטחים פתוחים בו תובטח האפשרות לרצועה לא בנויה ברוחב של 20 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים.
שטח ברוטו	סך השטחים העיקריים ושטחי שירות העל קרקעיים, ללא שטחי מרפסות.
שטח כולל של יחידת דיור	השטחים העיקריים ושטחי השירות באותה יחידה.

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תכנון רובע עירוני חדש אשר יהווה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן וייצר רצף עירוני בין חלקי העיר. התכנית הינה ברובה מתארית, המייעדת את כל שטחה לאיחוד וחלוקה בעתיד על פי עקרונות הקבועים בה. שטח התכנית מחולק לשלושה מתחמי תכנון. לכל אחד מהם תוכן תכנית מפורטת נפרדת ובלתי תלויה באחרות.



תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה עבור: פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, הדרכים התחומות את הבלוקים העירוניים, התשתיות העירוניות והמסוף התחבורתי בצפון התכנית.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי במערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהם: מגורים ומסחר ומוסדות ציבור, מגורים תעסוקה ומוסדות ציבור, מלונאות, תעסוקה, תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, דרך מוצעת.
2. קביעת זכויות בנייה למגורים וקביעת מספר יחידות הדיור בתכנית, ויח"ד בהישג יד כמשמעותן בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה (להלן: דיור בהישג יד כמטרה ציבורית).
3. קביעת זכויות בנייה למלונאות.
4. קביעת זכויות בנייה לתעסוקה.
5. קביעת זכויות בנייה למסחר.
6. קביעת זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור.
7. קביעת זכויות בניה למתקנים הנדסיים.
8. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום מגרשים ביעודים "מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור" ו-"מגורים, מסחר ומוסדות ציבור".
9. חלוקת השטח לשלושה מתחמי תכנון, קביעת ייעודי הקרקע העיקריים בכל אחד מהם. לכל מתחם תכנון תוכן תכנית מפורטת נפרדת. מתן הנחיות להכנת תכניות מפורטות להבטחת התאמה להוראות תכנית זאת.
10. יעוד שטח התכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד, על פי עקרונות לאיחוד וחלוקה הקבועים בתכנית זו.
11. קביעת הוראות ברמה מפורטת לפיתוח פארק חופי רחב וטיילת, תוך שילוב מוקדי פיתוח בעורף החוף, חניון ציבורי תת-קרקעי משולב עם מסוף אוטובוסים. הכל, תוך שמירה על הסביבה החופית, על ערכי טבע ונוף העירוניות.
12. קביעת הוראות שיאפשרו את הפעילות האורבנית לאורך המשך רח' אבן גבירול כרחוב עירוני ראשי, לאורך דרך הים, ולאורך השדרות היורדות אל הים.
13. תכנון ברמה מפורטת של רשת הרחובות הראשיים לרבות אבן גבירול (דרך מס' 100), איינשטיין (דרך מס' 03), דרך הים (דרכים מס' 42,60) הכוללים מדרכות, שבילי אופניים ורק"ל (באבן גבירול ואיינשטיין).
14. קביעת הוראות ברמה מפורטת להקמת מתקנים הנדסיים, מערכות ניהול נגר, מתקני וקווי תשתית.
15. קביעת עקרונות בניה, פיתוח והנחת תשתיות, התואמים אמות מידה של בניה ופיתוח מקיימים ושל "בנייה ירוקה".
16. הוראות המאפשרות שימושים זמניים במגרשים לצרכי ציבור.
17. סימון שטחים לביטול דרכים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1401, 2401, 2402
מתקנים הנדסיים	1801, 1802
עירוני מעורב	2501
מבנים ומוסדות ציבור	1601 - 1606, 2601 - 2605, 2609 - 2605, 3601, 3602
מלונאות (אכסון מלונאי)	2301, 3301 - 3303
שטח ציבורי פתוח	1701 - 1708, 2701 - 2709, 3701 - 3706
פארק / גן ציבורי	270A, 270B, 270C, 270D, 270E, 270F, 280A, 280B, 370 - 374, 380A, 380B, 380C, 380D, 380E, 380F
ככר עירונית	2001 - 2007
דרך מאושרת	1901 - 1915, 2901 - 2905, 3901 - 3905
דרך מוצעת	1921 - 1929, 2921 - 2930, 3921 - 3927
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3609
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1101 - 1106, 2101 - 2105, 3101 - 3107
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1201 - 1204, 2201 - 2214, 3201 - 3210
מסחר תעסוקה ותיירות	1451, 1452, 2451, 2452
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	פארק / גן ציבורי	380A
בלוק מסוף מתע"י	דרך מאושרת	3901
בלוק מסוף מתע"י	דרך מוצעת	2924
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2211
גבול מתחם	דרך מאושרת	1901 - 1915, 2901 - 2905, 3901 - 3905
גבול מתחם	דרך מוצעת	1921 - 1929, 2921 - 2930, 3921 - 3927
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3609
גבול מתחם	ככר עירונית	2001 - 2007
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	1601 - 1606, 2601 - 2605, 2609 - 2605, 3601, 3602
גבול מתחם	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1101 - 1106, 2101 - 2105, 3101 - 3107
גבול מתחם	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1201 - 1204, 2201 - 2214, 3201 - 3210

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מלונאות (אכסון מלונאי)	3303 - 3301 ,2301
גבול מתחם	מסחר תעסוקה ותיירות	2452 ,2451 ,1452 ,1451
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	1802 ,1801
גבול מתחם	עירוני מעורב	2501
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	270A, 270B, 270C, 270D, 270E, 270F, 280A, 280B, 370 - 374, 380A, 380B, 380C, 380D, 380E, 380F
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	1701 - 1708 ,2701 - 2709 ,3701 - 3706
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3001
גבול מתחם	תעסוקה	1401 ,2401 ,2402
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1907 ,1914 ,1915 ,2903 ,2904 , 3901 - 3905
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	1927 ,2924 ,3922 ,3924
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	2001 ,2007
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1601 - 1603 ,2606 ,2607 ,2609 3601 ,3602
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1103 ,1104 ,1106 ,2102 - 2104 , 3101 - 3106
דרך / מסילה לביטול	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1201 - 1203 ,2201 ,2204 ,2207 , 2211 ,2214 ,3201 - 3205 ,3208 , 3210
דרך / מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	3302
דרך / מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ותיירות	1451 ,1452
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	1802
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	370 - 374
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1703 ,1706 - 1708 ,2702 - 2704 , 3701 - 3703 ,3705
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3001
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	2401
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1902 ,3901 ,3903
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	3922
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	2607
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1103
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	270A
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3001
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	1915
הנחיות מיוחדות ב	ככר עירונית	2001



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות ב	מסחר תעסוקה ותיירות	1452, 1451
הנחיות מיוחדות ב	מתקנים הנדסיים	1802
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	1708
הנחיות מיוחדות ב	תעסוקה	2401
חזית מסחרית	ככר עירונית	2006, 2001
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	3602, 2607, 1605 - 1603
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1105, 2103 - 2101, 1105 - 1101
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3107 - 3101, 2207, 2205, 2204, 2202, 2201, 3210 - 3201, 2214 - 2211, 2208
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	3303 - 3301
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	2452, 1452, 1451
חזית מסחרית	פארק / גן ציבורי	374, 370
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	2701, 1708, 1705, 1702, 1701, 3706 - 3701, 2706 - 2704
חזית מסחרית	תעסוקה	2401, 1401
חניה	דרך מאושרת	3901, 1915
חניה	דרך מוצעת	2930 - 2928, 2926, 2924
חניה	ככר עירונית	2007, 2005 - 2003, 2001
חניה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2212, 2210, 2209
חניה	עירוני מעורב	2501
חניה	פארק / גן ציבורי	380A, 380D, 380E, 380F
להריסה	דרך מאושרת	1913, 1911
להריסה	דרך מוצעת	2928 - 2924, 1929, 1925 - 1923, 3922
להריסה	ככר עירונית	2002
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2602, 1606 - 1604, 1601
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3102, 1106 - 1104
להריסה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2205, 2204, 2201, 1203 - 1201, 2208, 2207
להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	2451, 1451
להריסה	פארק / גן ציבורי	380A
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2709, 1707, 1703, 1702
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	3922, 2929, 2927
מגרש המחולק לתאי שטח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3609
מגרש המחולק לתאי שטח	פארק / גן ציבורי	270A, 270B, 270C, 270D, 270E, 270F, 280A, 280B, 380A, 380B, 380C, 380D, 380E, 380F
ציר מיוחד	דרך מאושרת	1915, 1914, 1912, 1911, 1907, 2904, 2903
ציר מיוחד	דרך מוצעת	2929 - 2926, 2924, 1929 - 1927
ציר מיוחד	ככר עירונית	2005, 2004



תכנון זמין  
מונה תדפסה 114



תכנון זמין  
מונה תדפסה 114



תכנון זמין  
מונה תדפסה 114

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר מיוחד	פארק / גן ציבורי	270A
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	3901, 2904, 1915
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	2924
קו בנין תחת/ תת קרקעי	פארק / גן ציבורי	380A, 380D, 380E, 380F



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	367,455	28.19
אזור משנה א' (מסחר ובידור)	202,999	15.57
אזור משנה ב' (מגורים מיוחדים, מלונות, קיט, נופש וספורט)	245,021	18.80
אזור משנה ג' (שפת ים)	130,605	10.02
דרך מאושרת	193,563	14.85
דרך מוצעת	68,396	5.25
חוף רחצה	1,860	0.14
מבנה ציבור	8,492	0.65
מגרש מיוחד	19,284	1.48
מתקני ייצור חשמל ומתקני עזק	113	0.01
מתקנים הנדסיים	3,228	0.25
פרוזדורים לשירותים	19,238	1.48
שטח לתכנון בעתיד	23,074	1.77
שטח פרטי פתוח	14,664	1.13
שטח ציבורי פתוח	5,267	0.40
שפ"פ ומתקנים הנדסיים	62	0.01
שצ"פ מיוחד ומתקנים הנדסיים	171	0.01
<b>סה"כ</b>	<b>1,303,492</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	131,674.48	10.09
דרך מוצעת	195,203.54	14.96
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16,142.48	1.24
ככר עירונית	28,712.52	2.20
מבנים ומוסדות ציבור	136,147.37	10.43
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	131,311.56	10.06
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	200,032.27	15.33
מלונאות (אכסון מלונאי)	27,358.96	2.10
מסחר תעסוקה ותיירות	25,155.69	1.93
מתקנים הנדסיים	2,481.45	0.19
עירוני מעורב	9,518.2	0.73
פארק / גן ציבורי	267,685.31	20.52
שטח ציבורי פתוח	97,972.25	7.51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.86	11,264.08	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1.84	24,058.72	תעסוקה
<b>100</b>	<b>1,304,718.88</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים בקומת הקרקע ובכל הקומות שמעליה.                  2. בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה יותרו גם מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי, לרבות גני ילדים ומעונות יום, ושטחי החוץ הנדרשים להם.                  3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהיו חלק מהרכוש המשותף כגון: מועדון, חדר כושר, בריכת שחיה.                  4. במרתפים, יותרו השימושים הבאים: מחסנים, חנייה, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים. כמו כן, יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתחום התת קרקעי של רוחב הסתיו (קולונדה).                  5. לאורכם של הרחובות הראשיים 'אבן גבירול' הדרך לאורך הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב. תכניות מפורטות יקבעו אופן יישום החזית המסחרית.                  6. אכסון מלונאי עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.                  7. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.                  8. שטחי ציבור כמפורט בסעיף 4.1.2 (ג) ו(ד).</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גובה שורת הבינוי הראשונה לים לא תעלה על 25 קומות.                  2. ראו סעיפים 6.2-6.3: הוראות מתאריות לבינוי ופיתוח.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בתא שטח מס' 1103 כהנחיות מיוחדות מסמן רדיוס השפעה בטווח 50 מ' ממכון שאיבת הביוב הקיים (איגודן). כל התייחסות לתשתית ביוב הקיימת בשטח זה יבוצע על רקע רצועה סטטוטורית ברוחב 6.5 מטר לפחות מכל צד של ציר הקו, ובה יוגדרו בתקנון תכנית מפורטת תנאים מיוחדים לתכנון וביצוע עבודות ודרישה לתאום עם איגודן תוך הבטחת אפשרות נגישות ותחזוקה.</p>
ג	<p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>א. מיקומם ותצורתם הסופית של השטחים המופיעים בטבלה 5 עבור "מבנים ומוסדות ציבור" ייקבע בתכנית מפורטת.                  ב. השטחים הבנויים לצורכי ציבור יתוכננו עם כניסה נפרדת ומערכות נפרדות.                  ג. שטחים אלו יקבעו בתכנית מפורטת בייעוד שטח לבנייני ציבור, תכנית מפורטת תקבע שימושים אלו כגון חינוך (לרבות גני ילדים, מעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם), דת, תרבות, ספורט, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושירותים, והשימושים המותרים עפ"י תכנית תא/מק/צי' השימושים והזכויות יפורטו בתכניות המפורטות.</p>
ד	<p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>ביעוד המתארי "מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" תקבע תכנית מפורטת ייעוד לדיור בהישג</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>יד כמטרה ציבורית עפ"י המפורט להלן:</p> <p>(א.) בתכנית מפורטת למתחמים מס' 1-2 ייקבעו מגרשים המיועדים לבנייני ציבור, בתאי שטח הבאים. ניתן לקבוע בכל מתחם מגרש אחד לבנייני ציבור או יותר:</p> <p>במתחם מס' 1 בתאי שטח מס' 1101-1106</p> <p>במתחם מס' 2 בתאי שטח מס' 2101-2105</p> <p>(ב.) השימוש העיקרי במגרשים אלה יהיה דיור בהישג יד כמטרה ציבורית בשטח ציבורי. בתכנית מפורטת ניתן לקבוע שיותרו בהם גם שימושים ציבוריים נוספים כגון חינוך רווחה ושימושי מסחר. שימושי מסחר במגרשים לדיור בהישג יד כמפורט בטבלה 5.</p> <p>(ג.) שטח כלל המגרשים שיקבעו לפי סעיף זה יהיה לפי המפורט להלן.</p> <p>17.5 דונם במתחם 1</p> <p>8.5 דונם במתחם 2</p> <p>בתכנית מפורטת ניתן להגדיל או להקטין את שטחי המגרשים ובלבד שלא יעלה או יפחת ביותר מ-5% מהמפורט.</p>	
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.2.1</p> <p>1. מגורים בקומת הקרקע ובכל הקומות שמעליה.</p> <p>2. מסחר, תעסוקה, אכסון מלונאי, שימושים בעלי אופי ציבורי לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם.</p> <p>3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהיו חלק מהרכוש המשותף כגון: מועדון, חדר כושר, בריכת שחיה.</p> <p>4. במרתפים, יותרו גם השימושים הבאים: מחסנים, חנייה, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים כמו כן בהתאם לאמור יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתחום התת קרקעי של רוחב הסתיו (קולונדה).</p> <p>5. לאורכם של הרחובות הראשיים: אבן גבירול, הדרך לאורך הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.</p> <p>6. אכסון מלונאי עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>7. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.</p> <p>8. שימושים ציבוריים כמפורט בסעיף 4.2.2 (ב) ו(ג).</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.2.2</p>	
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גובה שורת הבינוי הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בנייה עד 30 קומות.</p> <p>2. ראו סעיפים 6.2-6.3: הוראות מתאריות לבינוי ופיתוח.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



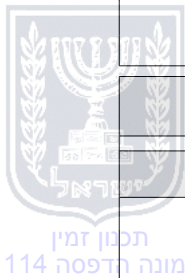
תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>ב</p> <p>כללי: היעוד המתארי "מגורים תעסוקה מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" כולל ייעוד לדיור בהישג יד כמטרה ציבורית באופן המפורט להלן:</p> <p>1. דיור בהישג יד:</p> <p>א. בתכנית מפורטת למתחמים מס' 1-3 ייקבעו מגרשים המיועדים לבנייני ציבור, בתאי שטח הבאים. ניתן לקבוע בכל מתחם מגרש אחד לבנייני ציבור או יותר:</p> <p>במתחם מס' 1 בתאי שטח מס' 1201-1204</p> <p>במתחם מס' 2 בתאי שטח מס' 2201-2214</p> <p>במתחם מס' 3 בתאי שטח מס' 3201-3210</p> <p>ב. השימוש העיקרי במגרשים אלה יהיה דיור בהישג יד כמטרה ציבורית. בתכנית מפורטת ניתן לקבוע שיותרו בהם גם שימושים ציבוריים נוספים. תותר שימושי מסחר במגרשים לדיור בהישג יד כמפורט בטבלה 5.</p> <p>ג. שטח כלל המגרשים שיקבעו לפי סעיף זה יהיה לפי המפורט להלן:</p> <p>5.0 דונם במתחם מס' 1</p> <p>21.0 דונם במתחם מס' 2</p> <p>12.5 דונם במתחם מס' 3</p> <p>בתכנית מפורטת ניתן להגדיל או להקטין את שטחי המגרשים ובלבד שלא יעלה או יפחת ביותר מ-5% מהמפורט.</p>	
<p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>ג</p> <p>א. מיקומם ותצורתם הסופית של השטחים המופיעים בטבלה 5 עבור "מבנים ומוסדות ציבור" ייקבע בתכנית מפורטת ובתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>ב. ככל הניתן, השטחים הבנויים לצורכי ציבור יתוכננו עם כניסה נפרדת ומערכות נפרדות.</p> <p>ג. תכנית מפורטת תקבע שימושים אלו כגון לחינוך (לרבות גני ילדים), מעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם), דת, תרבות, ספורט, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושירותים, ושימושים מן השימושים המותרים עפ"י תכנית תא/מק/צ'.</p> <p>השימושים והזכויות יפורטו בתכנית המפורטת.</p>	
<b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b>	4.3
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.3.1</p> <p>מעל מפלס הכניסה:</p> <p>1. אכסון מלונאי עפ"י התקניי הפיזיים של משרד התיירות</p> <p>2. בקומת הקרקע יותרו בנוסף שימושי מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון: הסעדה, אולמות כנסים ושמחות.</p> <p>3. ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט</p> <p>4. לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, הדרך לאורך הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

<b>4.3</b>	<b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b>
	<p>מתחת למפלס הכניסה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי.</li> <li>2. מחסנים, חנייה, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית וחדרי שנאים.</li> <li>כמו כן יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתחום התת-קרקעי של רוחב הסתיו (קולונדה).</li> <li>5. שימושי ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט.</li> <li>6. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנו מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.</li> </ol>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	גובה שורת הבינוי הראשונה לים לא יעלה על 25 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

<b>4.4</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מעל מפלס הכניסה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תעשייה נקיה.</li> <li>2. מכונים ומעבדות מחקר ופיתוח טכנולוגי או מדעי.</li> <li>3. משרדים.</li> <li>4. מסחר ושירותי הסעדה.</li> <li>5. אולמות כנסים ושמחות.</li> <li>6. שימושים בעלי אופי ציבורי לרווחת עובדי המקום ובכלל זה גני ילדים ומעונות יום פרטיים.</li> <li>7. לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, רחוב הים (דרכים מס' 42,60), איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.</li> <li>8. אכסון מלונאי עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.</li> </ol> <p>מתחת מפלס הכניסה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מחסנים, חנייה, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית וחדרי שנאים. כמו כן, יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתחום התת-קרקעי של רוחב הסתיו (קולונדה).</li> <li>2. אולמות כנסים ושמחות.</li> <li>3. תחנת ניטור ערכים סביבתיים כגון איכות אוויר ורעש.</li> <li>4. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.</li> </ol>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b>
	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. בכל המגרשים יוקמו חניונים ציבוריים תת-קרקעים.</li> <li>ב. תותר הקמת חניה תפעולית.</li> <li>ג. מפלסי החניונים התת-קרקעיים בתא שטח 2401 יתואמו זה עם זה על מנת לאפשר מעבר תת-קרקעי של כלי רכב בין מגרשים. תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור בתת-הקרקע במגרשים אלה.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

<b>תעסוקה</b>	<b>4.4</b>
<p>ד. בתאי שטח מס' 2401 תינתן ותרשם זיקת מעבר לרכב בתת-הקרקע לחניון הכיכר העירונית בתא שטח מס' 2001.</p>	
<b>מסחר תעסוקה ותיירות</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>1. אכסון מלונאי עפ"י התקניי הפיזיים של משרד התיירות וכן כל השימושים המותרים ביעו "תעסוקה".                  2. מסחר.                  3. תרבות ופנאי.                  4. לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, רחוב הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.                  5. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<b>חניה</b>	<b>א</b>
<p>א. תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בכל מגרש.                  ב. תותר הקמת חניה תפעולית.</p>	
<b>עירוני מעורב</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<p>1. כל השימושים המותרים ביעודים "מלונאות" (אכסון מלונאי) ו-"תעסוקה".                  2. תרבות ופנאי כגון בתי קולנוע, בתי תאטרון, אולמות מופעים ואירועים, מוזיאונים וכיו"ב ומסחר נלווה להם.                  3. שימושי בעלי אופי ציבורי כגון מועדוני נוער וקשישים, מתנ"ס.                  4. לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, רחוב הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. גובה הבינוי המרבי בתא שטח מס' 2501 לא יעלה על 30 קומות.                  2. לפחות 50% משטחי הבניה העיקריים בשלושת הקומות הראשונות וקומת המרתף הראשונה של כל בניין ישמשו לשימושי צרכי תרבות ופנאי ולמסחר הנלווה להם.</p>	
<b>חניה</b>	<b>ב</b>
<p>1. תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בכל מגרש.                  2. תותר הקמת חניה תפעולית.</p>	
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
<p>1. כל השימושים המותרים לפי תכנית תא/מק/צ' תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

<p><b>4.7 מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>2. עבור המגרשים המיועדים 'לדיוור בר השגה' כמטרה ציבורית, תחול תא/מק/צ' רק לנושא היקף השימושים המשניים לשימוש הראשי.</p> <p>3. לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, רחוב הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והר הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.</p> <p>4. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנף מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.</p> <p>5. שימושי חירום, רווחה ומשרדי ממשלה.</p> <p>6. מתקנים טכניים בכפוף להנחיות בינוי בסעיף 4.7.2.4 (א) להלן.</p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>4.7.2 הוראות</b></p> <p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. בהתאם לתכנית "תא/מק/צ'".</p> <p>ב. תכנית מפורטת תקבע את השימושים.</p> <p>ג. תותר הקמת תחנות השנאה, ומתקנים טכניים כל עוד המתקן מהווה חלק אינטגרלי מן המבנה והוא עומד בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה.</p>	<p><b>4.7.2</b></p> <p><b>א</b></p>
<p><b>ב חניה</b></p> <p>א. בכל המגרשים תותר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים.</p> <p>ב. מפלסי החניונים התת קרקעיים בתאי שטח 2601-2603 יתואמו זה עם זה על מנת לאפשר מעבר תת-קרקעי של כלי רכב בין המגרשים. תרשם זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע.</p> <p>ג. קומת המרתף העליון תתוכנן באופן שישמר עומק אדמה, מחוץ למעטפת הבנין, בגובה של לפחות 1.5 מ' לצורך גינון ונטיעות.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>ג קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין יקבעו בתכנית מפורטת לפי תכנית "תא/מק/צ'".</p>	<p><b>ג</b></p>
<p><b>ד הנחיות מיוחדות</b></p> <p>השטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 2607 מיועד לשטח התארגנות לצרכי המתע"ן, ויחולו עליו הוראות תת"ל 71.ג.</p>	<p><b>ד</b></p>
<p><b>4.8 מתקנים הנדסיים</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>4.8.1 שימושים</b></p> <p>1. חדרים טכניים עבור המתע"ן בתאי שטח מס' 1801, 1802, לפי תת"ל 71/ג'.</p> <p>2. שטח ציבורי פתוח.</p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p><b>4.8.2 הוראות</b></p> <p><b>א הוראות מתאריות</b></p> <p>כל עוד לא מומש השימוש המותר בתא שטח מס' 1081 לפי תת"ל 71/ג', ניתן יהא לעשות בו שימוש לשטח ציבורי פתוח, כהמשכו של השטח ציבורי פתוח הגובל בתא שטח מס' 1701, ובלבד שיובטח שלא יהיה בכך כדי למנוע את השימוש בשטח לפי תת"ל 71/ג' או להכביד עליו הכבדה של ממש.</p>	<p><b>4.8.2</b></p> <p><b>א</b></p>
<p><b>4.9 ככר עירונית</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>4.9.1 שימושים</b></p> <p>1. חניה ציבורית תת קרקעית, לרבות מתקני התפעול הנדרשים לתפקודה.</p>	<p><b>4.9.1</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

4.9	ככר עירונית
	<p>2. קיוסק</p> <p>3. שירותים ציבוריים.</p> <p>4. גינון ופיתוח נופי לרבות נטיעות, ריהוט רחוב, ותאורה.</p> <p>5. מתקני חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי.</p> <p>6. בריכות נוי, בריכות אקולוגיות, מזרקות, פסלי רחוב.</p> <p>7. תשתיות ומבנים הנדסיים תת קרקעיים לרבות מערכות ביוב ראשיות ואגירה ומתקני אנרגיה.</p> <p>8. מעבר עילי או תחתי להולכי רגל ורכבי אופניים במקום המסומן כ" הנחיות מיוחדות נוסף בתא שטח מס' 2001.</p> <p>9. מתקני ניהול מי נגר.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>א. שטחים מותרים לבניה:</p> <p>1. בכל כיכר עירונית תותר הקמתו של מבנה קיוסק אחד בלבד בהיקף בנייה כולל שלא יעלה על 50 מ"ר וזאת מכוח תכנית מפורטת.</p> <p>2. בכיכר 'איינשטיין' ומעל החניון התת קרקעי בתא שטח 3001 בלבד, תותר הקמתם של עד 2 קיוסקים בהיקף כולל של עד 50 מ"ר.</p> <p>3. חדרי מדרגות ומעלית עיליים לגישה לחניונים.</p> <p>4. השטחים ברוטו המותרים לבניה מתחת הקרקע יהיו כמפורט בטבלה מס' 5.</p> <p>ב. הוראות בינוי:</p> <p>1. גובה המבנים לא יעלה על 7 מ'. מעל גובה זה תותר הקמת חדר מדרגות ומעלית ומעקה תיקני.</p> <p>2. תכסית תת קרקעית מרבית לא תעלה על 75% משטח המגרש.</p> <p>3. תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל מגרש. אישור התכנית על ידי מהנדס העיר יהיה תנאי להיתרי בניה ולביצוע.</p> <p>ג. מרתפים:</p> <p>1. מספר קומות המרתף, השימושים, קווי הבנין והתכסית יקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>2. תותרנה כניסות נפרדות למרתפים.</p> <p>ד. חניה ציבורית:</p> <p>1. בכל המגרשים ביעוד כיכר עירונית תותר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים.</p> <p>2. היקף הבינוי לחניוני הרכב יקבע בתכנית מפורטות בהתאם למפורט בהערה לטבלה 5 בתכנית זאת.</p> <p>ה. גישת רכב:</p> <p>תאסר גישת רכב לתחום העילי של כיכר עירונית מלבד רכב חירום ותפעול.</p>
4.10	פארק / גן ציבורי
4.10.1	שימושים
	<p>1. שטחים מגוננים.</p> <p>2. מצללות, ריהוט גן ותאורה.</p> <p>3. מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים.</p> <p>4. בריכות נוי, בריכות אקולוגיות, מזרקות, פסלי רחוב.</p> <p>5. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, טיילת.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

4.10	פארק / גן ציבורי
	<p>6. מחסני גינון ואחזקה. 7. שירותים ציבוריים. 8. מתקני חניה לרכב דו-גלגלי. 9. מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים או משוקעים בפיתוח המגרש לצרכי השצ"פ בלבד, לרבות תשתיות ביוב באופן שיאפשר רציפות השטח הפתוח ומעברים בין השטחים הפתוחים השונים. 10. מסחר הסעדה, פנאי ותרבות. 11. מגרשי ספורט לרבות כדורגל, כדור-עף וכיו"ב. 12. חניה ציבורית תת קרקעית ומסוף אוטובוסים במקום שסומן בתשריט. 13. מתקני ניהול מי נגר. בתחום ה- 100 מ' מקו החוף לא יותרו השימושים הבאים: מגרשי ספורט, מחסני גינון ואחזקה, שירותים ציבוריים, מסחר, הסעדה פנאי ותרבות וחנייה ציבורית.</p>
4.10.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הוראות מפורטות: תכנית זו הינה תכנית מפורטת לפארק המסלול, הפארק החופי והמסוף התחבורתי שבתחומו וניתן להוציא היתרי בנייה עבורם בכפוף לתנאים כמפורט בפרק תנאים להיתרי בנייה. 2. אזורי פיתוח: תאי שטח 270,280 מחולקים לתאי משנה. בכל תא משנה יותרו השימושים המפורטים בסעיף זה וכן השימושים המפורטים בסעיפים 4.11.1: א. בפארק החופי: 1. תא שטח מס' 380A,280A,280B ישמשו לשטחי פארק פתוחים שעיקרם פיתוח שאינו מקורה. 2. תאי שטח מס' 380B-380F ישמשו למוקדי פיתוח. 3. בתאי שטח מס' 380F,380A,380D,380E בשטח המסומן בתשריט כחניון, תותר הקמת חניה ציבורית ומסוף אוטובוסים תת קרקעיים. המפלס התת-קרקעי של החניה ומסוף האוטובוסים יקבע בהתייחס למפלס הרחוב הגובל בתא השטח ממזרח. ב. בפארק המסלול: 1. תא שטח מס' 270A ישמשו לשטחי פארק פתוחים שעיקרם פיתוח שאינו מקורה. 2. תאי שטח מס' 270B-270F ישמשו למוקדי פיתוח. 3. שטחי הבניה ברוטו המותרים: א. סך כל שטחי הבניה ברוטו בפארק המסלול ובפארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר. מספר מוקדי המסחר והתרבות בפארק החופי ופארק המסלול לא יעלה על 10. היקף הבינוי לכל מוקד פיתוח בפארק החופי ופארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח ההצללות במוקד. ב. השימושים המותרים במוקד הם קיוסקים, בתי קפה ושירותים כלליים לטובת הציבור הכלולים בין היתר, תאי שירותים ציבוריים בעלי גישה נפרדת. 4. בינוי ופיתוח למוקדים: בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החופי ולפארק המסלול ימוקם הבינוי באופן אשר לא יחסום את רצף ההליכה על הטיילת בכיוון צפון - דרום, ותשמר זכות מעבר חופשי לציבור לאורך טיילת המסלול ברוחב שלא יפחת מ-6 מטרים. מוקדי הפיתוח המסומנים בתשריט התכנית מוקמו בצידי הצירים תוך שמירה על מבטים וצירים פתוחים לים ומניעת הסתרה מכיוון הצירים אל הפארק ואל הים. בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החופי ולפארק המסלול, ניתן יהיה לשנות את מיקום המוקדים</p>

4.10	פארק / גן ציבורי
	<p>ובלבד שישמרו מבטים וצירים פתוחים לים ולא תיווצר הסתרה מכיוון הצירים אל הפארק ואל הים.</p> <p>5. הוראות בינוי ופיתוח לכלל שטחי הפארק:</p> <p>א. מספר הקומות לא יעלה על 2 קומות מעל מפלס כניסה קובעת.</p> <p>ב. גובה המבנים לא יעלה על 7 מ' מעל מפלס כניסה קובעת. מעל גובה זה תותר הקמת חדון מדרגות ומעלית ומעקה תיקני.</p> <p>ג. קווי בנין: יותר קו בנין 0 מ'.</p> <p>ד. כל המבנים, לרבות מתקנים הנדסיים ככל שידרשו לתפעול ישיר של הפארק, ישולבו בפיתוח השטח ויהיו חלק בלתי נפרד מהפיתוח.</p> <p>ה. ככל הניתן, גגות המבנים התת-קרקעיים יפותחו כשטחי ספורט וגינון כחלק מהפארק.</p> <p>ו. על מנת לקיים פיתוח נגיש, ישלב תכנון הפארק את מפגש צירי הרחובות והשבילים המגיעים מהרובע באופן המשכי.</p> <p>ז. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החופי תישקל האפשרות להסיג את טיילת החוף הקיימת מקו המים לכיוון מזרח מאזור רחוב איינשטיין ודרומה.</p> <p>6. מתחם מיכלי הדלק:</p> <p>א. פיתוח המתחם יקבע בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.</p> <p>ב. במידה ויוחלט לשלב את המבנים הקיימים בפיתוח יש להחשיב את זכויות השטח המובנה הקיים כשטח מאושר מכח תכנית זאת.</p> <p>7. מעבר רכב חוצה פארק המסלול:</p> <p>הרחובות החוצים את פארק המסלול יהיו ממותני תנועה ויתוכנן בהם נתיב נסיעה אחד בכל כיוון.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניון המוצע בתת"ק שבשולי הפארק החופי יתפקד גם כמסוף תח"צ בהיקף של 4-7 דונם בכפוף לתכנית הסדרי תנועה מפורטת שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות. עד לביצוע החניון התת קרקעי, תותר הפעלת המסוף מעל הקרקע.</p> <p>2. מתקני חנייה לרכב דו גלגלי יותרו בצידה המזרחי של הטיילת בלבד.</p>
ג	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>בתאי שטח מספר 2708-2709 יתאפשר מעבר תת קרקעי של כלי רכב בין המגרשים בכפוף לתכנית הסדרי תנועה מפורטת שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת- הקרקע.</p>
4.11	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.11.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים.</p> <p>2. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>3. מחסני גינון ואחזקה</p> <p>4. שירותים סניטריים ציבוריים.</p> <p>5. מתקני חניה לרכב דו-גלגלי.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית תת-קרקעיים או משוקעים לצרכי השצ"פ בלבד לרבות</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

שטח ציבורי פתוח	4.11
<p>תשתיות ביוב שישולבו בפיתוח השטח ובלבד שתתאפשר המשכיות השטח הפתוח.</p> <p>7. מעבר עילי או תת קרקעי להולכי רגל ורוכבי אופניים במקום המסומן כ" הנחיות מיוחדות נוספות".</p> <p>8. קיוסקים.</p> <p>9. דוכני ירידים זמניים.</p> <p>10. השהייה חלחול ומתקני ניהול מי נגר.</p>	
	4.11.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>הוראות מפורטות:</p> <p>תכנית זו הינה תכנית מפורטת לפארק הלינארי ממזרח למערב (תאי שטח 1705-1708, 2708-2709) וניתן להוציא היתרי בנייה עבורו בכפוף לתנאים כמפורט בפרק תנאים להיתרי בנייה.</p> <p><b>הוראות מתאריות:</b></p> <p>1. שטחים מותרים לבניה ברוטו:</p> <p>סך כל השטחים המותרים לבניה ברוטו מעל הקרקע ומתחת לקרקע לא יעלה על 1% משטח כל מגרש.</p> <p>2. הוראות בינוי:</p> <p>א. לא תותר יותר מקומה אחת מעל קומת מרתף.</p> <p>ב. קווי בנין: קו בנין 0 מ'. קו בנין לצד המגרש הגובל במגרש למגורים יהיה 4 מ'.</p> <p>ג. כל המבנים, לרבות מתקנים הנדסיים, ישולבו בפיתוח השטח, ויהוו חלק בלתי נפרד מהפיתוח.</p> <p>3. תנאים להיתר:</p> <p>תנאי להיתר לפארק הלינארי ממזרח למערב, אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק בשלמותו בועדה המקומית. בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר, ניתן יהיה לאשר את הפארק בשני חלקים בהתאם לחלוקה למתחמי התכנון.</p>	א
	4.12
	4.12.1
<p><b>שימושים</b></p> <p>1. דרך כהגדרתה בחוק לרבות שבילי אופניים</p> <p>2. חנייה תת קרקעית במקומות המסומנים, ובשטחים ביעודי דרך הגובלים בשטחים ביעוד ככר עירונית.</p> <p>3. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.</p> <p>4. תשתיות תת קרקעיות, לרבות מנהרות שירות ותשתיות ביוב ראשיות ומקומיות.</p>	
	4.12.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מכח תכנית זאת ניתן להוציא היתרים לדרכים הבאות כפי שמפורטות בתשריט התכנית באמצעות רוזטה:</p> <p>1. דרך מס' 100 - אבן גבירול</p> <p>2. דרך מס' 03 - רח' איינשטיין</p> <p>3. דרך מס' 23</p>	א





תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

<b>4.12</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<p>4. דרך מס' 60 - דרך הים</p> <p>5. דרך מס' 42 - דרך פארק המסלול</p> <p>6. דרך מס' 43</p> <p>ב. 'שדרות איינשטיין' והשדרה המקבילה לה מדרום המסומנות בתשריט כ- 'ציר מיוחד' יפות. כיציר ירוק עירוני' בהתאם להגדרתו בפרק 1.9.</p>

<b>4.13</b>	<b>דרך מוצעת</b>
-------------	------------------

<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כהגדרתה בחוק לרבות שבילי אופניים</p> <p>2. חניה תת-קרקעית במקומות המסומנים, ובייעודי דרך הגובלת בשטחים בייעוד ככר עירונית.</p> <p>3. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.</p> <p>4. תשתיות תת קרקעיות, לרבות מנהרות שירות ותשתיות ביוב ראשיות ומקומיות.</p> <p>5. מעבר עילי או תת קרקעי להולכי רגל ורוכבי אופניים במקום המסומן כ" הנחיות מיוחדות נוספות".</p>

<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
---------------	---------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

<b>א</b>	<b>חניה</b>
	<p>סימון מהתשריט : <b>חניה</b></p> <p>בתא שטח 2928 (דרך מוצעת) תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי על מנת לשמור את רציפות החניון התת קרקעי בין תאי שטח מס' 2004-2005 (כיכר עירונית).</p>

<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
----------	---------------------

	<p>א. מכח תכנית זאת ניתן להוציא היתרים לדרכים הבאות כפי שמפורטות בתשריט התכנית באמצעות רוזטה:</p> <p>1. דרך מס' 100 - אבן גבירול</p> <p>2. דרך מס' 03 - רח' איינשטיין</p> <p>3. דרך מס' 23</p> <p>4. דרך מס' 60 - דרך הים</p> <p>5. דרך מס' 42 - דרך פארק המסלול</p> <p>6. דרך מס' 43</p> <p>ב. 'שדרות איינשטיין' והשדרה המקבילה לה מדרום המסומנות בתשריט כ- 'ציר מיוחד' יפותחו. כיציר ירוק עירוני' . בהתאם להגדרתו בפרק 1.9.</p> <p>ג. בכל הרחובות בתחום התכנית יתאפשר שימוש עתידי כנתיב תח"צ.</p> <p>ד. בצידה המערבי של דרך הים המסומנת בתשריט כדרך מס' 60 ו-מס' 42, הגובלת בפארק החופי ובפארק המסלול לא תתאפשר חנייה על פני הקרקע.</p>
--	---



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

<b>4.14</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
-------------	--

<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
---------------	----------------

	<p>1. כל השימושים המופיעים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתכנית זאת.</p> <p>2. כל השימושים המופיעים ביעוד שצ"פ בתכנית זאת.</p>
--	--

<b>4.14</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות הבינוי והפיתוח יהיו כדלקמן:</p> <p>א. מבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 4.7 לתכנית זאת.</p> <p>ב. פארק / גן ציבורי לפי סעיף 4.10 לתכנית זאת.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. השטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 3001 מיועד לפיתוח המשכו של פארק המסלול.</p> <p>2. רוחב חלקו של השטח המוקצה להמשכו של פארק המסלול לא יפחת מ-20 מ'.</p>
<b>4.15</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכנית מאושרת תא/1111
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תכנית זו הינה תכנית מפורטת לתחום תא שטח מס' 3609 וניתן להוציא היתרי בנייה עבורן בכפוף לתנאים כמפורט בפרק תנאים להיתרי בנייה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



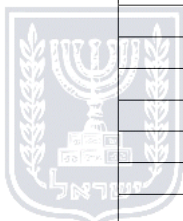
תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקוב		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי			
	3496	377280	68860	1106 - 1101	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		14905	68860	1106 - 1101	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		525	68860	1106 - 1101	מבנים ומוסדות	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	1348	143135	24078	1204 - 1201	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
		10845	24078	1204 - 1201	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
		5420	24078	1204 - 1201	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	180	7400	24078	1204 - 1201	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
		525	24078	1204 - 1201	מבנים ומוסדות	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	0	62536	13357	1401	תעסוקה	תעסוקה
	0	10832	13357	1401	מסחר	תעסוקה
	0	72664	17585	1452 - 1451	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
	0	14258	17585	1452 - 1451	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
	500	22000	17585	1452 - 1451	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר תעסוקה ותיירות
	0	252270	62995	1606 - 1601	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	1185	59278	1708 - 1701	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1	0	400	1177	1801		מתקנים הנדסיים
1	0	400	1302	1802		מתקנים הנדסיים
2	0	400	28686	2007 - 2001	מסחר	ככר עירונית
0	0	114850	28686	2007 - 2001	חניון	ככר עירונית
	1766	190835	34544	2105 - 2101	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	0	7255	34544	2105 - 2101	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	0	1050	34544	2105 - 2101	מבנים ומוסדות	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	5362	579095	109219	2214 - 2201	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	0	37625	109219	2214 - 2201	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי			
	0	23905	109219	2214 - 2201	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	420	19940	109219	2214 - 2201	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	0	1225	109219	2214 - 2201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
25	400	26000	5938	2301		מלונאות (אכסון מלונאי)
	0	59662	10679	2402 - 2401	תעסוקה	תעסוקה
	0	8662	10679	2402 - 2401	מסחר	תעסוקה
	0	47268	7546	2452 - 2451	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
	0	6118	7546	2452 - 2451	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
	380	16720	7546	2452 - 2451	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר תעסוקה ותיירות
	0	3000	9509	2501	תעסוקה	עירוני מעורב
	0	14280	9509	2501	מסחר	עירוני מעורב
30	500	25000	9509	2501	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב
	0	249508	62310	2601 - 2603, 2605 - 2609		מבנים ומוסדות ציבור
2	0	1250	4290	270B, 270C, 270D, 270E, 270F		פארק / גן ציבורי
0	0	305	15442	2703 - 2701	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	0	42155	11253	3001	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	688	74305	27783	3107 - 3101	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	0	5735	27783	3107 - 3101	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	0	525	27783	3107 - 3101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	3340	360720	66541	3210 - 3201	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	0	29095	66541	3210 - 3201	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	0	14630	66541	3210 - 3201	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	120	4940	66541	3210 - 3201	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	0	1225	66541	3210 - 3201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
25	1200	78000	21394	3303 - 3301		מלונאות (אכסון מלונאי)
	0	42895	10713	3602 - 3601		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	305	15246	370 - 372	מתקנים הנדסיים	פארק / גן ציבורי



תכנון זמין מונה הדפסה 114



תכנון זמין מונה הדפסה 114

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי			
2	0	1250	4494	380B, 380C, 380D, 380E, 380F		פארק / גן ציבורי
0	0	70000	130902	380A, 380D, 380E, 380F	חניון	פארק / גן ציבורי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

**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:**

- א. מלבד ביעודים שצ"פ וכיכר עירונית, השטחים המפורטים בעמודת "סה"כ שטחי הבניה" הינם שטחי בניה ברוטו מעל מפלס כניסה קובעת.
- ב. תותר תוספת 14 מ"ר עיקרי עבור כל יח"ד לצורך מרפסת. מרפסות גג לא יבואו במניין השטחים.
- ג. תותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקעי על כל יח"ד לצורך מחסן דירת.
- ד. תותר תוספת 7 מ"ר עיקרי לכל יחידת אכסון מלונאי לצורך מרפסת פתוחה בלבד.
- ה. תותר תוספת 2 מ"ר לכל יח"ד עבור שטחי רווחה משותפים עבור הדיירים.
- ו. תותר תוספת של 2,000 מ"ר לצורך מעבר עילי או תת-קרקעי להולכי רגל בשטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות נוספות" בתאי שטח מס' 1708,1822,1915,2001.
- ז. להלן פירוט שטחי הבניה ברוטו שיוקנו למגרשים המיועדים לצרכי ציבור בלבד, שיעודו ליחידות דיור בהישג יד כמטרה ציבורית יד:
  - בתאי שטח מס' 1101-1106: 487 יח"ד בהישג יד בשטח בנוי של 43,830 מ"ר ברוטו
  - בתאי שטח מס' 2101-2105: 236 יח"ד בהישג יד בשטח בנוי של 21,240 מ"ר ברוטו
  - בתאי שטח מס' 1201-1204: 181 יח"ד בהישג יד בשטח בנוי של 16,000 מ"ר ברוטו
  - בתאי שטח מס' 2201-2214: 747 יח"ד בהישג יד בשטח בנוי של 61,830 מ"ר ברוטו
  - בתאי שטח מס' 3201-3210: 449 יח"ד בהישג יד בשטח בנוי של 40,410 מ"ר ברוטו
- ח. להלן פירוט שטחי הבניה ברוטו שיוקצו למגרשים המיועדים לדיור מיוחד:
  - בתאי שטח מס' 2201-2214: 300 יח"ד דיור מיוחד ציבורי בשטח בנוי של 21,000 מ"ר ברוטו.
  - בתאי שטח מס' 3201-3210: 300 יח"ד דיור מיוחד סחיר בשטח בנוי של 21,000 מ"ר ברוטו.
- ט. תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול נגר, אצירת אשפה וייצור ואגירת אנרגיה.
- י. למגרשים אשר ייעודו בתכנית מפורטת למגורים בהישג יד כמטרה ציבורית תותר תוספת שטחי מסחר מסחר ברוטו בהתאם לחלוקה הבאה: במתחם מס' 1: 2,170 מ"ר, במתחם מס' 2: 3,220 מ"ר, במתחם מס' 3: 1,610 מ"ר.
- יא. השטח לחניון בתאי שטח 380F, 380A, 380D, 380E הינו לחניון ציבורי ומסוף אוטובוסים תת קרקעי.
- יב. בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, במסגרת התכניות המפורטות יקבעו זכויות הבניה בתת הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכנית מרבית של 80% משטח המגרש.
- י"ג. יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעודים בהם הותרו שימושים בשתי קומות המרתף העליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.
- י"ד. בכל מבנה בו יתוכנן ממ"ק תותר המרת 8 מ"ר לשטח עיקרי לכל יח"ד, ו-4 מ"ר שירות עבור כל יח"ד יוקצו עבור הקמת הממ"ק.
- ט"ו. שטחי שירות בהיקף של 2 מ"ר לחניה דו-גלגלית יתווספו לשטחים בתכנית.
- ט"ז. הזכויות המופיעות בטבלה 5 לתא שטח מס' 2001-2007 (מסחר בככר עירונית) מתייחסות לבניה חדשה בלבד והן מתווספות לשטחי מגדל הפיקוח הקיים בתא שטח מס' 2002.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

6.1 הליכים סטטוטוריים	6.1
<p>א. תנאי להפקדת תכנית מפורטת הכוללת חזית לים, אישור הולחו"ף לנושא חזית הבינוי הראשונה אל החוף.</p> <p>ב. תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה הגשת חוות דעת סביבתית שתכלול התייחסות לנושא הבאים: זיהום קרקע ומים, רעש, איכות אוויר, מטרדי ריח, קרינה, הצללות ורוחות, חלונות לייצור ולאספקת אנרגיה, בנייה ירוקה, שימור ערכי סביבה ואקולוגיה, מניעת מטרדים עבודות, הנחיות לטיפול באסבסט במבנים, להריסה מאזן עודפי עפר, מיקום מחנות קבלן וכל נושא רלוונטי נוסף.</p> <p>ג. תנאי להפקדת תכנית מפורטת למתחם 2 - איתור מיקום חדש לקידוח המים הקיים בהתאם לשימושים המותרים באזור הקידוח ובתיאום עם רשות המים.</p> <p>ד. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי על ידי הוועדה המקומית הוועדה המחוזית והולחו"ף, יהיה תנאי להגשת היתר בנייה מכח תכנית מפורטת במתחמים 2 ו-3 בלבד.</p> <p>ה. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק המסלול על ידי הוועדה המקומית והולחו"ף, יהיה תנאי להגשת היתר בנייה מכח תכנית מפורטת במתחמים 2 ו-3 בלבד.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

6.2 הוראות מתאריות	6.2
<p>1. כללי</p> <p>א. במסגרת תכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע הוראות בעניין תמהיל טיפוסי הבינוי, מספר הקומות לרבות מספר הבניינים שניתן להקים בכל מגרש.</p> <p>ב. בכל בלוק עירוני ישמר יחס תמהיל הבינוי בין בניה מרקמית ובין בניה מגדלית באופן שתכסית השטח לבניה המגדלית לא תעלה על 35% מהתכסית הבנויה בבלוק העירוני כולו.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור: מספר יח"ד המרבי בכל תחום התכנית יהיה 16,000 יח"ד. יחידות הדיור יחולקו לאזורים ולמתחמי התכנון, כמפורט בטבלת מס' 5 לתכנית זאת.</p> <p>3. תמהיל יח"ד בתכנית הינו כדלקמן:</p> <p>א) מס' יח"ד: 9,100 יח"ד, בתוספת 6,900 יח"ד עבור דיור מכליל מתוכן 2,400 בשטחים ציבוריים עבור דיור בהישג יד כמטרה ציבורית כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה - 2014 מכוח סעיף 188 לחוק.</p> <p>ב) יתר 4,500 יחידות הדיור הנותרות ייבנו במגרשים סחירים ויכללו תמהיל של דיור מכליל.</p> <p>4. תמהיל גדלי הדירות:</p> <p>א. תמהיל יח"ד הסחירות בכל תחום התכנית יהיה כדלהלן: 25% דירות בנות שני חדרים, 25% דירות בנות 3 חדרים, 50% דירות בנות 4 חדרים ויותר. תמהיל זה אינו חל על שימוש המגורים המיועד לדיור מוגן.</p> <p>ב. 25% מיח"ד ששטחן הכולל לפחות 120 מ"ר שטחים עיקריים בתוספת שטחי הממ"ד ותותר הקמת דיורית אחת בכל יחידת דיור. השטח הכולל של היחידה הנפרדת לא יעלה על 25 מ"ר הגישה לדיורית תהיה מתוך יח"ד הראשית בלבד.</p> <p>5. גובה בניינים:</p> <p>ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים:</p> <p>א. בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות.</p> <p>ב. בניה מגדלית המאופיינת בבנייה גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>6. קווי בניין:</p> <p>א. בחזית מגרשים הגובלים בדרך בניה קו בניין 0 מחייבת, לאורך 75% לפחות מאותה חזית, ברציפות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

## 6.2

## הוראות מתאריות

- ב. בצדי מגרש הגובלים ביעודים אחרים, תותר בניה בקו בניין 0.
- ג. קו הבניין הקדמי ל-7 הקומות הראשונות ברחובות אינשטיין ואבן גבירול יהא קו בניין 0 (אפס). שאר הקומות מעל הקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכניות מפורטות.
- ה. יותר קו בנין צדדי 0 במסגרת תכנית מפורטת ו/או בהסכמת בעלי שני מגרשים סמוכים בתנאי שישמר רצף הסתיו (קולונדה), ויתואמו הגבהים בין פתחי הסתיו (קולונדה) בחזית הרחוב. אם לא יוסכם על קו בניין 0, קו הבניין הצדדי לשתי הקומות הראשונות בחזית מסחרית יהיה עפ"י תכנית מפורטת.
7. תכסית:
- א. התכסית מעל פני הקרקע במגרשים סחירים לא תפחת מ-45%.
- ב. תכסית הבניה העל והתת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני.
- ג. לפחות 20% משטח הבלוק העירוני לא יהיה מבונה מעל ומתחת לקרקע.
- (ראו המשך בסעיף 6.3)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

## 6.3

## הוראות מתאריות

- (המשך סעיף 6.2)
1. סתיו (קולונדות):
- לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת הקרקע המסחרית, באופן הבא:
- א. הקולונדה תוקם בקו בניין 0 לרחוב, ואורכה לא יפחת מ 75% מחזית המגרש ברציפות.
- ב. רוחב הקולונדה יהיה 5 מ' מחזית הרחוב ועד חזית החנויות.
- ג. גובה הקולונדה יהיה אחיד בכל רחוב ויקבע בתכנית מפורטת.
- ד. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום הסתיו. לטובת הסדרת המעבר תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור אצל רשם המקרקעין.
- ה. לאורך שד' אבן גבירול ושד' אינשטיין יבנה סתיו בעומק של 5 מ' לאורך 75% לפחות מהחזית הגובלת ברחוב, ברציפות.
2. חזית מסחרית:
- בכל המגרשים ביעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית.
3. חצרות פנימיות:
- א. החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומעונות יום.
- ב. שטח החצרות יגונן גם מעל גגות חניונים וישמש כשטח להשהיית והחדרת מי נגר.
- ג. תכנון ופיתוח החצרות יאפשר חציית הבלוק העירוני ע"י הולכי רגל ורוכבי אופניים, עפ"י העקרונות המודגמים בתדריך הבינוי והפיתוח.
- ד. גינות יהוו שטח משותף.
4. מילוי קרקע מעל גגות מבונים:
- עומק הקרקע מעל חניונים ומתקני תשתית לא יפחת מ-1.5 מ'.
5. זיקת מעבר מחייבת לחציית הבלוק העירוני:
- בכל בלוק עירוני תתאפשר חצית של הולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור להבטחת הוראה זו.
6. חציית אבן גבירול באזור המרכז האזרחי:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114





תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

הוראות מתאריות	6.3
<p>השטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות נוספות" בתאי השטח הבאים, נועד לאפשר חציית רח' אבן גבירול באמצעות מעבר עילי או תחתית להולכי רגל שיחבר בין השדרה לכיכר העירונית. להלן תאי השטח עליהם חלות הוראות אלה:</p> <p>(א) תא שטח מס' 1915 בייעוד דרך מוצעת (רח' אבן גבירול).</p> <p>(ב) תא שטח מס' 1708 בייעוד שצ"פ (השדירה).</p> <p>(ג) תא שטח מס' 2001 בייעוד כיכר עירונית.</p> <p>(ד) תא שטח מס' 1802 בייעוד "מתקנים הנדסיים".</p> <p>7. לא יותרו תחנות תדלוק בתחום התכנית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות	6.4
<p>תנאי להיתר בשטח המפורט מכח תכנית (בסעיף זה היתר: היתרי בנייה או הרשאה למבנה דרך או תחילת עבודה לרבות לפי סעיף 261(ד) יהא:</p> <p>1. תכנון מפורט לביצוע יאושר ככל ולא תפגע אפשרות מימוש התכניות המפורטות אשר יקודמו מכח תכנית זו. על התכנון לאפשר מימוש מלא לפיתוח הגובל, ובדגש על מניעת הפרעה לפעילות הרק"ל.</p> <p>2. אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע ואישור רשות המים על הטיפול במי התהום.</p> <p>3. טיפול בעודפי עפר הנובעים מחפירת המגרשים, הדרכים והפיתוח בתכנית בהתאם לסעיף 6.15 (עודפי חפירה ומילוי) להלן.</p> <p>4. תכנית הנחה לכלל התשתיות, ובכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי, באופן שתובטח האפשרות להקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים, ותוך שמירה על עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו הבטיחות.</p> <p>5. הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בעת העבודות.</p> <p>6. תכנון מפורט לביצוע ניהול מי הנגר והניקוז.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

תנאים לאישור תוכנית בינוי	6.5
<p>תכנית העיצוב האדריכלי לפארק החופי ולפארק המסלול תכלול התייחסות בין השאר לנושאים הבאים:</p> <p>1. פירוט אופן ביצוע טיהור הקרקע והמים בתחומה, כולל שלביות ביצוע.</p> <p>2. השלמת תיק תיעוד ומניעת פגיעה בממצאים בעלי ערך.</p> <p>3. קבלת חו"ד משרד התחבורה למסוף האוטובוסים.</p> <p>4. ניהול נגר בשטחים הפתוחים ומניעת מטרדים מאזורים אלה בתקופת הקיץ.</p> <p>5. מקורות המילוי של החומר ומניעת סחף בתקופת ההקמה.</p> <p>6. תאורה תוך התחשבות בהטלות צבות ים.</p> <p>7. הנחיות לפינוי בשעת צונאמי.</p>	

תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.6
<p>כל תכנית מפורטת אשר תקודם מכח תכנית זו, תתייחס לנושאים המופרטים להלן, כמו גם למפורט בסעיפים 6.7 (תנאים להכנת תכנית מפורטת), 6.8 (בניה ירוקה), 6.9 (תכנית לפינוי אשפה ומחזור פסולת), 6.10 (מים אפורים), 6.11 (אנרגיה), 6.12 (ניהול נגר), 6.13 (הוראות פיתוח).</p> <p>א. במסגרת התכניות המפורטות יקבע כי במתחם בייעוד מעורב של מגורים ומלונאות, יופרדו שימושים אלו למגרשים שונים.</p>	

6.6

**תנאים להכנת תוכנית מפורטת**

- ב. כל תכנית מפורטת תחוייב כי במגרשים לאורך חזית ראשונה לקו הים יוקצו לכל הפחות 30% מגרשים בייעוד מלונאות.
- ג. התכניות המפורטות ישאפו למיקסום היקף ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים. מקורות אספקת האנרגיה ייבחנו במסגרת נספח אנרגיה מנחה, אשר יהווה חלק מכל תכנית מפורטת, ויפורסם לעיון הציבור כחלק ממסמכיה.
- ד. זכויות הבניה המיועדות לדירור בהישג יד כמטרה ציבורית בשטח ציבורי במתחמי תכנון 3 ירוכזו במגרשים אשר ייעודם העיקרי יהיה לדירור בהישג יד.
- ה. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

- בתכניות המפורטות ייקבעו הוראות לגבי עקרונות תכניות העיצוב האדריכלי והנופי בהן תובטח אחידות בפיתוח וברצף החזית המסחרית לכל אורך מקטע עירוני שבין רחובות ניצבים ובצמתים עם המשך רח' אבן גבירול. כמו כן יכללו הוראות בינוי והוראות לפתרונות של פריקה וטעינה, חצרות משק וכד' לפעילות המסחרית, במטרה למזער מטרדים למגורים. תכניות אלה יתייחסו בין היתר גם להיבטים המפורטים בפרק תנאים למתן היתרי בנייה.
- ו. חלוקת המגרשים בתכניות המפורטות תבטיח אפשרות מימוש מלא של הבינוי והפיתוח המותרים במגרש, ללא תלות בפיתוח במגרשים אחרים.
- הותנה מימוש מלוא זכויות הבניה במגרש בהקמת בביצוע תשתיות לצורך גישה להולכי רגל וכלי רכב המשותפת לאותו מגרש ולמגרשים אחרים תסומן זיקת הנאה זמנית למעבר רכב והולכי רגל במגרשים סמוכים שטרם פותחו, ואשר מעבר דרכם נדרש לצורך מימוש מלא כאמור. הוקמו התשתיות המשותפות, תבוטל זיקת הנאה למעבר כאמור.
- ז. הקמת שימושי המסחר הנלווים בייעודי השטחים לצרכי ציבור תחוייב להיות בהינף אחד עם הקמת השימושים הציבוריים.
- ח. תתאפשר הקמת חניונים תת-קרקעיים גם בשטחים בייעודי דרך הגובלת בשטחים בייעוד ככר עירונית.
- ט. על מנת לשמור על אופי המרחב הציבורי, מימוש השטחים לחניה דו-גלגלית בקומת הקרקע יותר רק בתחום תכנית המבנים המאושרים.
- י. כל היועצות או חו"ד הנדרשת בתכנית, או בתכניות המפורטות מכוחה, תועבר תוך 21 יום מקבלת המסמכים. אי העברת חו"ד במועד אינה מונעת מתן החלטה על ידי מוסד התכנון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

6.7

**תנאים להכנת תוכנית מפורטת**

- א) מערך הדרכים להולכי רגל ורוכבי אופניים:
- התכנית תגדיר באופן מפורט את רשת ההליכה בתחומה ואת חיבורה לשטחים הגובלים. בין השאר תכלול התכנית:
  1. רשת רציפה ומופרדת של שבילי אופניים ברחובות שאינם ממותני תנועה כולל הפרדה מלאה המאפשרת חציית כל הצמתים ברכיבה רציפה, תוך מיקום שתי חציות של הבלוק העירוני על ידי זיקת הנאה להולכי רגל, האחת בכיוון צפון דרום והשנייה בכיוון מזרח מערב.
  2. רציפות תנועת הולכי הרגל, האופניים התח"צ והרכב הפרטי והקישוריות ביניהם, תוך מתן עדיפות לתנועת הולכי הרגל, הסדרים בטיחותיים ליד מבני ציבור ומוקדים עירוניים ושיתוף כניסות לחניונים בין תאי שטח.
  3. מיקום מעברי חציה מאושר על ידי הרשות המוסמכת.
- ב) תחבורה לרכב מוטורי וחניה:
  1. כל תכנית מפורטת תכלול בדיקה תחבורתית אשר תערך בדגש על פיתוח מערך התח"צ, ואשר על בסיסן ייקבעו שלביות ההקמה, בהתאם לקידום הרשת התחבורתית, ובכלל זה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

## תנאים להכנת תוכנית מפורטת

- רק"ל, נת"צים ואמצעי תחבורה משלימים, וצמצום תקני החניה.
2. בכל תכנית מפורטת תיבחן הקטנת תקן החניה בהתאם לפיתוח מערכת התח"צ, ככל שלא קיים כבר בתכנית.
3. נספח תנועה לתכנית יכלול:
- א) חתכים טיפוסיים לרוחב בין קווי בנין הכוללים הצגת קווי זכות הדרך, רוחב רצועות הליכה נקיות, רוחב רצועות עזר, שבילי אופניים, מפרדות, מיקום תאורה ופיתוח.
- ב) הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי ע
- ג) רוחב מזערי נדרש למעברים להולכי רגל ולאופניים.
- ד) הצגת הפתרונות למעברים עיליים ותת-קרקעיים.
4. תכנית מפורטת תחוייב בתיאום עם הגורם הסטוטוטורי הרלוונטי לעניין ציר המתע"ן.
5. התכניות המפורטות יפרטו את התיאומים הנדרשים והנושאים הנדרשים להתייחסות בשלב היתרי הבניה.
- ג) הבלוק עירוני:
- התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי לבלוק העירוני אשר יכללו בין השאר:
1. חלוקת הבלוק העירוני לתאי שטח.
  2. הוראות להבטחת אחידות ורצף בעיצוב חזית הרחוב לכל אורך הבלוק.
  3. הוראות בינוי לפתרונות של פריקה וטעינה, חצרות משק וכד' לפעילות המסחרית, במטרה למזער מטרדים למגורים ולהולכי הרגל.
  4. הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש.
  5. הוראות למיקום של כניסות לחניונים תת קרקעיים בכל בלוק עירוני.
  6. פיתוח השטח הפתוח מעל גגות החניונים כשטח בעל מאפיינים של שטח ציבורי פתוח.
- התכנית תכלול הוראות מחייבות לכמות ואיכות נטיעות עצי צל, גינון ופיתוח והפירוט אמצעי ניהול מי נגר.
7. המרחבים הפתוחים, המעברים והשבילים בתחום הבלוק העירוני יהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב, לרבות הולכי רגל ואופניים.
  8. היקף השטחים הפתוחים בכל בלוק יקבע בהתאם לשימושים בו ולגודלו.
- ד) שירותים ציבוריים ומבנים זמניים:
- בתכניות מפורטות תיבחן פריסתם של שירותים ציבוריים, תוך מתן עדיפות לשילוב שירותים ציבוריים בשב"צ ובייעודים סחירים על פני בנייה נפרדת כמפורט:
1. תותר הקמתם של שירותים ציבוריים בקומת הקרקע כשימוש נלווה בכל היעודים בתכנית, במגרשים הסחירים שבהיקף הכיכר או בשב"צ.
  2. בתחום כיכרות עירוניות, תחויב הקמתם של שירותים ציבוריים שישולבו בבנייה במגרשים הסחירים שבהיקף הכיכר או בשב"צ.
  3. בתכניות המפורטות יקבע ההיקף המירבי לשטחי שירותים ציבוריים בשב"צים ובפארק מזרח-מערב.
  4. בתכניות המפורטות יקבעו האתרים להקמת מבנים זמניים לצורך פעילות ציבורית.
- ה) תשתיות חלוקת גז - לעת הכנת תכניות מפורטות תחוייב בחינת הקמת מערכת חלוקת הגז הטבעי, לרבות השלכות סביבתיות.
- ו) מתקנים הנדסיים:
1. בתכניות מפורטות ייבדק הצורך להקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות כגון אשפה, ניהול נגר, אגירה וייצור אנרגיה בכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו, ובאישור המשרד להגנת הסביבה ככל ובדיקה מקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

<p><b>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b></p> <p>2. בהכנת כל תכנית מפורטת יבחן הצורך בהקמת מערכת לאיסוף וסילוק מי תהום כתוצאה מהשפלה כחלק מתשתיות העל.</p> <p>3. לעת הכנת תכנית מפורטת תינתן התייחסות לצורך בביצוע סקר גיאוטכני לבחינת פוטנציאל התנזלות בקרקע, יבחן הצורך בפירוט הנחיות למזעור הסיכון, וכן תינתן התייחסות להשלכות הנובעות מאפשרות להגברת תשתית חריגה.</p> <p>4. במסגרת התכניות המפורטות יפורטו הנחיות לפינוי בשעת צונאמי.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b></p> <p>בניה ירוקה</p> <p>1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות מחייבות להגשמת החזון לקיימות תוך התייחסות בין היתר להיבטי אנרגיה, מים, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בנייה ירוקה, ניהול נגר ופסולת.</p> <p>2. יעילות אנרגטית: התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות.</p> <p>3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281. בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי.</p> <p>4. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b></p> <p>תכנית לפינוי אשפה ומחזור פסולת:</p> <p>התכנית תקבע הנחיות לטיפול ופינוי אשפה וזרמי פסולת למחזור משימושי הקרקע השונים:</p> <p>א. מערך האצירה יאפשר מיון והפרדה של פסולת במקור לפחות לשני זרמים בתוך המגרש ובהתאם למדיניות העירייה.</p> <p>ב. הנחיות לסוג ומיקום מכלי אצירת פסולת בתת הקרקע או בקומת הקרקע של הבניין.</p> <p>ג. הקצאת שטחים למרכזי מחזור ומיון שכונתיים (מרכז משאבים).</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b></p> <p>שימוש במים אפורים:</p> <p>תכנית מפורטת תכלול הוראות לשימוש במים אפורים למטרות השקיה של השטח המגוון הציבורי בלבד. התכנית תכלול בין השאר:</p> <p>א. הוראות למיקום, לסימון ולשילוט מכלי וצנרת המים הנאספים ואביזריה.</p> <p>ב. הוראות בדבר מניעת חיבורי כלאיים בין המים הנאספים ומי השתייה.</p> <p>ג. הוראות בדבר גלישה למערכת הביוב.</p> <p>ד. מיקום מתקן לשימוש חוזר במים.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b></p> <p>אנרגיה:</p> <p>תכנית מפורטת מכח תכנית זו תכלול נספח אנרגיה מפורט מנחה, אשר יכלול לכל הפחות את הנושאים הבאים:</p> <p>א. מיפוי מצב בסיס הנגזר מתחזית צריכת האנרגיה בתכנית (פרופיל הצריכה). תבוצע הערכה של צריכת האנרגיה ברמה שעתית לאורך שנה שלמה.</p> <p>ב. מקסום הפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים בתחום התכנית.</p>	<p><b>6.11</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.11
<p>ג. ניתוח אמצעי התייעלות, ניתוח אמצעי הבניה הירוקה, ייצור אנרגיה מקומית בשטח התכנית, אמצעים לניהול הביקוש, ולאגירת אנרגיה.</p> <p>ד. ניתוח היתכנות להתקנת מערכות פוטו-וולטאיות ותרמו-סולאריות על גגות וחזיתות דרומיות.</p> <p>ה. הנחיות מחייבות להוראות התכנית על פי סוגי בניינים ומיקומם.</p> <p>ו. הנחיות אדריכליות לשילוב יעיל של מערכות פוטו-וולטאיות בגגות ובחזיתות ולמניעת הסתרתן מקרינת השמש.</p>	
ניהול מי נגר	6.12
<p>1. עבודות שיבוצו מכח היתר (לרבות הרשאה או עבודה לפי סעיף 261(ד') לחוק) בשטחים בהם ניתן להוציא היתר מכוח תכנית זו יידרשו לתכנון הנדסי מפורט לניהול נגר אשר יכלול בתחום השטחים הפתוחים המפורטים בתכנית זו מתקני איגום, וויסות, השהייה וחלחול התואמים להסתברות אירוע גשם של 2% לפחות ובעלי נפח מתאים המבטיח שמגרשי פיתוח לא יוצפו בסופה בהסתברות 1%; תכנון מוצאי ניקוז אל השטחים הפתוחים תוך שילוב מתקני שבירת אנרגיה ובהתייעצות עם יועץ בטיחות מורשה ואדריכל נוף; תכנון פתרונות לסילוק מי קיץ; התייחסות לגובה רום ריצפה מינימלי בהתייחס למפלס ההצפה החזוי, וכן התייחסות לאחזקה ותפעול מתקני ניהול הנגר; התייחסות לפתרונות להרחקת כניסת נגר עילי מכניסות לחניונים בהסתברות 1% ותכנון רום הכניסה לחניון והכבישים הסובבים לו בהתאם, וכן איסוף הנגר למשאבות פנימיות בתחום החניון מפתח הכניסה לחניון. פתרונות מוצעים להחדרה אקטיבית של מי נגר למי התהום בתחום החשוד בזיהום יועברו לאישור רשות המים.</p> <p>2. תכנית מפורטת מכח תכנית זו תכלול התייחסות לנושא ניהול הנגר בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. תכנית מפורטת תלווה בנספח המפרט ניצול מיטבי של מי נגר והעשרת מי תהום כהגדרתו בתמ"א 1 ו/או הנחיות מינהל תכנון, המאוחר בהם.</p> <p>ב. נספח הניקוז המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוז ו/או הידרולוג בקני"מ שלא יפחת 1:1250 וייתייחס לכל שטח התכנית.</p> <p>ג. עקרונות הנספח המפורט יהיו ע"פ נספח ניהול נגר של תכנית זו.</p> <p>ד. נספח ניהול נגר לא יכלול מוצא ניקוז לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בנספח ניהול נגר של תכנית זו.</p> <p>ה. כיווני הזרימה של הנגר ומפלסי צנרת הניקוז יתואמו עם תכנית הדרכים המפורטות.</p> <p>ו. נספח הניקוז יכלול לפחות את הנושאים הבאים:</p> <p>(1) ניתוח נתוני שטח הפרויקט לצורך בחינת מידת ההתאמה של השטח להשהיה/איגום, סינון, חלחול לקרקע, שימוש או החדרה למי תהום.</p> <p>(2) ניתוח נתוני משקעים, הידרולוגיה, קרקע וגיאולוגיה בהתבסס על קידוחי קרקע.</p> <p>(3) כימות פוטנציאל המים לצורך השהיה/איגום, סינון, חלחול או החדרה ו/או שימוש במי הנגר והצגת התועלות.</p> <p>(4) גיבוש חלופות לאסטרטגיית ניהול מי הנגר העילי תוך הגדלת התועלות והקטנת הסיכונים, בכלל זה התייחסות לטכניקות, אמצעים ומתקנים לצמצום כמויות ועוצמות הנגר העילי, העשרת מי תהום, השקיה, אגירה לצרכי יצירת בית גידול לח ושימושי נופש ופנאי או לשימוש אחר.</p> <p>(5) בחירת החלופה המיטבית, הגדרת והצגת הטכניקות, האמצעים והשטחים בהם יטופלו מי הנגר במתחם התכנון.</p> <p>(6) נספח ניהול מי נגר יגדיר פרטים מחייבים שיוטמעו בהוראות התכנית כדי לעמוד ביעד</p>	

<p style="text-align: right;"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.12</p> <p>השהיה ו/או חלחול ו/או החדרה בתחום המגרשים לבינוי, המבנן או הבלוק העירוני. נפח הנגר היממתי המנוהל יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי בשטח המגרש/מבנן/הבלוק העירוני בתקופת חזרה של 1:50 שנים. תקופת חזרה להגנה על שטחים מבונים, קביעת גובה 0.0 למבנים והגנה על מתקנים אסטרטגיים תהיה 100 שנים ומעלה. הספיקה היוצאת המותרת מתחומי המגרש/ מבנן תתייחס לכושר ההו של המערכת העירונית. בבקשה להיתר בניה יפורטו שיטות תחזוקה ותפעול המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.</p> <p>7) הנספח יגדיר פרטים מחייבים והוראות שיוטמעו בהוראות התכנית כדי להבטיח שסופות תכן בהסתברות של 1:100 שנים יזרמו לכל היותר בכבישים אך לא יציפו בשום מקרה את המגרשים ומתקנים הנדסיים.</p> <p>8) הנספח יתווה באופן מחייב את מהלך זרימת עודפים מהמגרש לבינוי אל רצועת בית הגידול לעצי רחוב במדרכה הגובלת במגרש ו/או לשטח ציבורי פתוח הגובל במגרש.</p> <p>9) הנספח יגדיר פרטים מחייבים לחלחול החדרה והשהייה של מים במרחב הציבורי באופן שישתלב בתפקודים הסביבתיים ובשימושים שלהם כשטחים ציבוריים פתוחים, לפנאי ולנופש הנספח יגדיר אזורים אסורים להחדרה למי התהום, אם יהיו כאלה.</p> <p>10) הנספח יתייחס לתחזוקת מתקני ניהול הנגר וינחה תנאים למתן היתרי בניה גם לענן זה.</p> <p>11) הוראות תכנית מפורטת יקבעו חובת הותרת שטח פנוי מבינוי על ותת-קרקעי בכל מגרש בהיקף של 15% לכל הפחות לטובת ניהול נגר.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>6.13</p> <p>כל תכנית מפורטת תתייחס בין השאר לנושאי הפיתוח והתשתיות בהתאם למפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ככל שיידרשו שלבי בנייים בין הקמת התשתיות לפיתוח הסופי של המרחב הציבורי, לרבות רחוב ושדרה עירונית, יקבעו עבור אלה הוראות לפיתוח זמני.</li> <li>2. כל שטח בתחום זכות הדרך שלא ינוצל עבור תחבורה יפותח כחלק ממרחב הנטיעות והולכי הרגל.</li> <li>3. רצועת הנטיעות בחתך הרחוב תהא נקייה ממעבר תשתיות לצורך הבטחת בטי הגידול לעצים. עומק הקרקע מעל מבנים בתת הקרקע לא יפחת מ-1.5 מ'.</li> <li>4. תכנון הנחת התשתיות, בכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי ואיסוף פנאומטי לאשפה, באופן שתובטח אפשרות הקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים תוך עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו הבטיחות ותוך בחינת השלכות סביבתיות.</li> </ol>	
<p style="text-align: right;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>6.14</p> <p>א. תא שטח 2607</p> <p>תא שטח זה יתוכנן עם מעבר ציבורי ברוחב שלא יפחת מ-6 מ', אשר ישמש חלק מרשת השבילים של הרובע, לצורך הבטחת קיום רשת הציורים הירוקים בכיוון מזרח-מערב, ולצורך הבטחת האפשרות למעבר אויר לכיוון השכונות הקיימות כמתוכנן ביתר הרובע.</p> <p>ב. מגדל הפיקוח ההיסטורי של שדה התעופה דב הוז:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אופן שילוב אלמנט מגדל הפיקוח בתא שטח 2002 יבחן במסגרת התכנית המפורטת למתחם 2.</li> <li>2. אגפי הסמך הנמוכים הצמודים למגדל אינם מיועדים לשימור.</li> </ol>	
<p style="text-align: right;"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>6.15</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עבודות שיבוצו מכח היתר (לרבות הרשאה או עבודה לפי סעיף 261(ד) לחוק) בשטחים בהם</li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

חומרי חפירה ומילוי	6.15
<p>ניתן להוציא היתר מכוח תכנית זו יידרשו לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם לפירוט שלהלן:</p> <p>א. הכנת מסמך המציג פתרונות לטיפול ושימוש בחומרי חפירה ומילוי הכולל תכנית שלב ביצוע לעבודות העפר, לרבות הצגת דרכי הובלה לשינוע. התכנון יתייחס לנספח עבודה העפר ויתאר את מאזן חומרי החפירה והחול בתכנית.</p> <p>ב. הבטחה כי המילוי יאפשר חלחול באותו סדר גודל של הקרקע המקומית המוחלפת.</p> <p>2. תכנית מפורטת מכח תכנית זו תכלול התייחסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. בבנייה יעשה שימוש ככל הניתן בעודפי עפר ופסולת בניין תוך ניצול חוזר בעודפים בני שימוש, בעדיפות הראשונה בתחומי התכנית המפורטת.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תכלול נספח טיפול בעודפי עפר. הנספח יכלול בין השאר: חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים ובחינת אפשרויות השימוש בהם, הוראות המאפשרות חפירת בורות מהמגרשים המיועדים לחפירה לצורך מילוי בשטחים המיועדים למילוי, הנחיות לאחסון זמני של עודפי עפר בתחום התכנית.</p> <p>ד. ככל שיהיו עודפי עפר שלא ימצא להם מקום בהקמתה תיבדק התאמה להזנת חופים, בהתאם להנחיות שיינתנו ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>ה. הבטחה כי שימוש בחומרי מילוי מיובאים יאפשר כושר חלחול באותו סדר גודל של הקרקע המקומית המוחלפת.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

מתקנים ו/או שימושים זמניים	6.16
<p>1. הקמתם של אתרי התארגנות, מתקני גריסה, מחנות קבלן ו/או מפעלי בטון זמניים לצורך ביצוע התכנית לא תותר בתחום 100 מ' מקו החוף כפי שמסומן בתשריט. מיקומם של אלו טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>2. הצבת מתקני טיהור קרקע ומים זמניים תותר בכל שטח התכנית.</p> <p>הוראות סעיף זה תקפות הן לחלקים המתאריים והן לחלקים המפורטים מכח תכנית זו.</p>	

תשתיות	6.17
<p>א. הוראות כלליות:</p> <p>1. כל מערכות התשתית למעט עמודי תאורה וארונות חלוקה, ובכלל זה חשמל, מים, ביוב, ניקוז, גז, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) וכד', יהיו תת-קרקעיות.</p> <p>2. תינתן עדיפות למתקני תשתית בייעוד מתקנים הנדסיים, דרכים, כיכר עירונית על פני מתקני תשתית בשפ"פ או בשצ"פ.</p> <p>3. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>4. הנחת התשתיות תעשה בהתאם לתכנון מפורט, בהתייחס להנחיות בנספח התשתיות.</p> <p>ב. מנהרות שירות:</p> <p>1. תותר הקמת תשתיות תת קרקעיות במנהרות שרות, מתחת לרחובות הראשיים.</p> <p>2. במנהרת שרות ניתן להעביר מערכות תשתית כגון חשמל, גז טבעי (הולכה וחלוקה), מים, ביוב, טלפון, כבלים וכיוב', וכן צנרת להולכת מי קולחין לשימוש חוזר, צנרת לשינוע פנאומטי של פסולת, מרכז אשפה והכנה למתקני שידור, ובכפוף להכנת סקר סיכונים מצרפי מפורט לקביעת מרחקי הפרדה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

תשתיות	6.17
<p>3. תכנון, ביצוע ותפעול מנהרות השרות תוך התייחסות לממצאי סקר הסיכונים ובתאום עם בעלי התשתיות ו/או משרד האנרגיה.</p> <p>ג.) מערכת גז מרכזי:</p> <p>1. בתכנית מפורטת ניתן לחייב תשתיות הנדרשות לצורך אספקת גז מרכזית (לעניין זה גז גפ"מ), ובכלל זה לייעד שטחים מתאימים למכלי גז תת-קרקעיים, לקבוע את מרווחי הבטיחות ואת דרכי הגישה למכלי הגז, לקבוע הוראות המחייבות התחברות למערכת המרכזית והוראות לעניין תחזוקה.</p> <p>2. מלבד במגרשים לדיור בהישג יד כמטרה ציבורית, מכלי גז לא ימוקמו בשטחים המיועדים לצרכי ציבור ולא מעל מרתפים.</p> <p>ד.) גז טבעי:</p> <p>1. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי ניתן להתיר בתכנית מפורטת או בתכנית עבודה ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1.1. בתחום מערכות תשתיות ודרכים.</p> <p>1.2. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: כיכר עירונית, שטח פרטי פתוח; חניונים פרטיים וציבוריים; מדרכות ושבילים ושצ"פ.</p> <p>2. לא יינתן היתר בנייה לשימושים רגישים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

תנאים למתן היתרי בניה	6.18
<p>1. תנאי להיתר בניה בשטחים שאינם מפורטים מכוח תכנית זו, יהיה אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה.</p> <p>2. תכנית מפורטת תקבע כי תנאי להיתרי בניה מכוחה יהיה השלמת הטיפול בקרקע בכל שטח התכנית המפורטת באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. בתחום 'הפארק החופי' ו'פארק המסלולי' לא יותרו מתקנים טכניים למעט לצורך תפעול הפארק. אלה ישולבו בבינוי ובעדיפות בתת הקרקע, תוך הותרת עומק אדמה של 1.5 מ' לכל הפחות. תתאפשר הקמת מתקני טיפול תת-קרקעיים במים אפורים בתחומי פארק המסלול ככל ויידרש, בכפוף לתנאים לנושאי שילוב בנוף ובפיתוח אשר יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי לפארק המסלולי.</p> <p>4. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל בלוק עירוני בשלמותו, יהווה תנאי להגשת היתרי בנייה באותו מבן.</p> <p>תכנית העיצוב האדריכלי והנופי תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. סימון זיקות מעבר עבור הבלוק העירוני להולכי רגל ואופניים.</p> <p>ב. התייחסות לגובה מירבי תוך בחינת מיקרו אקלים לרבות הצללה ורוח.</p> <p>ג. שטחי פריקה וטעינה (למסחר, תעסוקה ולתפעול שוטף כולל למגורים).</p> <p>ד. העלאה והורדת נוסעים וכן עבור אוטובוסים בסמוך למלונאות.</p> <p>ה. הסדרת מעברים להולכי רגל ואופניים דרך הבלוק העירוני, וגישה לשטחים פתוחים.</p> <p>ו. הסדרת כניסות ויציאות לתת הקרקע, איגום חנייה ותקן חנייה מופחת, על בסיס תכנית הסדרי חנייה מפורטת.</p> <p>ז. התייחסות לנושא פשט ההצפה במגרשים רלוונטים עפ"י תמ"מ/5 ותמ"מ/2.5.</p> <p>ח. שמירה על עיקרון רצועת עצים בחתכי הרחובות ובשפ"פ נקייה ממעבר תשתיות, לצורך</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114





תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

תנאים למתן היתרי בניה	6.18
<p>אבטחת בתי הגידול. ט. קביעת חזיתות מסחריות. י. תכנון הנדסי מפורט לניהול נגר כמפורט בסעיף 6.12 (ניהול נגר). יא. הנחיות אדריכליות לכל יחידת תכנון לשילוב יעיל של מערכות פוטו-ולטאיות בגגות ובחזיתות ולמניעת הסתרתן מקרינת השמש. 5. ביצוע סקר תגובת אתר פרטני לכל מבנה מדרגת חשיבות א' (כמוגדר בת"י 413) בביצוע ופיקוח מהנדס גאוטכני או בעל הכשרה מקבילה אחרת. בשלב התכנון המפורט יש להיוועץ עם מהנדס ולבצע סקר גיאוטכני ספציפי לבחינת פוטנציאל התנזלות בקרקע אשה להיוועץ עם מהנדס ולבצע סקר גיאוטכני ספציפי לבחינת פוטנציאל התנזלות בקרקע אשה י. פרט הנחיות למזעור הסיכון. 6. תנאי למתן היתר בניה אישור הרשויות המוסמכות לתכנית להסדרי תנועה וחניה מפורטת. 7. תנאי להיתר בניה בתכניות המפורטות, יהיה קיום מערכת אספקת מים, ובכלל זה אוגר חירום למי שתיה כמפורט בנספח המים לתכנית. 8. תנאי למתן היתר בנייה לחניון התת-קרקעי בתחום הפארק החופי (בתאי שטח מספר A380, F-D380), יהיה קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו למסמך סביבתי, אשר יערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

סטיה ניכרת	6.19
<p>1) תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית. 2) תוספת שימוש למגורים במגרשים בייעוד מלונאות תהווה סטייה ניכרת מתכנית. 3) תוספת זכויות למגורים מעבר לקבוע בתכנית זו במגרש שהותרו בו שימושים מעורבים למלונאות ולמגורים תהווה סטייה ניכרת מתכנית. 4) הקטנת סך השטח הפנוי מבינוי (על ותת קרקעי) בכל מגרש מתחת ל 15% תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

איכות הסביבה	6.20
<p>1. תכניות מפורטות יכללו הנחיות סביבתיות מפורטות לנושאים הבאים: א. שלביות ביצוע התכנית השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלבים גם בהקשר של השפעות סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה. ב. מניעת מפגעים בעת ההקמה - יפורטו מאפייני ומיקום מחנות הקבלן/שטחי התארגנות, מניעת רעש, מניעת אבק, זיהום קרקע ומים, מניעת מפגעים, טיפול בשפכים, סילוק פסולת, חומרי מילוי ועודפי עפר, דרכי גישה, ומניעת זיהום ים. מסמך 'מניעת מפגעים בעת ההקמה' יהיה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ועם היחידה הסביבתית. ג. מזעור הפגיעה הנופית וביצוע שיקום נופי. 2. הפארק החופי: א. באזורי הפארק החופי הכוללים "אתרים לשימור", המופיעים בסעיף 3.1 בתסקיר, התכניות המפורטות יכללו הוראות שיבטיחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, ו/או כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורם. ב. בתכניות המפורטות תינתנה הנחיות לשמירת מבטים לים ולשמירת זכות מעבר לציבור לכל חלקי הפארק החופי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמור ובכלל זה שקעים לחים שיוקמו באופן יזום. ג. תכנית העיצוב האדריכלי והנופי תכלול אמצעים למניעת זיהום אור. 3. אקולוגיה: תכניות מפורטות יכללו הנחיות: לביצוע סקרים מפורטים ומיפוי של גאופיטים מוגנים ומיני</p>	

<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.20</b></p>
<p>צמחים נדירים, ולאיסוף זרעים של מינים חד-שנתיים הנמצאים בסכנת הכחדה. 4. סמיכות למתקני תשתית:</p> <p>לעת התכנון המפורט של תכניות הסמוכות למתקני תשתית ומפגעים מחוץ לשטח התכנון כגון תחנת הכוח רדינג והמתקן לוויסות לחץ גז ומדידה שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כיבוי אש, מתחם איגודן, מתחם לוגיסטי וכו' יבדקו ויוצגו השפעות סביבתיות חיצוניות שיכולות להשפיע על התכנית. לא תתאפשר שהיית אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לא פינוי המפגעים.</p>	
<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.21</b></p>
<p>1. התכנית הינה תכנית מתארית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד, על פי עקרונות הקבועים בתכנית. 2. חלק מהדרכים והשטחים הפתוחים בתכנית זאת מפורטים וניתן להוציא להם היתרים מכח תכנית זאת. 3. התכנית מחלקת את השטח לשלושה מתחמי תכנון. לכל אחד ממתחמי התכנון תוכן תכנית מפורטת. 4. האיחוד והחלוקה יערך ביחס לשטח התכנית בכללותה. כך שלכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית יוקצו זכויות בכל אחד מהמתחמים לאיחוד וחלוקה כפי חלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התכנית בכללותו. 5. טבלת האיחוד והחלוקה תכנס לתוקף עם אישור התכנית המפורטת הראשונה. בנוסף, על אף האמור בסעיף 125 לחוק התו"ב, רישום הבעלויות בתכנית המתארית יתבצע בד בבד עם רישום הבעלויות בתכנית המפורטת הראשונה. 6. במסגרת התכניות המפורטות יוקצה מתוך סך השטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור שטח בהיקף של 2 דונם קרקע על שם מדינת ישראל.</p>	
<p align="center"><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p align="center"><b>6.22</b></p>
<p>1. השטחים הציבוריים שאינם מפורטים מכוח תכנית זו יוקצו וירשמו על שם הרשות המקומית, למעט שני דונם לשימושי רווחה חירום ומשרדי ממשלה, אשר ירשמו על שם מדינת ישראל בהתאם לכל דין. 2. במסגרת תכנית מפורטת תרשם הערה תכנונית בדבר גושים וחלקות אשר הופקעו מחלקות המקור ונתקבלה הבטחה של עריית תל אביב לפיצוי בתכנית מאוחרת בהתאם לנוסח הבא: "השטחים בגושים - חלקות אשר הופקעו ורשומים על שם עיריית תל אביב, מוחזקים על ידה והזכויות בגין שטחים אלו עתידים להיות מועברים מעריית תל אביב לבעלים מהן הופקעו".</p>	
<p align="center"><b>תוואי מסילה</b></p>	<p align="center"><b>6.23</b></p>
<p>1. תוואי מערכת הסעת המונים: בתשריט ובנספח התנועה בתחום זכות הדרך של המשך רחוב אבן גבירול ושד' איינשטיין, מסומן תוואי השמור למערכת הסעת המונים מסילתית, כפי שנקבע ב-תת"ל 71 ג'. 2. קיים תוואי מתע"ן ברחוב 2040. 3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום התוואי מערכת הסעת המונים, אלא לאחר התייעצות עם הרשות המוסמכת. 4. התוואי למערכת הסעת המונים, יכול לשמש באופן זמני לתחבורה ציבורית, עד לתחילת ביצוע העבודות להקמת המתע"ן.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

<b>6.24</b>	<b>עתיקות</b>
כל עבודה בתחום השטח המוגדר כשטח עתיקות, תבוצע על פי הוראות חוק העתיקות.	

<b>6.25</b>	<b>חשמל</b>
<p>(א.) הוראות כלליות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קווי חשמל בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. תחנות שנאים תהיינה, ככל הניתן, בתת-קרקע. באחריות מחלק החשמל באזור יהיה להוכיח בתכנית מפורטת אם לא ניתן להטמין בתת-קרקע. ככל שיוכח שהטמנה בתת-קרקע אינה אפשרית, תהיינה התחנות משקעות בקרקע.</li> <li>חפירה או עבודות בניה סמוך לקווי חשמל תת-קרקעיים או בקרבת רשת חשמל עילית יעשו בתאום עם בעל הרישיון על פי חוק החשמל / החברה המספקת חשמל לעת דרישת התיאום. מרחקי בניה ממרכיבי רשתות חשמל יהיו בהתאם להוראות בנושא חשמל איסור בניה בקרבת מתקני חשמל והיתרי סוג של המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).</li> <li>תחנות השנאים יבנו בתוך מגרשי הבנייה. לא יוקצו מגרשים נפרדים לתחנות שנאים מלבד המגרשים המיועדים לחדרים טכניים עבור הרק"ל.</li> <li>מתקני החשמל ימוקמו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהתאם להיתרי סוג מכוחו.</li> <li>אין להתקין מתקני דלק או חומרים דליקים ו חומרי נפץ מתחת או מעל או בקרבת קווי חשמל, אלא לאחר תאום עם בעל הרישיון על פי חוק החשמל / החברה המספקת חשמל לעת דרישת התיאום וכן קבלת אישור הרשויות המוסמכות על פי כל דין.</li> <li>תותר הקמת חדרי שנאים בתת-קרקע בכל היעודים, בפארק, לצרכי הפארק בלבד.</li> <li>בהתאם לאמות מידה של רשות החשמל ולהוראות כל דין, ייבדק לעת היתר בניה הצורך בתאום עם בעל הרישיון על פי חוק החשמל / החברה המספקת חשמל לעת דרישת התיאום.</li> </ol> <p>(ב.) מערכות לייצור אנרגיה מתחדשת:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תתאפשר התקנת פנלים פוטו-וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים.</li> <li>בתכנית מפורטת ניתן להתיר הקמת מערכות להפקת אנרגיה בטכנולוגיות נוספות (דוגמת אנרגיית רוח, אנרגיית גלים, מערכת גיא-תרמית וכיו"ב), בכל תחום התכנית וזאת בכפוף לבדיקה סביבתית מתאימה.</li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

<b>6.26</b>	<b>דרכים</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>תכנון הרחובות הראשיים יכלול שבילים לרוכבי אופניים כחלק בלתי נפרד מהרחוב, כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה.</li> <li>חתכי הרוחב הטיפוסיים הכלולים בנספח התנועה הינם מנחים. שינויים בחתכי הרוחב. שינויים בחתכי הרחובות באישור מהנדס העיר, לא יהוו סטייה מתכנית זו ובלבד שישמר רוחבו הכלול של השטח המיועד לגינון והחדרת מי נגר, למדרכות ולשבילי אופניים.</li> <li>תכנון מפורט לדרכים יכלול לפחות את הנושאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> <li>תכנון של רשת רציפה ומופרדת של שבילי אופניים ברחובות שאינם ממותני תנועה כולל הפרדה מלאה המאפשרת חציית כל הצמתים ברכיבה רציפה.</li> <li>תכנון רצועת בית גידול רציפה לעצי רחוב פנויה מתשתית תת-קרקעית אורכית משני צדי הדרך.</li> <li>תכנון מערכת הניקוז של הרחוב לשצ"פים הכלולים בנספח הניקוז.</li> <li>תכנון מפורט של כל התשתיות הכלולות בנספח התשתיות.</li> </ol> </li> </ol>	

דרכים	6.26
<p>ה. מיקום מכלי אצירת פסולת למחזור המיועדים להיות ממוקמים מחוץ למגרשי הבניה. ו. מקום מתקני עגינה לאופניים בהתאם לייעודי הקרקע הסמוכים.</p>	
חניה	6.27
<p>א. תקן חנייה:</p> <p>תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מירבי מופחת ופרוגרסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות. בהתאם לאמון הוועדה המקומית תקבע חפיפה בין שימושים שונים הפועלים בשעות שונות באותו מרחב, לצורך הקצאה מצומצמת של מקומות חנייה עבורם.</p> <p>ב. לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם מגורים.</p> <p>ג. תקן החניה למגורים (מירבי):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:1, הנמוך מביניהם (כולל חניית אורחים).</li> <li>2. קביעת הכמות היחסית של החניה הציבורית תיעשה בתכנית המפורטות.</li> <li>3. התקן כולו יצמצם מתכנית לתכנית (תקן פרוגרסיבי), וחלקו היחסי שבחניה הציבורית יגדל, וזאת בהתייחסות לגידול כמות החניות בחניונים הציבוריים, ובהתייחס למערכת הסעת המונים במרחב, ובכלל זה היסעים ייעודיים משלימים.</li> <li>4. תכניות מפורטות יבחנו צמצום תקני חניה בהתאם לקיום של תח"צ-תשתיות ותח"צ משלים.</li> </ol> <p>ד. תכנון חניונים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל החניות תהינה תת-קרקעיות. מספר מרתפי החניה יהיה בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה.</li> <li>2. ניתן לאחד גישות לחניונים כולל חצרות משק במגרשים סמוכים זה לזה.</li> <li>3. כניסות לחניונים תת-קרקעיים (ובכלל זה לחצרות משק) יהיו ככל הניתן משותפות לשני מגרשים סמוכים או יותר באותו בלוק עירוני.</li> <li>4. רמפת הירידה לחניון תמוקם בתחום המגרש, בתחום קווי הבניין.</li> <li>5. לא תתאפשר גישה לחניונים המיועדים לרכב פרטי מרחובות אבן גבירול ואיינשטיין.</li> <li>6. תובטח זכות מעבר לכלי רכב בין חניונים בתת הקרקע ככל שיידרש.</li> <li>7. עומק הקרקע מעל חניונים ומתקני תשתית לא יפחת מ 1.5 מ'.</li> <li>8. בתאי שטח בקרבת תחנות מתע"נ יותקנו מתקני חניה לאופניים כולל חניה מאובטחת לטובת משתמשי הרק"ל והמרחב הציבורי מעבר לדרישות על פי תקן החניה ובהתאם לדרישת הרשות המקומית/נת"ע.</li> </ol> <p>ה. פריקה וטעינה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנית מפורטת תיתן מענה לפריקה וטעינה מרוכזת באמצעות שטח ייעודי לפריקה וטעינה באופן אשר יאפשר פיזור באמצעות כלי רכב שאינם משאיות ואינם דורשים חצרות משק ייעודיות.</li> <li>2. ניתן לשלב את השטח הייעודי לפריקה וטעינה מרוכזת עם שימושים נוספים.</li> <li>3. בבניינים בעלי חזית מסחרית בהם השטח המסחרי אינו עולה על 500 מ"ר עיקרי לא תידרש הקצאה לחצר משק, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב או במקום אחר שיקבע על ידי מוסד התכנון.</li> <li>4. בבניינים בהם ניתן לשרת את השימושים הנדרשים לחצר משק תפעולית לשירות משאיות ע"י פריקה וטעינה באופן מרוכז כמפורט בסעיף 1, לא תידרש הקצאה לחצר משק.</li> <li>5. בתכנית עיצוב אדריכלי יינתן מענה למנגנון פריקה וטעינה במגרשים בהם הדבר נדרש</li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

חניה	6.27
<p>מתוך מטרה להמעיט ככל הניתן בחצרות משק תת קרקעיות.</p> <p>6. בתכנית עיצוב אדריכלי ונופי יינתן מענה למגנון פריקה וטעינה במגרשים בהם הדבר נדרש מתוך מטרה להמעיט ככל הניתן בחצרות משק תת קרקעיות.</p> <p>7. בשימושי אכסון מלונאי אשר יידרשו לאזור הורדת והעלאת אורחים, יוצג הפתרון בתוכנית עיצוב אדריכלי באופן אשר לא יהווה הפרעה לתנועה.</p> <p>(1) חניה דו-גלגלית:</p> <p>מימוש שטחים לחניה דו-גלגלית בתחום קומת הקרקע יותר רק במקרה בו החניה תוקם בתחום תכסית המבנים המאושרים ולא בנפרד מהם.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.28
<p>א. ביוב:</p> <p>1. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב למעט בתחום הסתיו.</p> <p>2. חציית קווי ביוב ומים תתוכנן על פי הנחיות משרד הבריאות - קווי מים שאינם לשתייה (מש"ל), העדכניות לאותה עת.</p> <p>3. במידת הצורך ובאין פתרון בתחום הדרכים, יותר מעבר קווי ביוב בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף הפתוח, בשבילים, במעברים להולכי רגל ובשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור ובכיכרות עירוניות. כמו כן, תישמר דרך שירות ברוחב של לפחות 5.0 מ' לצורך הנחת הקווים תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>4. השפכים המוזרמים מהמגרשים למערכת האיסוף הציבורית ולמתקני הטיפול בשפכים (מט"ש) יהיו שפכים באיכות הקבועה לפי כל דין.</p> <p>5. בתחומי המגרשים לבניוי תותר הקמת תחנות שאיבה פרטיות למגרשים שמפלסם יהיה נמוך ממפלס מכסי הביוב בכבישים.</p> <p>6. לא יותרו פתרונות ביוב בבורות סופגים.</p> <p>ב. קווי ומתקני ביוב ראשיים ומוצאי חרום לביוב איזורי:</p> <p>1. תנאי מוקדם לתחילת עבודות פיתוח המתחם הוא העתקת קו החירום האיזורי לתוואי חלופי בתאום עם הגורם הרלוונטי ואישורו מראש.</p> <p>2. רצועת קו אזורי שבה יש לקיים תנאים מיוחדים מוגדרת 6.5 מטר מציר הקו.</p> <p>3. לא תותר הקמת מבנים או מרתפים תת"ק ברצועת קו אזורי קיים או מתוכנן, למעט מתקנים נלווים המשמשים את הקו.</p> <p>4. תכנון וביצוע תשתיות עיליות או תת קרקעיות בתחום רצועת קו אזורי יתואמו מראש עם הגורם הרלוונטי.</p> <p>5. תכנון חפירה ודיפון למגרשים הסמוכים לקו איזורי יתואמו מראש עם הגורם הרלוונטי לפני מתן היתר בניה.</p> <p>6. אין לתכנן ולבצע עוגני קרקע לכיוון רצועת קו איזורי, אלא בתנאים מיוחדים שיאושרו מראש ע"י הגורם הרלוונטי, לפני קבלת היתר בניה.</p> <p>7. שוחות בקרה לביוב ימוקמו במקומות נגישים לאחזקה (כגון: שטחי גינון, איי תנועה, מדרכות, שבילי אופניים, מעברים בין חניות), אך לא יותר להקים חניות או מיסעות מעל שוחות הביוב.</p> <p>8. אין לסלק מי תהום לקווי ביוב עירוניים וואו איזוריים, אלא בכפוף להסכמה מיוחדת של רשות המים והגורמים הרלוונטיים ועמידה בקריטריונים המותרים להזרמה.</p> <p>ג. ביוב - מים אפורים:</p> <p>1. לא יינתנו היתרי בניה ללא הצגת הפרדת מערכת מים אפורים בנספח הסניטרי של כל מגרש לפי הנחיות משרד הבריאות.</p>	




תכנון זמין  
מונה הדפסה 114



תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

	<p><b>6.28</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 114</p>	<p>2. בתחומי הדרכים תוקם תשתית מים אפורים, שתחובר למגרשים שיוגדרו בתחום התכנית, ותוליך את השפכים האפורים למתקני הטיפול.</p> <p>3. תותר הקמה של מתקני טיפול במים אפורים ואמצעים לאיגום תוצרי המתקן בשטח הציבוריים הפתוחים ככל שיידרש</p> <p>4. תשתית המים האפורים תתוכנן באופן שיאפשר גלישה למערכות הביוב הציבוריות בעוגה הגשומות ובעת תקלה.</p> <p>5. במידת הצורך ובאין פתרון בתחום הדרכים יותר מעבר קווי מים אפורים בתחום השטח הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף הפתוח, בשבילים, במעברים להולכי רגל, בשטחים לבנייה ציבור, כמו כן תישמר דרך שירות ברוחב של לפחות 5.0 מ' לצורך הנחת הקווים תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>6. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי המים האפורים.</p> <p>ד. ניקוז:</p> <p>1. תכנון מערכת הניקוז יהיה כזה שסופות תכן בתדירות של 1:100 שנה יזרמו לכל היותר בכבישים אך לא יציפו בשום מקרה את המגרשים.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים ימוגנו בפני שיטפונות בתדירות סופה של 1:100 שנה.</p> <p>3. יש לקרות שטחים המיועדים לתעשייה קלה, מטבחים ושטחים נוספים בעלי פוטנציאל זיהום, למניעת חדירה של מי גשם ויציאה של נגר מזוהם לסביבה.</p> <p>4. בתכנית הפיתוח של הפארק יבוצעו מתקני שבירת אנרגיה ומניעת סחף במוצאי הניקוז, הן בשלבי הביניים והן בפיתוח הסופי.</p> <p>5. לפני כל מוצא ומוצא יתוכננו פתרונות לסילוק מי קיץ אשר יופנו אל מערכת הביוב. פתרונות אלו יהיו באופן מרוכז (איסוף גרביטציוני של מי קיץ) ככל הניתן על מנת לצמצם את מס' תחנות השאיבה.</p> <p>ה. מים:</p> <p>1. חיבורי מים לתאי שטח ולמגרשים יתוכננו מהמערכת העירונית.</p> <p>2. קווי מים מגיסטראליים יבוצעו בתיאום עם הגורם המוסמך.</p> <p>3. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה (כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות בנושא הנחת קווי מים וקווי מש"ל.</p>	

	<p><b>6.29</b></p> <p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 114</p>	<p>1. עבור מבנים מעל 60 מ' מעפ"ש נדרש סימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). במקרה של תקלה בתאורות המתקן, יש להודיע מידית לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית.</p> <p>2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, תנאי להיתר החורג מהגובה האמור אישור משרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפקדת תכנית מפורטת הכוללת חזית לים.	אישור הולחוף לנושא חזית הבינוי הראשון החוף.
2	היתר בנייה לפארק החופי ופארק המסלול.	אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי בוועדה המקומית, מחוזית וולחוף.
3	היתר בנייה לפארק הלינארי מזרח מערב.	אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק בשלמותו בוועדה המקומית.
4	תנאי להיתר בנייה לכל בלוק עירוני בשלמותו.	א. אישור תכנית מפורטת בהתאם לחלוקה למתחמים. ב. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לבלוק העירוני בשלמותו.
6	היתרי בנייה למגורים מעל 10,000 יח"ד בתחום תכנית זו.	ביצוע פארק המסלול ופארק החוף במלואם.

**7.2 מימוש התכנית**

כ-20 שנה מיום אישור התכנית

תכנון זמין  
מונה הדפסה 114תכנון זמין  
מונה הדפסה 114תכנון זמין  
מונה הדפסה 114

נספח מס' 1 להוראות התכנית: טבלת שטחי בניה

28.06.2020

פירוט זכויות בניה לפי מתחמים (מ"ר ברוטו\*)

סה"כ	מתחם 3	מתחם 2	מתחם 1	שימוש ראשי	יעוד הקרקע	
	74,305	169,595	333,450	מ"ר - מגורים סחיר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	688	1,530	3,009	יח"ד - סחיר		
	0	21,240	43,830	מ"ר - מגורים הישג יד		
	0	236	487	יח"ד - מגורים הישג יד		
	5,735	7,255	14,905	מסחר		
	525	1,050	525	מבנים ומוסדות ציבור		
	74,305	190,835	377,280	סה"כ מ"ר למגורים		
5	80,565	199,140	392,710	סה"כ שטח יעוד		
	299,310	496,265	127,135	מ"ר - מגורים שכיר		מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	2,591	4,315	1,167	יח"ד - שכיר		
	40,410	61,830	16,000	מ"ר - מגורים הישג יד		
	449	747	181	יח"ד - מגורים הישג יד		
	21,000	21,000	-	מ"ר - דיור מיוחד		
	300 (סחיר)	300 (ציבורי)	-	יח"ד - דיור מיוחד		
	4,940	19,940	7,400	מלונאות		
	120	420	180	חדרים		
	14,630	23,905	5,420	מסחר		
	29,095	37,625	10,845	תעסוקה		
	1,225	1,225	525	מבנים ומוסדות ציבור		
0	360,720	579,095	143,135	סה"כ מ"ר למגורים		
15	410,610	661,790	167,325	סה"כ שטח יעוד		
	78,000	26,000	-	מלונאות	אכסון מלונאי	
	1,200	400	-	חדרים		
0	78,000	26,000	-	סה"כ מ"ר		
	-	8,662	10,832	מסחר	תעסוקה	
	-	59,662	62,536	תעסוקה		
2	-	68,324	73,368	סה"כ מ"ר		
	-	16,720	22,000	מלונאות	מסחר, תעסוקה ותיירות	
	-	380	500	חדרים		
	-	6,118	14,258	מסחר		
	-	47,268	72,664	תעסוקה		
3	-	70,106	108,922	סה"כ מ"ר		
	-	25,000	-	מלונאות	עירוני מעורב	
	-	500	-	חדרים		
	-	14,280	-	מסחר		
	-	3,000	-	תעסוקה		
1	-	42,280	-	סה"כ מ"ר		

סיכום זכויות בניה לפי שימושים (מ"ר ברוטו\*)

סה"כ	סה"כ מגורים	סה"כ יח"ד	מ"ר מלונאות	חדרים	מסחר	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור**
0	435,025	769,930	520,415	680	45,415	146,045	1,050
	4,028	7,128	4,844	680	45,415	146,045	1,050
	82,940	87,660	29,400	680	45,415	146,045	1,050
	1,320	1,700	680	680	45,415	146,045	1,050
	20,365	60,220	45,415	680	45,415	146,045	1,050
	29,095	147,555	146,045	680	45,415	146,045	1,050
	1,750	2,275	1,050	680	45,415	146,045	1,050
10	569,175	1,067,640	742,325	680	45,415	146,045	1,050

\* מ"ר ברוטו = שטח עיקרי מעל קומת הכניסה + שטח שירות מעל קומת הכניסה

\*\* הטבלה שלעיל מציגה זכויות בנייה במגרשים סחירים בלבד.

הטבלה אינה סוכמת זכויות המפורטות בטבלה 5, בייעודי השטח הבאים (מעל או מתחת לקרקע):

- מתקנים הנדסיים
- כיכר עירונית (לרבות שטחי מסחר)
- מבנים ומוסדות ציבור
- פארק/גן ציבורי
- שטח ציבורי פתוח