

מינהל התכנון
 הועדה המרזוזית - מחוז מרכז
 21-03-2017 1965
 2 2 ק 2 2

חוק התכנון והבניה ושכ"ח 1965
 1102-90-87
 תאריך תחילת התכנית
 2017-03-21

תכנית מס' רצ/ 2030

שם תכנית: תכנית מתאר מקומית ראשון-לציון

אגף תכנון בניין עיר
 19-03-2017
 נתקבל
 מספר 393

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: ראשון-לציון
 סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
 תחילת הועדה המחוזית משעה מיום: 25.11.17
 23.11.17
 מינהל התכנון - מחוז מרכז
 תאריך אדר' דני אישור מתאריך
 מתכנתת מחוז מרכז

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה ושכ"ח 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון
 תכנית מס' 2030/3
 ישיבה מס' 2015/11-15 מיום
 הוחלט: עת תתקבל

ב.קשת מ.כ. קולקר, קולקר, קולקר אפשטיין
 ניהול פרויקטים והנדסאים (1997) בע"מ
 ח.פ. 51-187025-1

מינהל התכנון - מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה ושכ"ח 1965
 אישור תכנית מס' 2030/3
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 23.11.17 לאשר את התכנית
 לתכנית לא נקבעה טענה אישור
 לתכנית נקבעה טענה אישור שב
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

79
27/11/17

דברי הסבר לתכנית:

תכנית זו הינה תכנית מתאר אשר מכוחה ניתן יהיה להכין תכניות מפורטות שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה.

תכנית זו תוחמת את גבולות שיקול הדעת של מוסד התכנון על יד הקניית כלים כמותיים המנחים אותה בכל הנושאים הרלוונטיים לתכנון מרחב התכנון המקומי.

התכנית מגדירה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון, ואינה מחייבת אותה לאשר כל תכנית התואמת לה, זאת בהתאם לשיקולים תכנוניים כפי שמפורט בהמשך.

איתור המידע וההוראות הדרושים בהוראות תכנית המתאר:

על מנת לאתר את המידע הדרוש בהוראות תכנית זו במתחם התכנון מסוים יש לאתר את המתחם על פי "מפת מתחמי תכנון" (נספח מס' 4) או על פי מפת "צרופים של מתחמי תכנון" (נספח ג'). בשלב שני לבדוק את ייעודי הקרקע על פי תשריט התכנית, לאחר מכן יש לעיין בפרק 4 של הוראות התכנית המפרט את השימושים והוראות הבניה על פי קטגוריות של ייעודי קרקע.

בשלב האחרון, על מנת לקבל הנחיות ספציפיות עבור המתחם יש לעיין בפרק 5 (המחולק על פי מספרי מתחמי תכנון) ובו לאתר מגבלות והנחיות נוספות וכן בפרק 6.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת, כל אלו יחדיו יוצרים "תמונה תכנונית כוללת".

תוכן עניינים

עמוד	דברי הסבר
2	
	1. זיהוי וסיווג התכנית
5	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
5	1.2 שטח התכנית
5	1.3 מהדורות
5	1.4 סיווג התכנית
6	1.5 מקום התכנית
6	1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
7	1.7 מסמכי התכנית
8	1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו
10	1.9 הגדרות בתכנית
	2. מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה
14	2.1 מטרות התכנית
14	2.2 עיקרי הוראות התכנית
15	2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית
15	3. טבלת ייעודי קרקע ומתחמי תכנון בתכנית
	4. ייעודי קרקע ושימושים
16	4.1 אזור מגורים 1
17	4.2 אזור מגורים 2
18	4.3 אזור מגורים 2- מתחם בניה חדש
18	4.4 אזור מגורים, מסחר ותעסוקה
19	4.5 אזור מגורים, מסחר ותעסוקה
20	4.6 אזור מגורים, מסחר ותעסוקה
20	4.7 אזור תעסוקה
21	4.8 אזור תעסוקה
21	4.9 אזור תעסוקה
22	4.10 אזור תעסוקה
22	4.11 אזור מלונאות ותיירות
23	4.12 אזור מסחר, תעסוקה ותיירות
23	4.13 מוסדות ומבני ציבור עירוניים ומוסדות ומבני ציבור כלל עירוניים
24	4.14 מוסד
25	4.15 אזור נופש מטרופוליני
26	4.16 פארק רובעי/פארק עירוני
27	4.17 גן שכונתי (שטח ציבורי פתוח)
27	4.18 יער
28	4.19 שמורת נוף
28	4.20 אזור חקלאי
28	4.21 חוף רחצה
29	4.22 בית קברות
29	4.23 מתקן הנדסי
29	4.24 שטח לתכנון בעתיד
30	4.25 דרכים ומחלפים, מסילות ברזל

	5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע
31	5.1 טבלת אחוזי בניה מרביים למגרש (תא שטח)
32	5.2 זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון

	6. הוראות נוספות
51	6.1 כללי
51	6.2 יחס לתכניות אחרות
52	6.3 הוראות להכנת תכניות מפורטות
55	6.4 תבנית הבניה בעיר
56	6.5 מתחמים ומבנים לשימור
57	6.6 עתיקות
57	6.7 אזורים להתחדשות עירונית
57	6.8 שדרה
58	6.9 אתרי טבע עירוני
58	6.10 איכות סביבה
60	6.11 רעידות אדמה
60	6.12 שטחים ביטחוניים
61	6.13 הגבלות בניה על פי תמ"א/ 4 -2 נמל תעופה בן גוריון

	7. תנועה ותחבורה
61	7.1 הוראות כלליות
62	7.2 מערכת הסעות המונים
62	7.3 רכבת פרברית מסילתית
62	7.4 מסוף תחבורה
63	7.5 חניון חנה וסע
63	7.6 מסמך לבחינת השלכות תחבורתיות
64	7.7 תקן החניה

	8. תשתיות
67	8.1 מערכת החשמל
68	8.2 תקשורת
69	8.3 מים, ביוב וניקוז
70	8.4 תחנות דלק

70	9. מעקב ובקרה
----	----------------------

	נספחים
71	נספח א' - רשימת אתרי טבע עירוני (מסומנים בנספח מס' 2 - שטחים פתוחים ואתרי טבע עירוני)
73	נספח ב' - טבלת תוספת יחידות דיור והקצאות לצורכי ציבור לפי צרופים של מתחמי תכנון
75	נספח ג' - מפת מתחמי תכנון ומפת צרופים של מתחמי תכנון
77	נספח ד' - טבלת מעקב ובקרה

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית ראשון-לציון	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית	יפורסם ברשומות
רצ/ 2030	מספר התכנית		
כ- 53,021 דונם		1.2 שטח התכנית	
- מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
19	מספר מהדורה בשלב		
13.03.2017	תאריך עדכון המהדורה		
- תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית	יפורסם ברשומות
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		
לייר	לפי סעיף בחוק		
- תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת-מימדי		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון

179000 קואורדינטה X
653000 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות ראשון-לציון רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה יישוב ראשון-לציון

ל.ר. שכונה
ל.ר. רחוב
ל.ר. מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
				לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תכנית
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חולון, בת-ים, נס-ציונה, באר-יעקב, מועצה אזורית עמק לוד ומועצה אזורית גן רווה.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
-	-		ראה סעיף 6.2 להלן.	
			ראה סעיף 9 להלן.	

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית	משה כהן, אמיר קולקור, יעל קדרון, אמיר מוסק וצוות התכנון	13.03.2017	79	ל.ר.	-	מחייב	הוראות התכנית
	הועדה המחוזית	אמיר קולקור, משה כהן, שגית יקותיאל, עומר רשמן	13.03.2017	1	ל.ר.	1:10,000	מחייב	תשריט התכנית
	הועדה המחוזית	אמיר קולקור, שגית יקותיאל, עומר רשמן	15.02.2017	1	ל.ר.	1:10,000	מחייב	נספח מס' 1: תכנית הבניה בעיר
	הועדה המחוזית	שלומי זאבי, חגית ברגמן	14.08.2016	1	ל.ר.	1:10,000	מנחה	נספח מס' 2: שטחים פתוחים ואתרי טבע עירוני
	הועדה המחוזית	ענת שוחט	06.03.2017	1	ל.ר.	1:10,000	מנחה	נספח מס' 3: תנועה ותחבורה
	הועדה המחוזית	אמיר קולקור, משה כהן, יעל קדרון, שגית יקותיאל, אמיר מוסק, עומר רשמן	24.08.2016	1	ל.ר.	1:10,000	מחייב	נספח מס' 4: מפת מתחמי תכנון
	הועדה המחוזית			5				נספח מס' 5: תשתיות ואיכות סביבה:
	הועדה המחוזית	ערן בלום	11.06.2014	(1)	ל.ר.	1:10,000	מנחה	גליון 1: חשמל
	הועדה המחוזית	לבאי נטיף	10.07.2014	(1)	ל.ר.	1:10,000	מנחה	גליון 2: מים
	הועדה המחוזית	לבאי נטיף / ח.ג.מ.	27.05.2014	(1)	ל.ר.	1:10,000	מנחה	גליון 3: ביוב
	הועדה המחוזית	לבאי נטיף / ח.ג.מ.	27.05.2014	8	ל.ר.	ל.ר.	מנחה	נספח מס' 3א/5 - פרשה טכנית
	הועדה המחוזית	לבאי נטיף	27.05.2014	(1)	ל.ר.	1:10,000	מנחה	גליון 4: ניקוז
	הועדה המחוזית	ד"ר רון לשם, אורית ניר	19.12.2016	(1)	ל.ר.	1:10,000	מנחה	גליון 5: מגבלות סביבתיות

נספחים פנימיים בהוראות התכנית								
	הועדה המחוזית	ד"ר ז'אן מארק דופור	18.05.2014	1	ל.ר.	ל.ר.	מנחה	נספח א': רשימת אתרי טבע עירוני
	הועדה המחוזית	יעל קדרון, אמיר מוסק	30.01.2014	1	ל.ר.	ל.ר.	מנחה	נספח ב': טבלת הקצאות לצורכי ציבור לפי צרופים של מתחמי תכנון
	הועדה המחוזית	אמיר קולקור, משה כהן, יעל קדרון, שגית יקותיאל, אמיר מוסק, עומר רשמן	24.08.2016	2	ל.ר.	1:10,000	מנחה	נספח ג': מפת מתחמי תכנון ומפת צרופים של מתחמי תכנון
	הועדה המחוזית	משה כהן	24.06.2014	1	ל.ר.	ל.ר.	מנחה	נספח ד': מעקב ובקרה

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				ראשון-לציון הכרמל 20	ל.ר.	עיריית ראשון-לציון	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				ראשון-לציון הכרמל 20	ל.ר.	עיריית ראשון-לציון	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ראש צוות
office.keshet@gmail.com	02-6253417	050-5371116	02-5001522	בן יהודה 1, ירושלים	514204585	קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ		44998532	משה כהן	מתכנן	
office.keshet@gmail.com	02-6253417		02-5001522	בן יהודה 1, ירושלים	514204585	קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ	19154	006541577	אמיר קולקור / שירה גלייטמן / עומר רשמן	אדריכל	
nof@fichnun-nof.co.il	03-9773090	054-4663003	03-9733640	מושב מזור	510597339	תכנון נוף בע"מ	35994	055076871	שלומי זאבי / חגית ברגמן	אדריכל	
yoscovit@netvision.net.il	03-5244413	054-4712493	054-4712493	הכרם 8, תל-אביב	513324277	ב.ג. יוסקוביץ שרותי תכנון בע"מ	13008	08094187	ברוך יוסקוביץ	אדריכל	
Anat.shochat@pgl.co.il	03-7914112	050-6823638	03-7914111	העלייה השנייה 43, אזור	512066176	פי ג'י אל		29483997	ענת שוחט	מהנדס	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שימור
amnon@baror-arc.com	03-5163079	054-8353009	03-5163082	אחד העם 9 מגדל שלום, תל-אביב	512122847	אמנון בר אור אדריכלים בע"מ	25324	50573849	אמנון בר-אור/ יאיר כהן	אדריכל	
yaek.keshet@gmail.com	02-6253417	050-5690293	02-5001522	בן יהודה 1, ירושלים	514204585	קשת מ.כ. נהול פרויקטים בע"מ		024697377	אמיר מוסק/ יעל קדרון/ כנת כהן שלום	מתכנן	תכנון/ פרוגרמה
office@lavi-natif.co.il	03-5584524	050-5219663	03-5584506	השקמה 3, אזור תעשייה 58001	510838170	לביא נטף מהנדסים בע"מ	12712	09310590	אמנון נטף/ רויטל סאטרן	מהנדס	מים/ביוב/ ניקוז
eran@e-blum.com	02-6735258	050-5285358	02-6735062	יד הרוזנים 4, ירושלים	513288274	ג. איטקיני ע. בלום הנדסת חשמל בע"מ	16045	003450269	ערן בלום	מהנדס	תשתיות
shl@shl.co.il	02-6427103	052-2603802	02-6427729	ת.ד. 3694, ירושלים	514131291	לשם שפר איכות סניבה בע"מ		050152685	רון לשם, אורית ניר	ד"ר	איכות סניבה
ran@u-haklai.co.il	02-6519993	052-2603713	02-6519991	השושנה 9 ת.ד. 602 מבשרת ציון, 90805	512247842	רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ		050583533	רן חקלאי		כלכלה
amiramgonen@gmail.com	054-6515158		02-5632487	אבן שפרט אב, ירושלים		פרופ' עמירם גוגן			עמירם גוגן	פרופ'	חברה
	03-7410877	050-5272815	03-7410915						חנה שפירא		שיתוף ציבור
avi@agmon-law.co.il	02-5639948	052-2429944	02-5607607	הגן הטכנולוגי, מלחה, ירושלים		אמנון ושות' עו"ד		013261482	אבי פורטן/ תמר קסטל	עו"ד	יועץ משפטי
office.keshet@gmail.com	02-6253417		02-5001522	בן יהודה 1 ירושלים		קשת מ.כ. נהול פרויקטים בע"מ		025708496	יעלי דניאל		מזכירת צוות התכנון

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
"אזור מגורים 1" "אזור מגורים 2"	בשינוי לאמור בתכניות מאושרות, אזור המסומן בתשריט כאזור מגורים 1 או אזור מגורים 2.
"אתר לשימור"	אתר המופיע ברשימת האתרים לשימור שאישרה ועדת השימור העירונית, כאמור בתוספת הרביעית לחוק.
"בניה לגובה"	בניין שמספר הקומות בו הוא 13 קומות ועד 40 קומות.
"הוראות בדבר דיור בהישג יד"	הוראות הקובעות בין היתר את כמות יחידות הדיור שיוקצו לדיור בהישג יד, בכפוף להסדר חוקי כפי שייקבע.
"החוק"	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לרבות התקנות והצווים אשר הותקנו וניתנו על פיו.
"הרשות הסביבתית"	הגורם הסביבתי המוסמך.
"חזית מסחרית"	מקום שהשימוש המסחרי בו מותר בשטח קומה המצויה במפלס הרחוב בחזית קדמית של הבניין.
"חניון ציבורי"	חניון ציבורי כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 וכל דין אחר שיחליף אותן.
"ממונה השימור"	איש מקצוע בעל השכלה וניסיון בתחום השימור שימונה על ידי ועדת השימור העירונית לשם מתן ייעוץ למהנדס העיר בעניינים הקשורים לשימור.

מונח	הגדרת מונח
"מסוף תחבורה"	מסוף לנוסעים או תחנות של תחבורה ציבורית המיועד למעבר נוסעים בין אמצעי ההסעה ובינם לרכב פרטי העשוי לכלול חניה לרכב ובית נתיבות.
"מספר קומות"	מספר הקומות בבניין ממפלס פני הקרקע הסופיים לרבות קומת עמודים מלאה או חלקית, קומת גג וקומה בחזית מסחרית.
"מקום חניה"	שטח המיועד לחניית כלי רכב אחד, הכולל הן את שטח משבצת החניה והן את שטח התמרון לכניסה ויציאה, כפי שנקבע בתכנית המציגה את סידור מקומות החניה, ובהעדר תכנית כאמור - שטח של 25 מ"ר לרכב פרטי, 60 מ"ר למשאית ו- 100 מ"ר לאוטובוסים, בהתאם לכל דין.
"מקום לחניה תפעולית"	מקום חניה לפריקה או טעינה, להעלאת נוסעים או הורדתם, או לרכב שירותים, או הצלה, לצרכי השימוש בנכס או תפעולו, בהתאם לכל דין.
"מרכז העיר - אזור מיתון חניה"	תחום שגבולותיו מסומנים בנספח מס' 3 תנועה ותחבורה.
"מרכז תחבורה משולב" (מתח"ם)	מתקן תחבורה שבו מתבצע מעבר נוסעים אל התחבורה הציבורית וממנה ובין אמצעי התחבורה הציבורית השונים.
"מתחם / אתר טבע עירוני"	מתחם המפורט בנספח א' ומסומן בנספח 2 כ- "מתחם טבע עירוני"; או מסומן בסימול (סימבול) "אתר טבע עירוני" שבהם ערכי טבע, צומח או בעלי חיים.
"מתחם לשימור"	מתחם לשימור כמסומן בתשריט, הכולל אתרי מורשת, מרכיבים נופיים ו/או ערכי מורשת אחרים היוצרים מכלול בעל מאפיינים ייחודיים הראויים לשימור בשל ייחוד, צביון או חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית.
"מתחם תכנון"	מתחם בעל מאפיינים פיסיים שגבולותיו מסומנים בנספח מס' 4 (וכן בנספח ג'), ואשר בנוגע אליו נקבעו הוראות בתכנית זו.

מונח	הגדרת מונח
"מתקן חניה"	מתקן המאפשר חניה של שתי מכוניות או יותר במקום חניה אחד, האחת מעל לשנייה, על ידי הורדה והרמה באופן ממוכן, והמאפשר כניסה ויציאה של כל מכונית בנפרד, המאושר על ידי משרד התחבורה ו/או מכון התקנים.
"צרופים של מתחמי תכנון"	איחוד של מספר מתחמי תכנון המסומן בנספח ג' אשר בנוגע אליו נקבעו הוראות לעניין היקף הקצאות לצורכי ציבור.
"שטח בניה כולל"	כלל שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירותים למעט שטחים שמתחת למפלס הקרקע הסופי.
"שטחים פתוחים"	ייעוד מהייעודים המפורטים בסעיפים 4.15 עד 4.20 להלן.
"תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור"	תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור שהוכן על ידי המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה, בעבור משרד הבינוי והשיכון, משרד הפנים, משרד האוצר ומשרד החינוך, בנוסח ספטמבר 2005 או כל תדריך ארצי אחר שיבוא במקומו.
"תיעוד מקדים"	נספח לתכנית מפורטת המתאר באופן ראשוני אתר לשימור ומאפשר את הערכתו מבחינה היסטורית, אורבנית ואדריכלית בהתייחס לתכנון המוצע בהקשר לאתר זה. המסמך יערך על פי הנחיות מנהל מינהל התכנון כפי שיעודכנו מעת לעת.
"תיק תיעוד"	מסמך שיוכן לעת מתן היתר בניה הכולל שרטוטים, צילומים ומלל אודות התפתחות המבנה וערכי השימור בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.
"תכסית"	היחס המבוטא באחוזים בין שטח ההיטל האנכי של בנין לבין שטח המגרש, למעט מרפסות זיז.
"תכנית מאושרת"	תכנית שתחילתה לפני תחילתה של תכנית זו.

מונח	הגדרת מונח
"תכנית להתחדשות עירונית"	תכנית אשר כוללת, אחד מאלה, הוראות לפינוי בינוי- הריסת בנינים קיימים ובנית בנינים חדשים במקומם, הוראות לעיבוי וחיזוק מבנים קיימים- (תוספת קומות ותוספת לאגפים למבנים קיימים), ו/או הוראות לשיקום מבנים קיימים והוראות לשדרוג ושיפור המרחב הציבורי.
"תכנית מפורטת"	תכנית אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.
"תעשייה בעלת פוטנציאל זיהום גבוה"	תעשייה מייצרת חומרים ראשוניים וכן תשלובות כימיות כבדות, יצור ואחסון נפיצים, יצור ואחסון חומרי הדברה, יצור ואחסון דשנים נוזליים, משחטות, טקסטיל צביעה ואשפרה, יצור צבעים על בסיס מים וממיסים, תעשיית שימורי מזון, מפעלי תעשייה שורפי מזוט, מפעלים לציפוי מתכות, מפעלי בטון, שימוש בשרפים למעט עמודות לריכוך מים, בורסקאות, שימוש בממיסים אורגניים חזקים, מפעלים המייצרים שפכים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיית נטרול מוכחת, וכל סוג תעשייה ומלאכה אשר הרשות הסביבתית תקבע בכתב כי הוא מהווה פוטנציאל זיהום גבוה.
"תעשייה עתירת ידע"	תעשייה שתהליך הייצור או המוצרים שמוצרים בה מאופיינים במורכבות טכנולוגית ומדעית ו/או מתאפיינת בשיעור השקעות גבוה למחקר ופיתוח ו/או מעסיקות כוח עבודה מדעי, אקדמי וטכני.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל-אביב.
- ב. העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מספר מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.
- ג. איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים, וחיבורה לים, תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים.
- ד. יצירת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, פתוח עירוני, נוף וטופוגרפיה המיוחדים לעיר.
- ה. קביעת מדיניות לשימור מתחמים ואתרים מחד גיסא ואפשרות התחדשות ופיתוח מאידך גיסא.
- ו. פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבני תוך העדפת התחבורה הציבורית ואמצעי תחבורה חילופיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
- ב. יצירת כלים לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים ויעוד שטחי תעסוקה חדשים במטרה להגדיל את מספר המועסקים בעיר.
- ג. הגדרת כלים תכנוניים לחיזוק המרכז ההיסטורי להפיכתו למוקד משיכה ופעילות מרכזית בעיר.
- ד. יצירת תהליכים שיחזקו את הרכב האוכלוסיה המגוון תוך כדי דאגה לצרכי האוכלוסיה החלשה בעיר ולאוכלוסייה צעירה המבקשת למצוא מגורים בעיר.
- ה. הגברת יעילות ניצול הקרקע ויצירת עתודות קרקע זמינות לבניה למגורים ולהתחדשות עירונית בהתאם לצפי האוכלוסיה שבבסיס התכנית.
- ו. קביעת תבנית הבניה בעיר לרבות הגדרת אזורים לבניה לגובה וקביעת הוראות לאישור תכניות מפורטות לבניה לגובה.
- ז. הגדרת כלים תכנוניים להתחדשות עירונית בשכונות העיר הוותיקות ובעיקר במרכז ובמזרח העיר, ובאזורי תעסוקה.
- ח. יצירת מערכת שטחים ציבוריים פתוחים עשירה ומגוונת בכלל שטח העיר.
- ט. הגדרה והטמעה של אתרי טבע עירוני בעיר וקביעת הוראות מיוחדות שיבטיחו אי פגיעה בהם.
- י. קביעת עקרונות לפיתוח בר-קיימא ועקרונות לבניה ירוקה.
- יא. קביעת מתחמים לשימור והוראות להכנת תכניות הכוללות מרכיבי שימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		סה"כ שטח התכנית - דונם		53,021		
הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר*	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
* כולל שלוש תכניות שאושרו בין מועד הפקדת התכנית למועד אישורה.	כ- 103,090	ל.ר.	+32,360 ***	70,730 **	יחידות	מגורים
	יחידות דיור		יחידות דיור		דיור	
** לא כולל יחידות דיור מאושרות שטרם מומשו.	12,602,759	מ"ר	+4,256,619 ***	8,346,140	מ"ר	מהם:
			מ"ר	מ"ר ***		
*** קיבולת ריאלית, כולל יחידות דיור מאושרות שטרם מומשו.	8,845,331	ל.ר.	+3,750,913	5,094,418 מ"ר	מ"ר	תעסוקה
			מ"ר ****			
**** כולל מסחר ותיירות כפי שמפורט בטבלה 5.2			(63,885 מ"ר)		תיירות	מהם:
			(50,043 מ"ר)		תיירות	
			(544,094 מ"ר)		מסחר	
			760 דונם		מוסדות ומבני ציבור	

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. ייעודי קרקע ושימושים

א. זכויות הבניה ומספר הקומות יהיו בהתאם למפורט בפרק 5 להלן.

מספר הקומות וזכויות הבניה כמפורט בפרק 5 להלן הינם מרביים ונתונים לשיקול דעת מוסד התכנון אשר בסמכותו שלא לאשר כלל את מספר הקומות או את תוספת הקומות כאמור, או לאשר תוספת חלקית בלבד, או לקבוע תנאים מיוחדים למתן תוספת מספר הקומות ו/או זכויות הבניה, למניעת פגיעה באופי הסביבה משיקולים תכנוניים, ובלבד שמוסד התכנון נימק את החלטתו.

ב. הקצאת מלוא היקף השטחים לצורכי ציבור (מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים) תהיה בהתאם להוראות תכנית זו. מענה לחוסר בשטחים לצרכי ציבור יינתן בצירוף מתחמי התכנון כמפורט בנספח ב'.

ג. ראה הוראות נוספות בפרק 6.

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים 1 מתחמי תכנון 114, 120, 143, 152 חלקים ממתחמי תכנון 101, 102, 110, 111, 122, 124, 140, 141, 142, 149, 150, 151, 153, 154
4.1.1	שימושים
א.	באזור מגורים 1, מלבד מגורים, מותרים השימושים הבאים כולם או חלקם: שטחים ציבוריים פתוחים, מוסדות חינוך (לרבות גני ילדים ופעוטונים בקומת הקרקע בבניי מגורים) מוסדות בריאות, מוסדות סעד ורווחה, מוסדות דת ומוסדות תרבות.
ב.	מעונות סטודנטים, בתי אבות, דיור מוגן לקשישים.
ג.	שימוש למשרד, בקומת מרתף של דירת מגורים של בעל מקצוע חופשי המתגורר בדירה.
ד.	תותר חזית מסחרית ברחובות המסומנים בתשריט התכנית.
4.1.2	הוראות
א.	זכויות הבניה המרביות ומספר הקומות והוראות בניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות, למעט במתחם תכנון 120.
ב.	זכויות הבניה ומספר הקומות במתחם תכנון 120 יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.
ג.	למתחם תכנון 120 תוכן תכנית מפורטת למתחם בשלמותו הכוללת נספחי בינוי ופיתוח בהתאם להוראות תכנית זו.
ד.	במתחם תכנון 154 תגובש מדיניות לשדרוג ושיפור המרחב הציבורי, אזורי מיתון תנועה ושיפור חזות המבנים לרבות מבני הציבור.
ה.	במתחמים בהם השימוש היחיד הוא מגורים, או שהשימוש העיקרי הוא מגורים ומסומנת בהם חזית מסחרית, ללא זכויות נוספות למסחר, יתאפשר שימוש למשרדים ומסחר עד 15% שיחושבו מתוך זכויות למגורים במתחם.
ו.	עבור אזורים המסומנים בתשריט כאזורים להתחדשות עירונית ראה פרק 5 וסעיף 6.7 להלן.
ז.	על השטחים המסומנים במתחמים המיועדים לשימור במתחם תכנון 151 חלות הוראות סעיף 6.5.

4.2	<p align="center">שם ייעוד: אזור מגורים 2</p> <p align="center">מתחמי תכנון 101א, 102א, 102, 123, 134, 143, 144, 148, 155א</p> <p align="center">חלקים ממתחמי תכנון 102, 110, 111, 115, 116, 117, 122, 124, 135, 138, 141, 142, 149, 150, 151, 153, 154</p>
4.2.1	שימושים
א.	באזור מגורים 2, מלבד מגורים, מותרים השימושים הבאים כולם או חלקם: שטחים ציבוריים פתוחים, מוסדות חינוך (לרבות גני ילדים ופעוטונים בקומת הקרקע בבנייני מגורים), מוסדות בריאות, מוסדות סעד ורווחה, מוסדות דת ומוסדות תרבות.
ב.	אכסון מלונאי.
ג.	מעונות סטודנטים, בתי אבות, דיור מוגן לקשישים.
ד.	חזית מסחרית ברחובות המסומנים בתשריט התכנית.
ה.	שימוש למשרדים בכפוף לכך שהשימוש יהיה במבנה בשלמותו או בחלק מהמבנה שיש לו כניסה נפרדת לשימוש למשרדים.
4.2.2	הוראות
א.	זכויות הבניה המרביות ומספר הקומות המרבי יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.
ב.	עבור אזורים המסומנים בתשריט כאזורים להתחדשות עירונית ראה פרק 5 וסעיף 6.7 להלן.
ג.	<p>באזורים המסומנים בנספח מס' 1 כ"אזורי חיפוש לבניה לגובה" רשאי מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת לבניה לגובה, בלבד שמספר הקומות לא יעלה על 40 קומות. התכנית המפורטת תוכן בהתאם להוראות תכנית זו ותכלול בין היתר:</p> <p>1. נספח בינוי שלא יפחת מקנה מידה של 1:500 המציג את השתלבות הבניין/בניינים במרקם הבנוי, וכולל חתכים וחזיתות, פרטי בנין אופייניים, חומרי גמר ועיצוב חזית חמישית, וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>2. נספח תנועה ותחבורה בקנה מידה של 1:1000 או מפורט יותר, שבו מוצגים באופן גרפי ומילולי מערכת הדרכים באזור, עקרונות תנועה וחניה, גישה למגרשים הבניה, נפחי תנועה ופתרונות החניה בהתאם לתקן החניה, וכל פרט נוסף שיידרש מהנדס העיר.</p> <p>3. נספח הכולל בחינת הדרישות של השטחים הציבוריים הפתוחים ושטחים למבני ציבור בהתאם להוראות תכנית זו ומתן פתרונות.</p> <p>בתכנית מפורטת לבניה לגובה יידרש, בנוסף לאמור לעיל, קיום הוראות סעיף 6.4.1 להלן.</p>
ד.	במתחמים בהם השימוש היחיד הוא מגורים, או שהשימוש העיקרי הוא מגורים ומסומנת בהם חזית מסחרית, ללא זכויות נוספות למסחר, יתאפשר שימוש למשרדים ומסחר עד 15% שיחושבו מתוך זכויות למגורים במתחם.
ה.	על השטחים המסומנים במתחמים המיועדים לשימור במתחם תכנון 135 ו-148 חלות הוראות סעיף 6.5.

4.3	שם ייעוד: אזור מגורים 2 - מתחם בניה חדש מתחמי תכנון 156, 158 חלק ממתחם תכנון 145
4.3.1	שימושים
א.	באזור מגורים 2 המסומן בתשריט כמתחם בניה חדש חלות ההוראות הבאות: מותרים שימושים למגורים, מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, מסחר ומשרדים בכפוף לאמור בסעיף 4.3.2 ג' להלן.
ב.	מעונות סטודנטים, בתי אבות, דיור מוגן לקשישים.
4.3.2	הוראות
בתכנית מפורטת תכללנה הוראות ויצורפו לה נספחים בנושאים המפורטים להלן כולם או חלקם:	
א.	מספר יחידות הדיור, מספר הקומות ושטח הבניה המרבי למגורים יהא בהתאם למפורט בטבלה שבפרק 5.
ב.	התייחסות למערך הדרכים במתחם ואליו.
ג.	הוראות בדבר שלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתוח התשתיות ומערך הדרכים, בניית מבני הציבור ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים בהתאם להוראות תכנית זו, יבוצעו בד בבד עם הבניה למגורים.
ד.	תכנית מפורטת שתכלול בניה לגובה תחויב בנוסף לכלול נספחים בהתאם לאמור בסעיף 6.4.1.

4.4	שם ייעוד: אזור מגורים, מסחר ותעסוקה מתחם תכנון 146 חלק ממתחם תכנון 147
4.4.1	שימושים
א.	בייעוד זה מותרים כל השימושים שהותרו בתכניות מאושרות לרבות אכסון מלונאי, מסחר ומגורים.
ב.	מעונות סטודנטים, בתי אבות, דיור מוגן לקשישים.
ג.	תותר חזית מסחרית ברחובות המסומנים כחזית מסחרית בתשריט התכנית.
ד.	ביעוד זה מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שיינקטו אמצעים למניעת מטרדים של שימוש כלשהוא לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית.
4.4.2	הוראות
א.	זכויות הבניה המרביות ומספר הקומות המרבי יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן, בכפוף לאמור בסעיף ב'.
ב.	בתכנית מפורטת תכללנה הוראות ויצורפו לה נספחים בנושאים המפורטים להלן כולם או חלקם:

1. נספח בינוי שלא יפחת מקנה מידה 1:500 המציג את השתלבות הבניין/בניינים במרקם הבנוי, המציג חתכים וחזיתות, פרטי בנין אופייניים, פרוט חומרי גמר ועיצוב חזית חמישית.	
2. נספח תנועה ותחבורה בקנה מידה של 1:1000 או מפורט יותר, כפי שייקבע על ידי מוסד תכנון, שבו מוצגים באופן גרפי ומילולי מערכת הדרכים באזור, עקרונות תנועה וחניה, גישה למגרשים הבניה, נפחי תנועה ופתרונות החניה בהתאם לתקן החניה.	
3. נספח נופי הכולל בחינת הדרישות של השטחים הפתוחים ושטחים לצורכי ציבור בהתאם להוראות תכנית זו ומתן פתרונות בתחום התכנית או במתחמים אחרים המאפשרים שימוש מקביל העונים על הצרכים הנובעים מהתכנית.	
4. מסמכים נוספים כפי שיידרש ע"י מהנדס העיר.	
5. במתחם לשימור כפי שסומן בתשריט התכנית חלות ההוראות בסעיף 6.5 להלן.	
6. הרחובות והמרחב הציבורי יעוצבו באופן שיעודדו תנועה של הולכי רגל.	
על השטחים המסומנים במתחמים המיועדים לשימור במתחם תכנון 147 חלות הוראות סעיף 6.5.	ג.

4.5 שם ייעוד: אזור מגורים, מסחר ותעסוקה	
מתחם תכנון 105	
4.5.1 שימושים	
א. ביעוד זה מותרים שימושים למגורים, תעסוקה ומסחר.	
ב. מעונות סטודנטים, בתי אבות, דיור מוגן לקשישים.	
ג. ביעוד זה מותרים שימושים לתעשייה עתירת ידע לסוגיה ומבני משרדים בתנאי שנקטו אמצעים למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים בתאום עם הרשות הסביבתית.	
ד. ביעוד זה מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שיינקטו אמצעים למניעת מטרדים של שימוש אחד לשימוש אחר ולאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית.	
ה. מסחר בקומת הקרקע במפלס הרחוב בלבד.	
4.5.2 הוראות	
א. מספר הקומות, זכויות הבניה והיקף הבניה לשימושים השונים יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.	
ב. תנאי למתן היתר בניה באזור זה הוא אישור תכנית מפורטת למתחם כולו או לחלקו כפי שיקבע מוסד התכנון ובתנאי ששטחו לא יפחת מ-300 דונם. התכנית תכלול נספחים בהתאם לסעיף 6.3 ולמפורט להלן.	
תנאי להפקדת תכנית מפורטת לחלק משמעותי מהמתחם הוא אישור מסמך מדיניות למתחם כולו אשר יכלול את הנושאים הבאים:	
1. ייעודי קרקע, פריסת שטחי הציבור הנדרשים בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות תכנית זו.	

2. קביעת מתחמי משנה לאיחוד וחלוקה. תכניות מפורטות חלקיות במתחם יהיו תואמות למסמך המדיניות מבחינת ייעודי הקרקע, פריסת שטחי הציבור והוראות לאיחוד וחלוקה כאמור. התכניות יכללו הוראות בדבר הקצאת שטחים לצרכי ציבור, בהתאם למסמך המדיניות ולהוראות תכנית זו.	
ביעוד זה מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שיינקטו אמצעים למניעת מטרדים של שימוש אחד לשימוש אחר ולאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית.	ג.
מסחר בקומת הקרקע במפלס הרחוב בלבד.	ד.

שם ייעוד: אזור מגורים, מסחר ותעסוקה מתחמי תכנון 118, 119, 120א	4.6
שימושים	4.6.1
במתחם תכנון 118 מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות.	א.
במתחם תכנון 119 מותרים שימושים למסחר, תעסוקה, דיור מוגן.	ב.
במתחם תכנון 120א מותרים שימושים למגורים ומסחר.	ג.
מעונות סטודנטים, בתי אבות, דיור מוגן לקשישים.	ד.
הוראות	4.6.2
זכויות הבניה ומספר הקומות יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.	א.
במתחם תכנון 120א, חזית רחוב יצחק רבין יתוכנן מסחר במפלס הרחוב.	ב.
תנאי למתן היתר בניה במתחמי תכנון 119 ו-120א הוא אישור תכנית מפורטת במתחם בשלמותו.	ג.

שם ייעוד: אזור תעסוקה מתחמי תכנון 112, 113	4.7
שימושים	4.7.1
מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות.	א.
מותר לשלב בבניין שימושים שונים.	ב.
הוראות	4.7.2
במתחמי תכנון 112 ו-113 לא הסדירה תכנית זו את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א' ג' לחוק, לפיכך במתחמי תכנון אלה התכנית אינה מהווה בסיס להעברת סמכויות לועדה המקומית כאמור בסעיף 62א' ג'.	א.

ב.	בתכנית מפורטת ניתן לקבוע בין היתר מתחמים לפינוי בינוי, מתחמים לעיבוי (תוספת קומות ואגפים לבניינים) ושיקום מבנים, שדרוג וחיזוק מבנים, ושיפור המרחב הציבורי, הוראות לעניין צפיפות הבניה ושלבי ביצוע והוראות ליישום ההתחדשות העירונית על פי הזכויות בתכניות מאושרות.
----	---

4.8	שם ייעוד: אזור תעסוקה מתחמי תכנון 136, 136א
4.8.1	שימושים
א.	מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות.
ב.	מותר לשלב בבניין שימושים שונים.
4.8.2	הוראות
א.	זכויות הבניה ומספר הקומות יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן, בכפוף לאמור בסעיף ב'.
ב.	במתחם תכנון 136, תכנית מפורטת לתוספת קומות והגדלת זכויות הבניה בבניינים קיימים תותנה בהגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי המפרטת את הגדרת העבודות לשיקום איכות וחזות הבניין, קביעת חומרי גמר לחלקי הבניין בחומרי בניה עמידים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

4.9	שם ייעוד: אזור תעסוקה מתחמי תכנון 103, 109, 151א
4.9.1	שימושים
א.	מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות וכן תעשייה עתירת ידע.
4.9.2	הוראות
א.	במתחם תכנון 103 וחלק ממתחם תכנון 109 תוכן תכנית בסמכות הועדה המחוזית ובהתאם לתמ"מ/3/21.
ב.	זכויות הבניה בחלק ממתחם תכנון 109 (שאינו כלול כ"אזור המסומן בהתאם לתמ"מ") ובמתחם תכנון 151א יהיו בהתאם לזכויות הבניה בתכניות מאושרות.
ג.	הזכויות במתחם תכנון 103 יהיו כמפורט בפרק 5 להלן.
ד.	שימוש תעשייה עתירת ידע תותר בתנאי שנקטו אמצעים למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים בכפוף לחוות דעת הרשות הסביבתית.
ה.	מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שתקבענה הוראות בדבר אמצעים למניעת מטרדים של שימוש כל שהוא לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.
ו.	במתחמי תכנון המסומנים בתשריט כאזור להתחדשות עירונית, יחולו הוראות סעיף 6.7 להלן.

4.10	שם ייעוד: אזור תעסוקה חלקים ממתחמי תכנון 128, 145
4.10.1	שימושים
א.	במתחם תכנון 128 מותרים השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות.
ב.	במתחם תכנון 145, המסומן בתשריט כמתחם תכנון חדש, מותרים שימושים לתעסוקה ותעשייה עתירת ידע.
4.10.2	הוראות
א.	במתחם תכנון 128, זכויות הבניה ומגבלות הבניה, לרבות מספר הקומות וגובה הבניה, יהיו בהתאם להוראות התכניות המאושרות.
ב.	במתחם 145, מספר הקומות, זכויות הבניה והיקף הבניה לשימושים השונים יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.
ג.	במתחם 145 מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שיינקטו אמצעים למניעת מטרדים של שימוש אחד לשימוש אחר ולאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית.

4.11	שם ייעוד: אזור מלונאות ותיירות מתחם תכנון 104ב חלק ממתחם תכנון 101
4.11.1	שימושים
א.	ביעוד זה מותרים השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות.
4.11.2	הוראות
א.	במתחמי תכנון 101 ו-104ב זכויות הבניה, מספר הקומות והוראות הבניה יהיו בהתאם לאמור בתכניות מאושרות.
ב.	במתחם תכנון 104ב הוראות הבניה והשימושים כמפורט להלן: 1. במתחם תיבנה טיילת חוף גבוהה ורציפה וטיילת חוף נמוכה המלווה את חוף הרחצה ומתחברת לשימושים הקיימים מצפון ומדרום, במידת האפשר. 2. יוקם חניון ציבורי לטובת באי חוף הרחצה. 3. לא תתאפשר חניה בחזית החוף הראשונה.

4.12	שם ייעוד: מסחר, תעסוקה ותיירות מתחם תכנון 107
4.12.1	שימושים
א.	ביעוד זה מותרים השימושים למסחר, תעסוקה, תיירות ואטרקציות תיירותיות.
ב.	ביעוד זה מותרים שימושים לתעשייה עתירת ידע לסוגיה ומבני משרדים.
ג.	ביעוד זה מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שיינקטו אמצעים למניעת מטרדים של שימוש אחד לשימוש אחר ולאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית.
4.12.2	הוראות
א.	מספר הקומות, זכויות הבניה והיקף הבניה לשימושים השונים יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.

4.13	שם ייעוד: מוסדות ומבני ציבור (עירוניים וכלל-עירוניים) מתחמי תכנון 104א, 127, 129 חלקים ממתחמי תכנון 110, 111, 115, 117, 132, 133, 135, 141, 142, 150, 149, 147
4.13.1	שימושים
א.	בשל קנה המידה של התשריט לא סומנו כל השטחים המיועדים למוסדות ומבני ציבור עירוניים, דהיינו, בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום וכיו"ב.
ב.	השימושים במתחמי תכנון 104א ו-127 הם שימושים שהותרו בתכניות מאושרות וכמפורט להלן: 1. מתחם תכנון 127 מיועד לשימוש על פי תמ"א/24. 2. מתחם תכנון 104א מיועד לשימושים כפי שנקבע בתכנית מאושרת.
ג.	במתחמים הנוספים המיועדים למוסדות ומבני ציבור, יהיו השימושים מוסדות חינוך, מוסדות בריאות סעד ורווחה ומוסדות תרבות.
ד.	תותר הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי בהתאם לאמור בסעיף 7.7.6 להלן.
4.13.2	הוראות
א.	זכויות הבניה המרביות במוסדות ומבני ציבור עירוניים/כלל-עירוניים יהיו עד 400% משטח המגרש באם הועדה המקומית שוכנעה כי הדבר דרוש למתן מענה לצורכי הציבור במרקם הסובב.
ב.	זכויות הבניה במתחמי תכנון 104א ו-127 יהיו בהתאם לטבלה בפרק 5.
ג.	במתחם תכנון 127 לא הסדירה תכנית זו את כל העניינים המפורטים בסעיף 4/א/62 לחוק. לפיכך התכנית אינה מהווה בסיס להעברת סמכויות לועדה המקומית כאמור בסעיף 4/א/62

	למעט מיצוי זכויות בניה בהתאם לזכויות מאושרות.
ד.	במגרשים המיועדים למוסדות ומבני ציבור עירוניים/כלל-עירוניים מותר לשלב שימושים שונים בתנאי שהדבר עולה בקנה אחד עם הייעוד העיקרי שאושר.
ה.	במוסדות ומבני ציבור עירוניים/כלל-עירוניים מותר לשלב שירותי מסחר נלווים בשטח עד 100 מ"ר בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
ו.	מספר הקומות במוסדות ומבני ציבור עירוניים/כלל-עירוניים יהא עד 8 קומות או בהתאם למספר הקומות בנספח תבנית הבניה, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
ז.	מספר הקומות במתחמי תכנון 104א ו-127 יהא בהתאם לנספח מס' 1, תבנית הבניה.
ח.	תנאי להקמת מוסדות ומבני ציבור עירוניים/כלל-עירוניים ומבני מחקר המאפסנים לצורך פעילותם חומרים מסוכנים, או המייצרים פסולת של חומרים מסוכנים או מייצרים שפכים שאינם באיכות של שפכים עירוניים, או פולטים חומרים מזהמים, הוא הכנת חוות דעת סביבתית לאישור הרשות הסביבתית, ובתנאים שייקבעו על ידה.
ט.	הועדה המקומית רשאית להגדיל את השטח הכולל לבניה לחניון ציבורי במגרש המיועד לחניון ציבורי ובמגרש ציבורי בו מותרת הקמת חניון ציבורי.
י.	במגרש למבני ציבור יותרו השימושים המוגדרים על פי הוראות תכנית זו, וכן ניתן להקצות עד 20% שימושים מסחריים נלווים במבני ציבור מסך השטח הכולל המותר לבניה למבני ציבור במגרש. ניתן יהיה לממש סעיף זה במגרש המיועד למבני ציבור שהוא מקרקעי ישראל או שהוא בבעלות רשות מקומית. תוספת השימושים כאמור מותנית במימוש מבני ציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור תכנית לפי סעיף זה.
יא.	יתאפשרו שימושים ציבוריים בקומות קרקע במבני מגורים ובכל הקומות במבנים לתעסוקה.
יב.	תתאפשר הוספת שימושים לצרכי ציבור במגרש המיועד לצרכי ציבור וכן הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצרכי ציבור במגרש המיועד לצרכי ציבור.

4.14	שם ייעוד: מוסד מתחמי תכנון 130, 130א חלק ממתחם תכנון 121
4.14.1	שימושים
א.	בניינים למוסדות ציבור כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק.
ב.	בניינים ומשרדים לצרכי רשויות מקומיות, ממשלתיות וציבוריות, כגון משרדים ומבנים ציבוריים, מעבדות ומכוני מחקר, תחנות הסגר, תחנות ניסיונות, ומבנים ייחודיים אחרים לשירותים הניתנים על ידי רשות ציבורית.
ג.	מוסדות להשכלה גבוהה.
ד.	במתחם תכנון 130 יותר שימוש למסוף תחבורה בהתאם לסעיף 7.4.

ה.	תותר הקמת תניון ציבורי תת- קרקעי בהתאם לאמור בסעיף 7.7.6 להלן.
ו.	השימושים במתחם תכנון 121 הם שימושים שהותרו בתכנית מאושרת: מיועד למוסד להשכלה גבוהה, מבני מחקר ושימושים נלווים המשרתים את באי המוסד והעובדים, לרבות מעונות סטודנטים. בחזית רחוב יצחק רבין יותרו שימושים המגדירים את דופן הרחוב כשדרה מרכזית בעיר, בהתאם לשימושים שפורטו לעיל.
4.14.2	הוראות
א.	זכויות הבניה יהא בהתאם לטבלה בפרק 5.
ב.	מספר הקומות במוסדות עירוניים/כלל-עירוניים יהא עד 8 קומות או בהתאם למספר הקומות בנספח תבנית הבניה, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
ג.	תנאי להקמת מוסדות ומבני ציבור עירוניים/כלל-עירוניים ומבני מחקר המאפסנים לצורך פעילותם חומרים מסוכנים, או המייצרים פסולת של חומרים מסוכנים או מייצרים שפכים שאינם באיכות של שפכים עירוניים, או פולטים חומרים מזהמים, הוא הכנת חוות דעת סביבתית לאישור הרשות הסביבתית, ובתנאים שייקבעו על ידה.

4.15	שם ייעוד: אזור נופש מטרופוליני (אנ"מ) מתחמי תכנון 137, 159
4.15.1	שימושים
א.	לא רלוונטי.
4.15.2	הוראות
א.	במתחמי תכנון 137 ו-159 לא הסדירה תכנית זו את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א' ג' 4 לחוק, לפיכך במתחמי תכנון אלה התכנית אינה מהווה בסיס להעברת סמכויות לועדה המקומית כאמור בסעיף 62א'ג' לחוק.
ב.	במתחמי תכנון 137 ובמתחם תכנון 159 תוכן תכנית מפורטת אחת עבור כל מתחם בשלמותו בהתאם להוראות תמ"מ/3/21.
ג.	במתחמי תכנון 137 ו-159 בתכנית מפורטת, כאמור בסעיף 4.15.2 ב' לעיל, יאושר שטח לפארק רובעי בכל אחד מהמתחמים וייקבע תוואי הדרך המסומן בנספח מס' 3.
ד.	תכנית מפורטת כאמור בסעיפים ב' ו-ג' לעיל תכלול סקר איתור מבנים לשימור שיובא לאישור ועדת השימור העירונית. על התכנית המפורטת יחולו הוראות סעיף 6.5 להלן בהתאם לעניין.

<p>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח - פארק רובעי/ פארק עירוני/ פארקים וגנים ציבוריים</p> <p>מתחם תכנון 106</p> <p>חלקים ממתחמי תכנון 110, 115, 116, 117, 121, 124, 133, 144</p>	<p>4.16</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.16.1</p>
<p>שטח טבעי, נטיעות, חורשות, אתר טבע עירוני, גינות, שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים.</p>	<p>א.</p>
<p>פעילות פנאי ונופש, מגרשי משחקים ומתקני משחקים, מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מבני שרות לצורכי אחזקת הפארק, פינות ישיבה, מתקני תברואה ובתי שימוש ציבוריים לשרות באי הפארק.</p>	<p>ב.</p>
<p>מזנון ובית קפה לצורך באי הפארק.</p>	<p>ג.</p>
<p>שטח לירידים, תערוכות, מופעי תרבות, מתקני שעשועים במבנים בבניה פריקה.</p>	<p>ד.</p>
<p>חניון ציבורי תת-קרקעי בהתאם לאמור בסעיף 7.7.5 להלן.</p>	<p>ה.</p>
<p>מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים בלבד, מלבד מתקני תשתית החייבים מעצם מהותם להיות על-קרקעיים.</p>	<p>ו.</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.16.2</p>
<p>באזור המסומן בנספח מס' 2 – כ"אזור חיפוש לפארק עירוני" (במתחם תכנון 106) יוקצה שטח לפארק עירוני בשטח מינימלי של כ- 500 דונם.</p>	<p>א.</p>
<p>לא יוצא היתר לבניין של קבע אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת הכוללת בין השאר את ההוראות הבאות:</p> <p>1. השטח הכולל המותר לבניה לבית קפה או מזנון לא יעלה על 150 מ"ר שטח בניה כולל.</p> <p>2. השטח הכולל המותר לבניה למזנון לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>3. לא יתאפשר יותר מבית קפה או מזנון אחד לכל 50 דונם של שצ"פ.</p>	<p>ב.</p>
<p>תכנית מפורטת תקבע כי היתר בניה לשימושים של אתר ירידים, תערוכות, מופעי תרבות, ומתקני שעשועים ייקבע כי השימוש המבוקש יינתן ל- 60 יום בלבד, שלא ניתן להאריכם, וייעשה בבניה פריקה בלבד.</p>	<p>ג.</p>
<p>היתר בניה כאמור בס"ק ג' לעיל יכלול הוראות המבטיחות כי מבקש ההיתר יפנה במועד שנקבע לכך את כל המבנים שהקים ויחזיר את מצבו של השטח לקדמותו.</p> <p>התכנית המפורטת תקבע כי תינתן התחייבות מתאימה לפינוי המבנים במועד שנקבע לכך ולהחזרת מצבו של השטח לקדמותו.</p>	<p>ד.</p>
<p>יוקם חניון ציבורי בהתאם לאמור בסעיף 7.7.5 להלן.</p>	<p>ה.</p>

<p align="center">שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח - גן שכונתי</p> <p align="center">חלקים ממתחמי תכנון 140, 141, 147, 150</p>	<p align="center">4.17</p>
<p>א. בשל קנה המידה של התשריטים לא סומנו כל השטחים המיועדים כשטח ציבורי פתוח ציבורי (גינות שכונתיות), כפי שנקבעו בתכניות מאושרות. למען הסר ספק מובהר כי תכנית זו אינה משנה את ייעודם של שטחים ציבוריים שאינם מסומנים בתשריט על אף המסומן במסמכי התכנית.</p>	
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.17.1</p>
<p>א. שבילים ורחבות, אלמנטי הצללה, ריהוט רחוב וגן, גינות, נטיעות, מתקני גן ומתקני משחקים.</p>	
<p>ב. חניה לרווחת המשתמשים בשטח ציבורי פתוח- גן השכונתי.</p>	
<p>ג. חניון ציבורי תת- קרקעי בכפוף לאמור בסעיף 7.7.5 להלן.</p>	
<p>ד. מזנון בתנאי ששטחו של השטח ציבורי פתוח - גן שכונתי לא יפחת מ- 2 דונם.</p>	
<p>ה. בית קפה בתנאי ששטחו של השטח ציבורי פתוח - גן שכונתי לא יפחת מ- 8 דונם.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.17.2</p>
<p>א. לא יוצא היתר לבית קפה או מזנון ולחניון ציבורי תת- קרקעי אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת הכוללת בין השאר את ההוראות הבאות:</p> <p>1. השטח הכולל המותר לבניה לבית קפה או מזנון לא יעלה על 150 מ"ר שטח בניה כולל.</p> <p>2. השטח הכולל המותר לבניה למזנון לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>3. לא יתאפשר יותר מבית קפה או מזנון אחד לכל 50 דונם של שצ"פ.</p> <p>4. תכנית המאפשרת בניית חניון ציבורי תת-קרקעי תכלול הוראות המבטיחות את שילובו של גג החניון בגן כשטח בלתי נפרד מהשטח הפתוח המגונן, (ראה סעיף 7.7.5) ואת ההוראות להבטחת תחזוקת החניון ואיטום הגג.</p>	
<p align="center">שם ייעוד: יער</p> <p align="center">מתחמי תכנון 108ב, 108ד</p>	<p align="center">4.18</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.18.1</p>
<p>בשטח יער מותרים השימושים המותרים על פי תמ"א/ 22- תכנית מתאר ארצית ליער וייעור.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.18.2</p>
<p>על פי תמ"א/ 22.</p>	

4.19	שם ייעוד: שמורת נוף מתחם תכנון 108ט
4.19.1	שימושים
	בשמורת נוף מותרים השימושים המותרים בשמורת נוף על פי תמ"א/ 8 – תכנית מתאר ארצית לשמורות טבע וגנים לאומיים.
4.19.2	הוראות
	על פי תמ"א/ 8.

4.20	שם ייעוד: אזור חקלאי מתחמי תכנון 131, 132, 132א, 145א, 157, 157א חלקים ממתחמי תכנון 145, 150
4.20.1	שימושים
	על פי תמ"מ/ 3 / 21 ותכנית המתאר רצ/ 1/1 על תיקוניה.
4.20.2	הוראות
	על פי תמ"מ/ 3 / 21 ותכנית המתאר רצ/ 1/1 על תיקוניה.

4.21	שם ייעוד: חוף רחצה מתחם תכנון 108א
4.21.1	שימושים
	על פי תמ"א/13, תמ"מ/ 3 / 21 ורצ/1/29/2 בגבולותיה.
4.21.2	הוראות
א.	בחוף רחצה חלות הוראות תמ"א/13, והוראות תמ"מ/ 3 / 21 ורצ/1/29/2 בגבולותיה.
ב.	תובטח גישה חופשית לציבור הרחב לאורך חוף הרחצה בשטחים המיועדים לכך.
ג.	כל העבודות יבוצעו בתנאי שיינקטו פעולות הדרושות לאי-פגיעה ושמירה על המצוק החופי בהתאם לחוות דעת הרשות הסביבתית.
ד.	תכנית מפורטת עבור חוף הרחצה, עליו לא אושרה תכנית מפורטת, תוכן בחטיבה אחת עם מתחם תכנון מס' 104 (שטח לתכנון בעתיד).

4.22	שם ייעוד: בית קברות מתחמי תכנון 155, 139
4.22.1	שימושים
	שימושים שהותרו בתכניות מאושרות וכן השימושים המפורטים להלן: קבורה, קבורה רוויה (קבורה בקומות), בית טהרה, מבנים הדרושים לצורכי פולחן (אולם הספדים, חדרי טהרה וכיו"ב) לניהול ותחזוקת בית הקברות, מתקני תברואה לשימוש ציבור באי בית הקברות, חניה.
4.22.2	הוראות
	על שטח בית קברות חלות הוראות תמ"א/19 על תיקוניה.

4.23	שם ייעוד: מתקן הנדסי מתחמי תכנון 108, 108, 108, 125, 126, 127א חלק ממתחם תכנון 106
4.23.1	שימושים
א.	ביעוד זה מותרים שימושים של מתקנים הנדסיים על פי תכניות מאושרות החלות על מתחם תכנון בו מצוי המתקן ההנדסי וכן מתקנים הנדסיים נוספים לרבות מתקני ניקוז, מים ומתקן מעבר לפסולת.
ב.	כרייה וחציבה.
4.23.2	הוראות
א.	בתכנית מפורטת למתחם תכנון 108ג תוכן תכנית למתחם התכנון בשלמותו.
ב.	במתחם תכנון 106 ייקבע בתכנית מפורטת המיקום המדויק והיקף שטח הקרקע הדרוש להקמת תחנת משנה לחשמל, בכפוף לאמור בסעיף 8.1.2 להלן.
ג.	כרייה וחציבה – לפי תכנית ארצית תמ"א/14.

4.24	שם ייעוד: שטח לתכנון בעתיד מתחם תכנון 104
4.24.1	שימושים
	על פי תכנית המתאר המחוזית תמ"מ / 3 / 21 ועל פי תכניות מתאר ארציות החלות.

4.24.2	הוראות
א.	במתחם תכנון זה לא הסדירה תכנית זו את כל העניינים המפורטים בסעיף 62/א'ג'4 לחוק. לפיכך במתחם תכנון זה התכנית אינה מהווה בסיס להעברת סמכויות לוועדה המקומית כאמור בסעיף 62/א'ג'.
ב.	ייעודי הקרקע בשטח המיועד לתכנון בעתיד והחופפים לתחום תמ"א/13 יקבעו בתכנית מפורטת בכפוף להוראות תמ"א/13 על שינוייה. אין לראות בתכנית זו כתכנית שקיבלה הקלה מהוראות תמ"א/13.
ג.	תכנית מפורטת עבור המתחם תוכן בחטיבה אחת עם מתחם תכנון מס' 108 (חוף הרחצה).

4.25	שם ייעוד: דרכים, מחלפים, מסילות ברזל
4.25.1	שימושים
	כל הרחבה או שינוי בדרכים הארציות ומסילות הרכבת המסומנות בתשריט תכנית זו, לרבות גריעה או תוספת מחלפים, יהווה שינוי לתכנית זו לענין סעיף 62/א'ג' לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

- א. זכויות הבניה המפורטות בטבלה להלן מתייחסות לתכניות שיוכנו מכוח הוראות תכנית מתאר זו ואינן גורעות מהזכויות על פי תכניות מאושרות.
- ב. אחוזי הבניה המרביים למגרש, עבור תכניות מפורטות חדשות שיוכנו כפועל יוצא של תכנית זו, יהיו כמפורט בטבלה 5.1 להלן.
- ג. זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון יהיו כמפורט בטבלה 5.2 להלן.
- ד. היקף הקצאות לצורכי ציבור כמפורט בנספח ב'.

5.1 טבלת אחוזי בניה מרביים למגרש (תא שטח)		יעוד קרקע
אחוזי בניה מרביים כוללים	מספר קומות	
ל.ר.	ל.ר.	טיפולוגיה אופיינית
120	2 עד	מגורים
240	3-4	מגורים
300	5-7	מגורים
300	5-7	מגורים מסחר ותעסוקה - שימושים מעורבים
400	8 עד	מוסדות ומבני ציבור*
360	8-12	מגורים מסחר ותעסוקה - שימושים מעורבים
360	8-12	תעסוקה
360	8-12	מגורים
500	13-40	מגורים
500	13-40	מגורים מסחר ותעסוקה - שימושים מעורבים
500	13-40	תעסוקה

*למעט מתחמי תכנון 121, 130, 130.A.

5.2 זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון

תותר העברת זכויות בניה ממתחם תכנון אחד למשנהו בכפוף לאמור להלן:

- א. ההעברה תתבצע רק בין מתחמים באותו ייעוד ובין אותם שימושים (ממגורים למגורים/ מתעסוקה לתעסוקה).
- ב. סך כל זכויות הבניה שניתן יהיה להעביר כמפורט בסעיף א', לא יעלה על 20% מהיקף תוספת הזכויות כפי שנקבעה בטבלה 5.2 ולפי המתחם הקטן מביניהם.
- ג. הכנת מסמך מדיניות לשני המתחמים הבוחן את השלכות של העברת שטחי הבניה ובכללן השלכות על התחבורה, פרוגרמה לשיטחי ציבור וכו' וזאת על מנת לוודא שהיקף הזכויות במצב החדש תואם להוראותיה הנוספות ולמגבלות של תכנית זאת.

זכויות הבניה המפורטות בטבלה להלן כוללות שטחים עיקריים ושטחי שירות, למעט שטחים עבור חניה תת-קרקעית.

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון									
מספר מתחם תכנון	ייעוד קרקע	מספר קומות מרבי	תכנית בניה	קווי בניין	תעסוקה / משרדים/ מסחר	מגורים	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים		מספר מתחם תכנון
							בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	בהתאם לתכניות מאושרות	
101 א									
	מגורים 1	בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות						
101 א									
	מגורים 2	*12	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	עד 1,000 מ"ר מסחר**	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות				
102									
	מגורים 1/2	בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	—	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות				

- אזור לשמירה על תבנית הבניה על פי תכניות מאושרות.
 - אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.
 - **מסחר במפלס הרחוב לאורך שדרות רחבעם זאבי כמסומן בתשריט התכנית.

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון

מספר מתחם תכנון	ייעוד קרקע	מספר קומות מרבי	תכנית בניה	קווי בניין	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים	תעסוקה / משרדים / מסחר		מגורים	מספר
						מספר קומות	תכנית בניה		
102 א									
		מגורים 2	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	קווי בניין	עד 5,000 מ"ר לאכסון מלונאי, מתוך סה"כ זכויות הבניה למגורים, עד 1,000 מ"ר מסחרי***	עד 65,000 מ"ר**			
103									
	תעסוקה	12*	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	קווי בניין	עד 1,095,000 מ"ר תעסוקה	---			
104									
	שטח לתכנון בעתיד	ל.ה.	ל.ה.	---	---	---			
104 א									
	מסודות ומבני ציבור	8	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	קווי בניין	עד 400% שטח בניה *	---			

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון

הערות ותנאים	מוגרים	תעסוקה / משרדים/ מסחר	קווי בניין	תכנית בניה	מספר קומות מרבי	ייעוד קרקע	מספר מתחם תכנון
104							
	—	עד 1,000 מ"ר הסעדה ומסחר חופי	התאם להוראות ומגבלות בניה מאושרות	התאם לתכניות מאושרות	מלונאות ותעירות		
105							
- אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.	עד 788,284 מ"ר**	עד 1,457,266 מ"ר תעסוקה	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	*12	מגורים, מסחר ותעסוקה		
- ** 4936 יח"ד. מותן: 2,518 יח"ד מגורים, 1,018 דירות קטנות ו-1,400 דירות מיוחדות.		עד 108,715 מ"ר מסחר					
- מסחר במפלס הרחוב.		עד 52,151 מ"ר תעירות					
- הזכויות הן בהתאם לתכנית המפורטת הקיימת רצ/1/1000 ולא בנוסף לה.							
106							
- שטח פתוח עם הנחיות מיוחדות בהתאם לתכנית המפורטת רצ/1/105.	—	—	לר.	לר.	שטח ציבורי / פתוח / פארקים וגנים		
- מאגר מים.							
- זכויות הבנייה במתחם 106 הינן חלק מזכויות הבנייה במתחם 107, כפי שנקבע בתכנית המפורטת רצ/1/21/8.							
107							
- אזור חיפוש לבניה לגובה, באזורים המסומנים בנספח מס' 1.		עד 351,939 מ"ר מנהם:	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	*8	תעסוקה, מסחר ותעירות		
- שמושבים והוראות בהתאם לסעיף 4.9.		עד 239,557 מ"ר תעסוקה					
- הזכויות הן בהתאם לתכנית המפורטת הקיימת רצ/1/21/8, ולא בנוסף לה.		עד 27,000 מ"ר מלונאות					
		עד 27,000 מ"ר מסחר ותעירות					

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון									
הערות ותנאים	מגורים	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים		קווי בניין	תכנית בניה	מספר קומות מרבית	ייעוד קרקע	מספר מתחם תכנון	
		מגורים	העסקה / משרדים / מסחר						
		עד 33,344 מ"ר	עד 6,295 מ"ר	קווי בניין					108
		ספורט ונופש	מבני משק						
		עד 18,743 מ"ר	אטרקציה						
		תיירותית							
מחוז למרחב התכנון המקומי									
108A									
שימושים והוראות בהתאם לסעיף 4.21	-	ל.ר.	ל.ר.			ל.ר.	חוף רחצה		
108B									
שימושים והוראות בהתאם לסעיף 4.18	-	ל.ר.	ל.ר.			ל.ר.	יער		
108G									
שימושים והוראות בהתאם לסעיף 4.23	-	ל.ר.	ל.ר.			ל.ר.	מתקן הנדסי		
108D									
שימושים והוראות בהתאם לסעיף 4.18	-	ל.ר.	ל.ר.			ל.ר.	יער		
108H									
מחוז למרחב התכנון המקומי									
1108									
מחוז למרחב התכנון המקומי ומחוז לתחום שיפוט העיר									

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון										
מספר מתחם תכנון	ייעוד קרקע	מספר קומות מרבי	תכנית בניה	קווי בניין	תעסוקה / משרדים/ מסחר	מגורים	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים		שמות נוף	
							מחוץ למרחב התכנון המקומי	מחוץ למרחב התכנון המקומי		
108 ט								מחוץ למרחב התכנון המקומי	ל.ר.	
								מחוץ למרחב התכנון המקומי	ל.ר.	
								מחוץ למרחב התכנון המקומי	ל.ר.	
109										
			12*8	כפי שיקבע בתכנית מפורטת	כפי שיקבע בתכנית מפורטת	כפי שיקבע בתכנית מפורטת	כפי שיקבע בתכנית מפורטת			
110						עד 52,500 מ"ר *				מגורים 1/2
						עד 400% שטח בניה *				מסודות ומבני ציבור

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון

מספר מתחם תכנון	ייעוד קרקע	מספר קומות מרבי	תכנית בניה	קווי בניין	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים		מספר
					תעסוקה / משרדים/ מסחר	מגורים	
111							
			בהתאם לתכניות מאושרות ונספח תבנית הבניה	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות וכפי שייקבע בתכנית מפורטת		טע 165,000 מ"ר	
112							
	תעסוקה	*12	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	מיצוי זכויות בניה מוקנות בהתאם לתכניות מאושרות ראה סעיף 4.7.2 ב'	מיצוי זכויות בניה מוקנות בהתאם לתכניות מאושרות ראה סעיף 4.7.2 ב'		
113							
	תעסוקה	*12	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	מיצוי זכויות בניה מוקנות בהתאם לתכניות מאושרות ראה סעיף 4.7.2 ב'	---		

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון									
מספר מתחם תכנון	ייעוד קרקע	מספר קומות מרבי	תכנית בניה	קווי בניין	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים	מגורים	תעסוקה / משרדים/ מסחר	הערות ותנאים	
								בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות
114									
	מגורים 1	בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	—	—	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	—	אזור לשמירה על תבנית הבניה על פי תכניות מאושרות.	
115									
	מגורים 2	בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	—	—	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	—	אזור לשמירה על תבנית הבניה על פי תכניות מאושרות.	
	מוסדות ומבני ציבור	8	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	עד 400% שטח בניה *	—	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	—	400% בניה שטח כולל בהתאמה למרקם הקיים, מוסד התכנון רשאי לאשר מספר קומות גבוה יותר ועד לתוספת של שתי קומות משיקולים תכנוניים ועיצוביים.	
116									
	מגורים 2	בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	—	—	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	—	אזור לשמירה על תבנית הבניה על פי תכניות מאושרות.	
117									
	מגורים 2	בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	—	—	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	—	אזור לשמירה על תבנית הבניה על פי תכניות מאושרות.	
	מוסדות ומבני ציבור	8	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	עד 400% שטח בניה *	—	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	—	400% בניה שטח כולל בהתאמה למרקם הקיים, מוסד התכנון רשאי לאשר מספר קומות גבוה יותר ועד לתוספת של שתי קומות משיקולים תכנוניים ועיצוביים.	

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון							
הערות ותנאים	מגורים	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים		תכנית בניה	מספר קומות מרבי	ייעוד קרקע	מספר מתחם תכנון
		מגורים	תעסוקה / משרדים / מסחר				
							118
-	אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	*12	מגורים, מסחר ותעסוקה	
							119
-	אזור חיפוש לבניה לגובה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.	עד 30,000 מ"ר דיור מוגן	תעסוקה, משרדים ומסחר מהם: עד 20,000 מ"ר מסחר, עד 5,000 מ"ר אכסון מלונאי	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	*12	מגורים, מסחר ותעסוקה	
							120
-	אזור לבניה צמודת קרקע בהתאם לנספח מס' 1.	עד 180,000 מ"ר	---	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	2	מגורים 1	
							N 120
-	אזור חיפוש לבניה לגובה בהתאם לנספח מס' 1.	עד 120,000 מ"ר	עד 5,000 מ"ר מסחר	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	*12	מגורים, מסחר ותעסוקה	
							121
-	שימושים והוראות בהתאם לסעיף 4.14	עד 45,000 מ"ר לצורכי מוסדות ומבני ציבור, כמפורט בסעיף 14.14 מהם: 5,000 מ"ר מסחר		בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	12	מוסד	

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון										
מספר מתחם תכנון	ייעוד קרקע	מספר קומות מרבי	תכנית בניה	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים		קווי בניין	תכנית בניה	העסקה / משרדים/ מסחר	מגורים	הערות ותנאים
				בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות					
122										
	מגורים 1/2	בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	—	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	—	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	—	אזור לשמירה על תבנית הבניה על פי תכניות מאושרות.	
123										
	מגורים 2	בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	—	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	—	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	—	אזור חיפוש לבניה לגובה בהתאם לנספח מס' 1. אזור לשמירה על תבנית הבניה על פי תכניות מאושרות.	
124										
	מגורים 1/2	בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	—	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	—	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	—	אזור חיפוש לבניה לגובה בהתאם לנספח מס' 1. אזור לשמירה על תבנית הבניה על פי תכניות מאושרות.	
125										
	מתקן הנדסי	ל.ר.	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	—	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	—	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	—	שילמושים והוראות בהתאם לסעיף 4.23	
126										
	מתקן הנדסי	בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	—	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	—	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	—	שימושים והוראות בהתאם לסעיף 4.23	
127										
	מסודות ומבני ציבור	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	עד 400% שטח בניה *	—	—	—	—	הוראות בהתאם לסעיף 4.13.2. התכנון רשאי לאשר מספר קומות גבוה יותר ועד לתוספת של שתי קומות משיקולים תכנוניים ועיצוביים. הוראות בהתאם לסעיף 4.13.2.	

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון								
הערות ותנאים	מוגזרים	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים		קווי בניין	תכנית בניה	מספר קומות מרבי	ייעוד קרקע	מספר מתחם תכנון
		תעסוקה / משרדים/ מסחר	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים					
	מאגר מים	—	עד 100% שטח בניה	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	בהתאם לתכניות מאושרות	מתקן הנדסי		127 א
	שימושים והוראות בהתאם לסעיף 4.10	—	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	בהתאם לתכניות מאושרות	תעסוקה		128
	400%* בניה שטח כולל בהתאמה למרקם הקיים, מוסד התכנון רשאי לאשר מספר קומות גבוה יותר ועד לתוספת של שתי קומות משיקולים תכנוניים ועיצוביים.	—	עד 400% שטח בניה * 4.14	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	8	מוסדות ומבני ציבור		129
		—	עד 125,000 מ"ר בהתאם לסעיף 4.14	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	8	מוסד		130
		—	עד 68,000 מ"ר בהתאם לסעיף 4.14	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	8	מוסד		130 א

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון									
מספר מתחם תכנון	ייעוד קרקע	מספר קומות מרבי	תכנית בניה	קווי בניין	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים	מגורים	משרדים / העסקה / מסחר	הערות ותנאים	
								מגורים	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים
131									
	אזור חקלאי	—	—	—	—	—	—	—	על פי תמ"מ/ 21 / 3 ותכנית המתאר רצ/ 1/1 על תיקוניה.
132									
	אזור חקלאי	—	—	—	—	—	—	—	על פי תמ"מ/ 21 / 3 ותכנית המתאר רצ/ 1/1 על תיקוניה.
	מוסדות ומבני ציבור	התאם לתכניות מאושרות	התאם לתכניות ומגבלות בניה	בתכניות מאושרות	בתכניות מאושרות	—	—	—	400%* בניה שטח כולל בהתאמה למרקם הקיים, מוסד התכנון רשאי לאשר מספר קומות גבוה יותר ועד לתוספת של שתי קומות משיקולים תכנוניים ועיצוביים.
N 132									
	אזור חקלאי	—	—	—	—	—	—	—	על פי תמ"מ/ 21 / 3 ותכנית המתאר רצ/ 1/1 על תיקוניה.
133									
	מוסדות ומבני ציבור	התאם לתכניות מאושרות	התאם לתכניות ומגבלות בניה	בתכניות מאושרות	בתכניות מאושרות	עד 400% שטח בניה*	—	—	שמושים והוראות בהתאם לסעיף 4.13
	מגורים 2	התאם לתכניות מאושרות	התאם לתכניות ומגבלות בניה	בתכניות מאושרות	בתכניות מאושרות	התאם לתכניות ומגבלות בניה	—	—	400%* בניה שטח כולל בהתאמה למרקם הקיים, מוסד התכנון רשאי לאשר מספר קומות גבוה יותר ועד לתוספת של שתי קומות משיקולים תכנוניים ועיצוביים.
134									
	מגורים 2	התאם לתכניות מאושרות	התאם לתכניות ומגבלות בניה	בתכניות מאושרות	בתכניות מאושרות	התאם לתכניות ומגבלות בניה	—	—	אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.
135									
	מגורים 2	התאם לתכניות מאושרות*	התאם לתכניות ומגבלות בניה	בתכניות מאושרות	בתכניות מאושרות	עד 120,000 מ"ר**	—	—	אזור לשימור - עד 5-6 קומות בכפוף לאזור בסעיף 6.5.
	מגורים 2	התאם לתכניות מאושרות*	התאם לתכניות ומגבלות בניה	בתכניות מאושרות	בתכניות מאושרות	עד 120,000 מ"ר**	—	—	הקצאות לצורכי ציבור כמפורט בנספח ב'. אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1. *תוספת הזכויות הינה באזור להתחדשות עירונית.

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון									
מספר מתחם תכנון	ייעוד קרקע	מספר קומות מרבי	תכנית בניה	קווי בניין	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים		מגורים	תעסוקה / משרדים / מסחר	מגורים
					מגורים	תעסוקה / משרדים / מסחר			
136	מסודות ומבני ציבור	בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	עד 400% שטח בניה*	—	—	—	—	—
136 א	תעסוקה	8	בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם לתכניות מאושרות	—	—	—	—	—
137	אנימ	ל.ר.	—	—	—	—	—	—	—
138	מגורים 2	בהתאם לתכניות מאושרות / 8	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	—	—	—	—	—	—

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון									
מספר מתחם תכנון	ייעוד קרקע	מספר קומות מרבי	תכנית בניה	קווי בניין	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים		מגורים	העסקה / משרדים/ מסחר	התמם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות
					מגורים	מגורים			
139									
	בית קברות	---	---	---	---	---	---	---	שימושים והוראות בהתמם לסעיף 4.22
140									
	מגורים 1	בהתמם לתכניות מאושרות	בהתמם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	בהתמם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	בהתמם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	---	---	בהתמם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות.	
141									
	מוסדות ומבני ציבור	בהתמם לתכניות מאושרות	בהתמם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	בהתמם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	עד 400% שטח בניה*	---	---	שימושים והוראות בהתמם לסעיף 4.13	-
	מגורים 1/2	בהתמם לתכניות מאושרות / *8/12	בהתמם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	בהתמם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	עד 8,500 מ"ר	---	---	שימושים המסומנים בנספח מס' 1. אזור לשמירה על תבנית הבניה על פי תכנית מאושרת באזורים המסומנים בנספח מס' 1. אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.	-
142									
	מוסדות ומבני ציבור	בהתמם לתכניות מאושרות	בהתמם לתכניות מאושרות	בהתמם לתכניות מאושרות	עד 400% שטח בניה*	---	---	שימושים והוראות בהתמם לסעיף 4.13	-
	מוסדות ומבני ציבור	בהתמם לתכניות מאושרות	בהתמם לתכניות מאושרות	בהתמם לתכניות מאושרות	עד 400% שטח בניה*	---	---	שימושים והוראות בהתמם לסעיף 4.13	-

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון									
הערות ותנאים	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים		תעסוקה / משרדים/ מסחר	קווי בניין	תכנית בניה	מספר קומות מרבי	ייעוד קרקע	מספר מתחם תכנון	
	מגורים	מגורים							
<ul style="list-style-type: none"> - אזור לשמירה על תבנית הבניה על פי תכנית מאושרת - באזורים המסומנים בנספח מס' 1. - אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1. - *תוספת הזכויות הינה עבור התחדשות עירונית. <ul style="list-style-type: none"> - באזור מגורים המיועד להתחדשות עירונית אחוזי הבניה הכוללים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות שיאושר על ידי מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי משיקולים תכנוניים ועיצוביים להתיר תוספת של שתי קומות מעבר למסומן בנספח מס' 1, תבנית הבניה. 	עד 100,000 מ"ר*	עד 20,000 מ"ר משרדים ומסחר	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	בהתאם לתכנית מאושרות / 8	מגורים 1/2				
<ul style="list-style-type: none"> - אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1. - *תוספת הזכויות הינה עבור להתחדשות עירונית. <ul style="list-style-type: none"> - באזור מגורים המיועד להתחדשות עירונית אחוזי הבניה הכוללים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות שיאושרו על ידי מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי משיקולים תכנוניים ועיצוביים להתיר תוספת של שתי קומות מעבר למסומן בנספח מס' 1, תבנית הבניה. 	עד 220,000 מ"ר	עד 6,000 מ"ר אכסון מלונאי מתוך סה"כ זכויות הבניה למגורים, עד 6,000 מ"ר תעסוקה ומסחר	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	בהתאם לתכנית מאושרות / 8	מגורים 2				
<ul style="list-style-type: none"> - אזור לשמירה על תבנית הבניה על פי תכנית מאושרות. 	---	---	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	בהתאם לתכנית מאושרות	מגורים 1				

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון

הערות ותנאים	מגורים	תעסוקה / משרדים / מסחר	קווי בניין	תכנית בניה	מספר קומות מרבי	ייעוד קרקע	מספר מתחם תכנון
144							
תוספת הזכויות הינה באזור להתחדשות עירונית.	עד 30,000 מ"ר	עד 4,000 מ"ר תעסוקה ומסחר	קווי בניין	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	בהתאם לתכניות מאושרות ונספח תבנית הבניה	מגורים 2	
- באזור מגורים המיועד להתחדשות עירונית אחוזי הבניה הכוללים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות שיאושרו על ידי מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי משקולים תכנוניים ועיצוביים להתייר תוספת של שתי קומות מעבר למסומן בנספח מס' 1, תבנית הבניה.	עד 1,050,000 מ"ר	עד 70,000 מ"ר תעסוקה ומסחר	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	12*	מגורים 2	
- אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.	—	עד 170,000 מ"ר תעסוקה	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	8	תעסוקה	
- על פי תמ"מ/ 3 / 21 ותכנית המתאר רצ/ 1/1 על תיקוניה.	—	—	—	—	ל.ר.	אזור חקלאי	
N 145							
- על פי תמ"מ/ 3 / 21 ותכנית המתאר רצ/ 1/1 על תיקוניה.	—	—	—	—	ל.ר.	אזור חקלאי	
146							
- אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.	עד 115,000 מ"ר*	עד 30,000 מ"ר משרדים ומסחר*, עד 5,000 מ"ר אכסון מלונאי*	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	8	מגורים, מסחר ותעסוקה	
- מסחר במפלס הרחוב.							
- *סה"כ זכויות הבניה מסתכמות ב-150,000 מ"ר, זכויות שלא ימומשו לטובת משרדים/מסחר/אכסון מלונאי יהיו לשימוש מגורים.							

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון

תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים		קווי בניין	תכנית בניה	מספר קומות מרבי	ייעד קרקע	מספר מתחם תכנון
הערות ותנאים	מגורים	העסקה / משרדים / מסחר	בהתאם לתכנית מאושרות כפי שייקבע בתכנית מפורטת			147
- אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1. - מסחר במפלס הרחוב. - אזור לשימור בכפוף לאמור בסעיף 6.5.	עד 100,000 מ"ר	עד 50,000 מ"ר העסקה ומסחר עד 10,000 מ"ר אכסון מלונאי מתוך סה"כ זכויות הבניה למגורים	בהתאם לתכנית מאושרות כפי שייקבע בתכנית מפורטת	8	מגורים, מסחר ותעסוקה	
- ייתוספת הזכויות הינה באזור להתחדשות עירונית. - באזור מגורים המיועד להתחדשות עירונית אחוזי הבניה הכוללים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות שיאושרו על ידי מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי משקולים תכנוניים ועיצוביים להתייר תוספת של שתי קומות מעבר למסומן בנספח מס' 1, תבנית הבניה.	עד 90,000 מ"ר**		כפי שייקבע בתכנית מפורטת	*8	מגורים 2	148
- בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות. - תוספת שטחי הבניה למגורים ומסחר לאורך ציר שדרות ירושלים.	עד 30,000 מ"ר*	עד 2,500 מ"ר מסחר*	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות		מגורים 1/2	149
- 400% בניה שטח כולל בהתאמה למרקם הקיים, מוסד התכנון רשאי לאשר מספר קומות גבוה יותר ועד לתוספת של שתי קומות משקולים תכנוניים ועיצוביים.		עד 400% שטח בניה*	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	8	מוסדות ומבני ציבור	

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון

הערות ותנאים	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים		תכנית בניה / קווי בניין	תכנית בניה	מספר קומות מרבית	ייעוד קרקע	מספר מתחם תכנון
	מגורים	תעסוקה / משרדים / מסחר					
150							
- אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1	עד 230,000 מ"ר*	---	קווי בניין	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	8 / 12/	מגורים 1/2	
- תוספת הזכויות הינה באזור להתחדשות עירונית.							
- באזור מגורים המיועד להתחדשות עירונית אחוזי הבניה							
- הכוללים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות שיאושרו על ידי							
- מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי משיקולים תכנוניים							
- ועיצוביים להתיר תוספת של שתי קומות מעבר למסומן							
- בנספח מס' 1, תבנית הבניה.							
- 400% בניה שטח כולל בהתאמה למרקם הקיים, מוסד	עד 400% שטח בניה*		קווי בניין	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	8	מסודות ומבני ציבור	
- התכנון רשאי לאשר מספר קומות גבוה יותר ועד לתוספת של							
- שתי קומות משיקולים תכנוניים ועיצוביים.							
151							
- תוספת הזכויות הינה באזור להתחדשות עירונית.	עד 210,000 מ"ר		קווי בניין	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	8 / 8	מגורים 1/2	
- באזור מגורים המיועד להתחדשות עירונית אחוזי הבניה							
- הכוללים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות שיאושרו על ידי							
- מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי משיקולים תכנוניים							
- ועיצוביים להתיר תוספת של שתי קומות מעבר למסומן							
- בנספח מס' 1, תבנית הבניה.							
151 א							
- בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות.			קווי בניין	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות		תעסוקה	
- אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.							

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון							
הערות ותנאים	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים		תכנית בניה להוראות ומגבלות בניה מאושרות	התאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	התאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	מספר קומות מרב' מספר קומות	מספר מתחם תכנון
	מגורים	העסקה / משרדים / מסחר					
							152
-	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות.			בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	מגורים 1	
							153
-	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות.			בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	בהתאם לתכנית מאושרות	מגורים 1/2	
							154
-	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות. ירושלים.	עד 2,500 מ"ר מסחר*	עד 96,000 מ"ר	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	בהתאם לתכנית מאושרות ונספח תבנית הבניה	מגורים 1/2	
-	באזור מגורים המיועד להתחדשות עירונית אחוזי הבניה הכוללים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות שיאושרו על ידי מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי משיקולים תכנוניים ועיצוביים להתיר תוספת של שתי קומות מעבר למסומן בנספח מס' 1, תבנית הבניה.						155
-	שימושים והוראות בהתאם לסעיף 4.22					בית קברות	
							155 א
-	אזור לשמירה על תבנית הבניה על פי תכנית מאושרות.			בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	בהתאם לתכנית מאושרות	מגורים 2	

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון									
הערות ותנאים	מגורים	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים		קווי בניין	תכנית בניה	מספר קומות מרבית	ייעוד קרקע	מספר מתחם תכנון	156
		העסקה / משרדים/ מסחר	מגורים						
- אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.	עד 250,000 מ"ר	—	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	—	—	*12	מגורים 2		156
- על פי תמ"מ/מ/ 3 / 21 ותכנית המתאר רצ/ 1/1 על תיקוניה.	—	—	—	—	—	ל.ר.	אזור חקלאי		157
- על פי תמ"מ/מ/ 3 / 21 ותכנית המתאר רצ/ 1/1 על תיקוניה.	—	—	—	—	—	ל.ר.	אזור חקלאי		157 א
- אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.	עד 187,500 מ"ר	—	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	—	—	*12	מגורים 2		158
	—	—	—	—	—	ל.ר.	אני"מ		159

6. הוראות נוספות

6.1	כללי
6.1.1	לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.
6.1.2	תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנית זו תפרט את השימושים המותרים מכוחה בכל מתחם תכנון.
6.1.3	בתכנית מפורטת הקובעת שימוש מותר במתחם תכנון, מכוח תכנית זו, ניתן לסמן את ייעוד הקרקע, על פי נוהל מבא"ת, בסימון ייעוד שונה מהקבוע בתכנית זו, ככל שסימון הייעוד החדש תואם את השימוש האמור. לא יראו בשינוי כאמור משום שינוי לתכנית זו כל עוד השימושים שנקבעו בתכנית החדשה הינם שימושים המותרים בתכנית זו.
6.1.4	סטיות לא מהותיות הנובעות מקנה המידה של התשריט (1:10,000) שאינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור, מבחינת גבול השטח ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.
6.1.5	תכנית שבתחומה או בסמוך לה מצוי סימבול, תופקד רק לאחר שבבדיקה התכנונית המוקדמת ניתנה התייחסות בדבר הצורך והאפשרות לכלול בתחום התכנית שימושי קרקע התואמים לסימבול. היה ובבדיקה התכנונית המוקדמת נקבע כי יש צורך ואפשרות לכלול בתחום התכנית שימושי קרקע התואמים לסימבול, לא תופקד התכנית אלא אם ייכלל בה שימוש קרקע כאמור. מיקומו המדויק של סימבול המסומן בתשריט אזורי ייעוד ייקבע בתכנית מפורטת, במרחק של עד 500 מ' מהסימון בתשריט.

6.2	יחס לתכניות אחרות
6.2.1	אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בתקפן של תכניות מאושרות לרבות הוראות שימור בהן, אלא אם נאמר במפורש אחרת בתכנית זו.
6.2.2	במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות מאושרות, יחולו הוראותיהן של התכניות המאושרות ככל שאלה לא תשוננה על ידי תכנית שתאושר בהתאם להוראות תכנית זו.
6.2.3	תכנית שהופקדה וכן תכנית שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה (בהתאמה), אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שקיימה בה דיון נוסף ונימקה את החלטתה.
6.2.4	אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע באפשרות למתן היתר בניה מכוח הוראותיהם של תכניות מאושרות כל עוד הן עומדות בתקפן.

6.2.5	תכנית שתאושר על מתחם תכנון הכלול בתכנית זו ואשר כוללת הוראות המוסיפות זכויות או מקלה על מגבלות הנובעות מתכניות מאושרות, תכלול בין הוראותיה הוראה המבטלת את כל הזכויות הנובעות מכל התכניות המאושרות.
6.2.6	בכל תכנית חדשה המוגשת בהתאם לתכנית זו תקבע הוראה כדלקמן: "הוראות תכניות רצ/1 /1 המאושרת, על תיקוניה, ככל שהן חלות בנוגע לתחום תכנית זו, בין במישרין ובין מכוח הפניה של תכניות מאושרות בטלות".

6.3	הוראות להכנת תכניות מפורטות
6.3.1	מסמכי תכנית מפורטת
	לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת, הכוללת את כל אלה:
א.	בתשריטת התכנית יוצגו ייעודי הקרקע בהתאם לתכניות מאושרות. בנוסף, יוצגו תרשימים סביבה, בקנ"מ 1:10,000 המציג את ייעודי הקרקע על פי תכנית זו.
ב.	נספח בניוי בקנ"מ שלא יפחת מ-1:500 אשר יכלול תכניות מפלס, חתכים וחזיתות, ויפרט, בין היתר, את התייחסות המבנה/ים לטופוגרפיה, השתלבות הבניה המוצעת במרקם הקיים, גבהי בניה, איכויות ארכיטקטוניות, פרטי בנין אופייניים, חומרי גמר, עיצוב חזית חמישית, פתרונות גישה וחניה – ככל שלא מצורף נספח תנועה ותחבורה, ונושאים נוספים ככל שיידרשו ע"י מוסד התכנון.
ג.	לתכנית מפורטת הכוללת תוספת בניה של לפחות 50 יחידות דיור או 5,000 מ"ר, יצורף נספח תנועה ותחבורה, בקנה מידה של 1:1000 או מפורט יותר, שיציג באופן גרפי ומילולי את מערכת הדרכים באזור, את עקרונות התנועה והחניה, גישה למגרשים המיועדים לבניה, נפחי תנועה, פתרונות חניה בהתאם לתקן החניה שעל פי תכנית זו והתייחסות לתחבורה ציבורית ולנתיבי אופניים במידת הצורך. בתכנית הכוללת תוספת של פחות מ-50 יח"ד אך כוללת שימושים נוספים, יוגש נספח תנועה מצומצם בו יוצגו פתרונות חניה המתוכננים בתחום מגרש הבניה.
ד.	נספח פיתוח נופי בו יוטמעו הדרישות של השטחים הפתוחים ושטחים לצורכי ציבור בהתאם להוראות תכנית זו ומתן פתרונות בתחום התכנית בהתאם לנספח ב'.
ה.	תכנית מפורטת הכוללת בניה לגובה תחויב בנוסף לאמור לעיל לכלול נספחים בהתאם לאמור בסעיף 6.4.1 ג' להלן.
ו.	על תכנית הכוללת בתחומה מבנה המיועד לשימור חלות ההוראות הבאות: 1. תנאי להגשת התכנית הוא אישור תיעוד מקדים על ידי ממונה השימור. 2. תנאי להפקדת התכנית הוא חוות דעת ממונה השימור ואישור ועדת השימור העירונית.
6.3.2	הוראות לתכנית מפורטת
א.	הוראות אלו אינן חלות של שטחי אנימים.
ב.	תכנית הכוללת מתחם תכנון אשר לגביו נקבע שימוש לגן שכונתי ו/או פארק רובעי בהיקף של עשרה דונם ומעלה תכלול גם נספח פיתוח לשטח הגן שיפרט, בין היתר, את פני הקרקע

	הקיימים והמתוכננים, פתרונות ביוב, ניקוז ומי נגר, מערכות השקיה, גינון, נטיעות, ריצוף, תשתיות לרבות ארונות סעף לחיבורי חשמל ותקשורת, פרטים אופייניים של קירות תמך, גדרות, תאורה, ריהוט חוץ וכיוצ"ב.
ג.	מוסד התכנון יחליט על הפקדת תכנית הכוללת בניה למגורים רק לאחר שיוצגו בפניו שלבים לביצוע התכנית הקושרים בין היתרי הבניה לפיתוח התשתיות, תחבורה וחניה, שטחים לשימושים ציבוריים, מתקני תברואה נדרשים ודומיהם, הכל בהתאם להוראת תכנית זו.
ד.	תכנית המוסיפה 250 יח"ד חדשות ומעלה או 50,000 מ"ר ומעלה לתעסוקה או שילוב שלהם, תופקד רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת נתונים והמלצות בנוגע ליכולת מערכת הביוב הקיימת לקלוט את כמות השפכים החזויה וכן ביחס לפתרונות ניקוז, והתאמת מתן היתרי הבניה לשלבי ביצוע הנ"ל.
ה.	בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו ישולבו הוראות בדבר בניה ירוקה על פי הנחיות לבניה ירוקה של העירייה או תקנות שייקבעו לנושא.
ו.	בתכנית המציעה תוספת יחידות דיור או במסגרת מסמך המדיניות שיוכן בהתאם להוראות תכנית זאת, לפי המוקדם מבניהם, יקבע שיעור הקצאות הקרקע לשטחים ציבוריים פתוחים והשטחים המוקצים למבני ציבור, בהתאם לתקני ההקצאות שבתדריך הקצאות קרקע לצרכי ציבור או כל תקן ארצי שיבוא במקומו, וזאת תוך התאמה, במידת האפשר, לשיעור ההקצאות הנדרש על פי נספח ב' המנחה המצורף לתכנית זו.
ז.	התכניות המפורטות יתנו את דעתן על פתרונות הניקוז בהתייחס לתכנית האב לניקוז ולתכניות תקפות בנושא.
ח.	מסמך מדיניות- 1. ככלל, יוכן מסמך מדיניות לצירוף מתחמי תכנון במלואו בהתאם לנספח ג' המצורף להוראות. 2. על אף האמור בס' 1 לעיל, תותר הפקדת תכנית לחלק משמעותי מצירוף מתחמי התכנון, שלא יפחת משליש משטחו של הצירוף, ובלבד שיאושר ע"י מוסד תכנון מסמך מדיניות לצירוף מתחמי התכנון. 3. מסמך המדיניות יתייחס לשימושי הקרקע, עיצוב עירוני, פרישת מלאי מבני ושטחי הציבור הנדרשים בצירוף מתחמי התכנון בהתאם להוראות נספח ב', לתחבורה, תנועה וחניה, הכל בהתאם להוראות תכנית זו. 4. מסמך המדיניות יכלול נספח בינוי אלא אם קבע מוסד התכנון אחרת בהחלטה מנומקת. 5. מסמך המדיניות יקבע אזורים לאיחוד וחלוקה מקום שבו הדבר נחוץ לצורך רכישת שטחי ציבור אפקטיביים לצרכי צירוף מתחמי התכנון, התואמים את הוראות תכנית זו. 6. תכניות בתחום צירוף מתחמי התכנון יתאמו את מסמך המדיניות מבחינת שימושי הקרקע, פריסת שטחי הציבור, ויקבעו הוראות בדבר איחוד וחלוקה כאמור, בהתאם להוראות מסמך המדיניות. התכניות יכללו הוראות בדבר הקצאת שטחים לצרכי ציבור ובדבר המנגנון לרכישת שטחי הציבור, הכל בהתאם למסמך המדיניות. 7. מקום בו בהתאם למסמך המדיניות יש צורך לאשר תכנית בשטח גדול יותר מזה המוצע

<p>בתכנית שהוגשה למוסד התכנון או בתכנית איחוד וחלוקה כאמור, על מנת להקצות את שטחי הציבור הנדרשים, לא תאושר תכנית אלא לשטח האמור במסמך המדיניות.</p> <p>8. על אף האמור לעיל, תכנית המציעה תוספת של עד 200 יח"ד או 20,000 מ"ר, ושעם אישורה יתאשרו במצטבר בצירוף מתחמי התכנון עד 200 יח"ד או 20,000 מ"ר, רשאי מוסד התכנון לפטור מהצורך בהכנת מסמך מדיניות כאמור, אם נימק את החלטתו.</p>	
<p>ההקצאה לצרכי ציבור כאמור, תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית.</p> <p>שוכנע מוסד תכנון ונימק את החלטתו כי הקצאת שטחי קרקע לשימושים ציבוריים כאמור לעיל אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי להקצות את השטחים בהתאם לאחת החלופות הבאות או שילוב ביניהן:</p> <p>1. בתחום התכנית מצוי מגרש למבני ציבור לפי תכנית תקפה - תבחן אפשרות לתוספת זכויות בניה למגרש זה בהתאם להוראות תכנית זו. ניתן יהיה לקבוע בתכנית, כי תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה תוספת שטחי הבניה למבני הציבור בפועל.</p> <p>2. במגרש המיועד למגורים – להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש ביעוד למגורים, אשר העירייה רשאית לפתוח אותו לשימוש הציבור הרחב, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות הציבורית, ורישומו על שמה בהתאם לדין; וכן להחליף את ההקצאה של שטח לבנייני ציבור בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש שבו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות הציבורית, ורישומו על שמה בהתאם לדין.</p> <p>3. במגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם מגורים – להחליף את ההקצאה של שטח לבנייני ציבור, כולה או חלקה, בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות הציבורית, ורישומו על שמה בהתאם לדין.</p> <p>4. שימושים ציבוריים כאמור יתאפשרו בקומות קרקע במבני מגורים ובכל הקומות במבנים לתעסוקה.</p>	ט.
<p>התכנית תקבע הוראות באשר לשלכיות פיתוח הקושרות בין מימוש שטחי הציבור לבין פיתוח ליתר השימושים.</p>	י.
<p>בתכנית מפורטת תכללנה הוראות ויצורפו לה נספחים בנושא יצירת מגוון של צפיפויות מגורים (בניה רוויה, בניה צמודת קרקע) ותמהיל מגוון של גודלי יחידות דיור על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים, לרבות יצירת היצע לדיור בהישג יד בהתאם להסדר חוקי שייקבע, בתנאי שצפיפות המינימום לא תהא נמוכה יותר מהצפיפות המינימלית המותרת לדונם נטו בתמ"א/35, או בכל תכנית מתאר ארצית שתבוא תחתיה.</p>	יא.
<p>תכנית מפורטת המוסיפה 100 יח"ד ומעלה תופקד רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת נתונים בדבר מלאי יחידות הדיור הקיימות והמאפשרות בתחום התכנית ובסביבתה, המתאימות לאוכלוסיות מגוונות, לרבות קשישים, סטודנטים ואנשים בעלי מוגבלויות, ולרבות היצע לדיור בהישג יד בהתאם להסדרים בדין. בדיקה כאמור תציין את היקפן של יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקרובה - הקיימות והמתוכננות והמלצות</p>	יב.

	בדבר הכללת יחיד כאלה בתכנית הנדונה ככל הנדרש. הוראות אלה חלות בכל ייעודי המגורים.
יג.	סעיף ט' לעיל אינו חל על מתחמי בניה חדשים, כמסומן בתשריט.
יד.	בסמכות הועדה המקומית לשנות הרכב של צירוף מתחמי תכנון בכפוף להלן: 1. המצרף החדש יבוסס על קשר מרחבי ותפקודי בין המתחמים שירכיבו אותו. 2. יינתן מענה פרוגרמטי מלא למצרף החדש בהיבט של הקצאת שטחים לצורכי ציבור, בהתאם להוראות התכנית. 3. ההקצאות לצורכי הציבור במתחמי הצירוף החדשים ובמתחמי הצירוף כפי שנקבעו בנספח ב' לתכנית זו, לא יפגעו כתוצאה מהשינוי של ההרכב המצרפי ככל שיהיה.
טו.	תכניות הכוללות תשתיות, על סוגן, יתואמו עם הגורמים המקצועיים האמונים עליהם ובכפוף לתכניות המתאר הארציות/ מחוזיות.
טז.	השימוש למוסדות ומבני ציבור יותר בקומת הקרקע בבנייני מגורים ובכל הקומות במבנים לתעסוקה.
6.3.3	הוראות לתכניות מפורטות בדופן הבנוי של העיר
א.	בשטחים המיועדים לתעסוקה בסמוך לדרכים הראשיות ניתן לבנות בניה לגובה בשוליים הפונים לדרכים, בהתאם לעקרונות הקבועים בנספח מס' 1.
ב.	בתכניות מפורטות במפגש של שטח פתוח ושטח בנוי, הבינוי יעוצב באופן שיהא גבול ברור למרקם הבנוי, הקשר בין המרקם הבנוי והשטח הפתוח ויודגש על ידי שבילים להולכי רגל המקשרים בניהם.
6.3.4	עיצוב הכניסות לעיר
	בתכניות מפורטות באזורים הסמוכים לכניסות לעיר יושם דגש ליצירת מרחב מוגדר כגון כיכר רחבה, צבר בניינים וליצירת חלל עירוני בנוי ומוגדר היטב, פיסית וסמלית.
6.3.5	מסחר נלווה במגרש המיועד לתעסוקה
	ניתן יהיה להוסיף שימוש למסחר נלווה לתעסוקה למגרשים בייעוד תעסוקה בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבנייה באותו המגרש, להנחת דעתה של הועדה המקומית.

6.4	תבנית הבניה בעיר
6.4.1	מספר הקומות-כללי
א.	הוראות תמ"א/ 4 / 2- נמל תעופה בן גוריון, גוברות על כל הוראה שנקבעה בתכנית זו לעניין גובה הבניה כמסומן בתשריט.
ב.	תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנית זו תעמוד בהוראות התכנית לעניין מספר הקומות לרבות נספח מס' 1- תבנית הבניה.

<p>ג. באזורים המסומנים בנספח מס' 1 (תבנית הבניה) "כאזור חיפוש לבניה לגובה" רשאי מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת לבניה לגובה לבניינים מעל ל- 12 קומות ועד 40 קומות בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולתנאים המפורטים להלן ובהתאם להוראות תכנית זו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בחינת יחס רוחב/גובה הבניין להבטחת תמירות של הבניין הגבוה. 2. עיצוב הכניסה והמבואה לבניין הגבוה כחלק מעיצוב חלל הרחוב. 3. עיצוב ייחודי של ראש הבניין לרבות שילוב תאורה. 4. שימוש בחומרי בניה איכותיים לרבות חומר הציפוי של קירות החוץ. 5. בחינת האיכות הארכיטקטונית של הבניין להשגת מצוינות אדריכלית. 6. חוות דעת סביבתית לעניין ההשפעות של רוח והצללה על בנייני מגורים סמוכים והפתרונות למזעור ההשפעות. 7. הוראות התכנית ייקבעו בין השאר שלבי ביצוע אשר יבטיחו את מימושה המלא של התכנית. 8. מתן פתרון חניה תת-קרקעית במלואה בהתאם לתקן החניה שעל פי התכנית ופתרון תנועה ונגישות. 	ג.
<p>הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את גבולותיו של "אזור חיפוש לבניה לגובה" אם הדבר נדרש לצורך כך שהבניה לגובה תכלול מגרשים במלואם.</p>	ד.

מתחמים ומבנים לשימור	6.5
הוראות כלליות	6.5.1
<p>א. לאזורים המסומנים בתשריט כמתחמים לשימור יוכנו תכניות מפורטות הכוללות הוראות לשימור המרקם ההיסטורי הבנוי והמבנים המיועדים לשימור (האזורים: מרכז העיר – תחום המושבה ומתחם היקב).</p>	א.
<p>ב. תכנית השימור תכלול הוראות לעניין דרגות השימור של המבנים, מיצוי זכויות בניה שטרם נוצלו במגרשים שבהם מבנה לשימור וכל הוראה אחרת לעניין שימור כפי שתחליט על כך הועדה המקומית.</p>	ב.
<p>ג. התכנית המפורטת תכלול את רשימת המבנים המיועדים לשימור לרבות פירוט סוג השימור.</p>	ג.
<p>ד. למתחם היקב שגבולותיו מסומנים בתשריט התכנית תוכן תכנית מפורטת בה ייקבעו מספר הקומות, היקף זכויות הבניה וכיו"ב, בכפוף לאמור בסעיף ה' להלן.</p>	ד.
<p>ה. בענייני שימור לא הסדירה תכנית זו את כל העניינים המפורטים בסעיף 62/א'ג'4 לחוק. לפיכך התכנית אינה מהווה בנושא זה בסיס להעברת סמכויות לוועדה המקומית כאמור בסעיף 62/א'ג' לרבות גבולות מתחמי השימור.</p>	ה.

6.6	עתיקות
	הוראות
על הגשתה ואישורה של תכנית החלה על מתחם תכנון שכלול בו אתר עתיקות יחולו ההוראות הבאות:	
א.	אתרי העתיקות המסומנים בתשריט הם אתרי עתיקות המוכרזים כדין לפי חוק העתיקות.
ב.	תכנית מפורטת לגבי אתר העתיקות המצוי בשטח פתוח, תכלול בין הוראותיה הוראות המאפשרות את פתיחת האתר וסביבתו לציבור, בתיאום עם רשות העתיקות.

6.7	אזורים להתחדשות עירונית
מתחמי תכנון 102א, 103, 111, 112, 113, 148, 154.	
חלקים ממתחמי תכנון 110, 135, 136, 141, 142, 143, 144, 150, 151	
6.7.1	שימושים
א.	במתחמי תכנון 112 ו-113 יקבעו בתכנית מפורטת בכפוף לאמור בסעיף 6.7.2א.
ב.	במתחם תכנון 154 בנייני מגורים צמודי קרקע ושימושים כפי שאושרו בתכניות מאושרות.
6.7.2	הוראות
א.	במתחמי תכנון 112 ו-113 לא הסדירה תכנית זו את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א/ג/4 לחוק. לפיכך במתחמי תכנון אלו התכנית אינה מהווה בסיס להעברת סמכויות לוועדה המקומית כאמור בסעיף 62א/ג.
ב.	בשטח המסומן כאזור המיועד להתחדשות עירונית תוכן תכנית מפורטת להתחדשות עירונית הכוללת בין השאר הריסה ובניה מחדש ו/או תוספת קומות ו/או תוספת אנפים, או שדרוג ושיפור המרחב הציבורי. הכל בהתאם לזכויות שבטבלה 5 ולהוראות תכנית זו.
ג.	בכל האזורים המסומנים להתחדשות עירונית בתשריט התכנית, ניתן יהיה לתכנן בתכנית מפורטת מבנים שגובהם עד 30 קומות.

6.8	שדרה
בתוואים המסומנים בנספח מס' 2 כשדרות לסוגיהן תפותח שדרה.	
6.8.1	שימושים:
א.	טיילת להולכי רגל ושביל אופניים.
ב.	גינון, מדשאות ונטיעות.
ג.	מתקני משחק, מתקני הצללה, ריהוט רחוב, ספסלים וכיו"ב.

ד.	תשתיות עירוניות תת-קרקעיות.
6.8.2	הוראות:
א.	לא תותר כל בניה בתחום שדרה לסוגה למעט האמור בסעיף 6.8.1 לעיל.
ב.	יוכן מסמך הנחיות לעיצוב ופיתוח שיכלול בין היתר את ממדי השדרה ורוחבה המזערי, השימושים המותרים בה, אופן חציית מעברי התשתיות תוך צמצום הפגיעה ברציפותה, חומרי גמר ופרטי גמר לשם שמירה על קיים לאורך זמן.

6.9	אתרי טבע עירוני
6.9.1	בשטחים שתוחמו בקו מקווקו או בשטחים עליהם מופיע סימול של אתר טבע עירוני בנספח מס' 2 קיימים ערכי טבע (כמפורט ברשימת אתרי הטבע וערכם כמפורט בנספח א').
6.9.2	באתרי טבע עירוני (מס': 1, 2, 11, במתחמי תכנון 108, ב, 159 בהתאמה), לא יותר כל בינוי. יותר פיתוח, או גינון, שנועדו לשמור על האתר כאתר טבע עירוני.
6.9.3	אתר עירוני מס' 6 במתחם תכנון 125 בהתאם לתכניות מאושרות.
6.9.4	באתר עירוני מס' 9 במתחם תכנון 106, פיתוח וגינון יותרו בהתאם לתכניות מאושרות.
6.9.5	באתרים שסומנו בסימבול (אתרים מס': 12, 8, 5, א, 5, ב, 5, ג, 3, א, 3, ב, ג- במתחמי תכנון 137, 105, 104, 158, 159 בהתאמה) לא תופקד תכנית מפורטת אלה לאחר עריכת סקר מפורט של ערכי טבע המצויים באותם שטחים. התכנית תקבע תנאים להיתר הבניה, לצמצום או למניעה, ככל שניתן, של הפגיעה באותם ערכים.
6.9.6	באתרים מס' 4, 7 ו-14 (במתחמי תכנון 151, 121, 135 בהתאמה) מיועדים לבניה על פי תכניות מאושרות לעת הפקדתה של תכנית זו. תנאי להתרת הבניה בשטחים אלה הוא עריכת סקר ערכי טבע מפורט והימנעות מפגיעה בממצאים ככל האפשר.
6.9.7	בכל תכנית שתאושר באתרי טבע עירוני מס' 9, 10 (מתחמי תכנון 106 ו-104) יובטח כי לא נוצר בשטחה חסם למעבר בע"ח בין ובתוך אתרים אלו על מנת למנוע יצירת מתחמי תכנון כלואים ופתרון תכנוני לחסם ככל שנוצר.

6.10	איכות סביבה
6.10.1	הוראות כלליות
א.	תכנית מפורטת לבניית בניין חדש, לכל שימוש שהוא, תכלול בין הוראותיה את החובה להקצות בתחום התכנית שטח בנוי לאצירת אשפה בהיקף שיש בו כדי לאפשר הפרדה לשם מיחזור, לפחות לשני מרכיבים: יבש ורטוב.
ב.	תכנית מפורטת המאפשרת הקמתו של מבנה תעשייתי תכלול בין הוראותיה את החובה להקצות בתחום התכנית שטח להצבת מתקנים לקדם טיפול בשפכים, ככל שדרשה הרשות המוסמכת, וכן הוראות בדבר שטחים ייעודיים לאכסון חומרים מסוכנים ולפניני פסולת

	<p>חומרים מסוכנים, פירים לגג לפינוי מזהמי אויר, אמצעים לטיפול במזהמי אויר ולמניעת רעש, במידה והדבר דרוש.</p>
ג.	<p>בתכנית מפורטת הסמוכה למוקד סיכון חומ"ס או שנכלל בה מוקד סיכון יבחנו מרחקי הפרדה מרצפטור ציבורי עפ"י מדיניות המשרד להגה"ס לצמצום הסיכון מחומ"ס.</p>
ד.	<p>בתכנית מפורטת המייעדת שטח לתעשייה או מתקנים הנדסיים בעלי פוטנציאל והשפעות סביבתיות תיערך בחינה סביבתית ותועבר להתייחסות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לקבלת הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.</p>
ה.	<p>בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו ישולבו הוראות בדבר בניה ירוקה על פי הנחיות לבניה ירוקה של העירייה או תקנות שייקבעו לנושא ועל פי התחייבות העירייה במסגרת פורום ה-15.</p>
ו.	<p>תכנית מפורטת המאפשרת את הקמתו של חניון שבו 75 מקומות חניה ומעלה תכלול בין הוראותיה הנחיות למניעת זיהום אויר ורעש בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ז.	<p>בתכנית מפורטת יקבע כי במבנה ייעשה שימוש, ככל הניתן, במקורות אנרגיה בלתי מתכלים ו/או שימוש בגז וחשמל בלבד, למעט במקרים מיוחדים ובכפוף לחוות דעת תכנונית מוקדמת.</p>
ח.	<p>תנאי לאישור תכנית שבתחומה קרקע החשודה כקרקע מזהמת, קרי כל קרקע ששימשה בעבר לשימוש תעשייה או כל פעילות אחרת בעלת פוטנציאל זיהום, הוא אישור חוות דעת סביבתית על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, לאחר ביצוע דגימות ע"פ הנחיותיו.</p>
ט.	<p>היתר בניה המוצא על פי תכנית מפורטת שאושרה מכוחה של תכנית זו, רשאי מוסד התכנון לדרוש כי יכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אמצעים למניעת חדירת גזי קרקע למיניהם לבניין. 2. אמצעים לצמצום מטרדי אבק, רעש ורעידות לעת הקמת הבניין. 3. אמצעים שיבטיחו פינוי פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מוסדר, ובמידת אפשר גם מחזורת של הפסולת, בין היתר באמצעות הטלת חובה להגשת תחשיב של כמות הפסולת ועודפי העפר שתעמוד לפינוי מאתר הבניה, הנחיות להובלתם ואתר לשפיכתם בתחום מרחב התכנון המקומי. 4. אמצעים למניעת רעש ממערכות אלקטרו-מכניות בבניין. 5. אמצעים למניעת זיהום קרקע, לרבות ממכלי דלק קבועים וזמניים, מצוברים, מצנרות, מחדרי אכסון של חומרים מזהמים, פינוי קרקע מזהמת וכדומה, ובכפוף להוראות והנחיות בתקנות או בתקנים ישראלים. <p>מיקומם של מזגנים, חדרי הסקה, מכלי דלק ושנאים, באופן שימזער ככל האפשר את השפעתם הסביבתית מבחינת רעש, ריחות, קרינה וכיו"ב, ע"פ הנחיות שיינתנו ע"י האגף לאיכות הסביבה ולאישור האגף לאיכות הסביבה בעירייה.</p>
6.10.2	<p>תחנת מעבר לפסולת</p>
	<p>הקמת תחנת מעבר לפסולת, המסומן בנספח מס' 1, מותנית באישור תכנית מפורטת שתקבע את מיקומו מדויק, גבולותיו ושטח הקרקע הדרוש לו. לתכנית מפורטת כנ"ל יצורפו נספחי בינוי ופיתוח והוראות למזעור ההשפעות הסביבתיות בתיאום הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>

6.10.3	בניה ירוקה
	בהיתר בניה המוצא על פי תכנית מפורטת שאושרה מכוחה של תכנית זו ישולבו הוראות בדבר בניה ירוקה על פי הנחיות לבניה ירוקה של העירייה, או תקנות שייקבעו לנושא.
6.10.4	קרינה
א.	תנאי למתן הרשאה לביצוע עבודה, או היתר להקמת קו מתח גבוה, קו מתח עליון, קו מתח על או תחנת משנה ומבנה שנאים, הוא הערכה של עוצמות השדות האלקטרומגנטיים ופרוט האמצעים הטכנולוגיים להפחתתם, וקבלת אישור הרשות הסביבתית המוסמכת. טווחי הבטיחות ממקורות חשמל יהיו כקבוע בדין ובתמ"מ/3 /21.
ב.	טווחי הבטיחות המזעריים לבריאות הציבור, כוון האופקי וכוון האנכי ממתקני שידור סלולריים, יהיו כמפורט בטבלאות הבטיחות לבריאות הציבור בתמ"א/36 א' על שינוייה.

6.11	רעידות אדמה
6.11.1	תכנית מפורטת, המאושרת מכוחה של תכנית זו, תקבע כי לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שיומצא אישור מהנדס השלד הקובע כי המבנה תוכנן לעמידה ברעידות אדמה תוך התחשבות ברמת הרגישות המאפיינת את אותו אזור כאמור בתקן ישראלי 413 או שינוי לו.
6.11.2	תנאי להפקדת תכנית שבה מוצעת בניה חדשה על גבי בניה קיימת או בצמידות לה, יהיה מסירת אישור של מהנדס שלד בדבר התאמת הבניין הקיים לתקן ישראלי 413 או שינוי לו גם לאחר תוספת עומסי רעידת אדמה ועומסים אנכיים הצפויים להיווצר מהבניו המוצע.
6.11.3	בחנית סיכונים סייסמיים על פי הנחיות מינהל התכנון מיום 8 ביוני 2009.

6.12	שטחים ביטחוניים
6.12.1	הגדרות: "שטח בטחוני" - מתקן בטחוני כהגדרתו בסעיף 159 לחוק. "שטח סגור" כהגדרתו מכוח תקנה 125 לתקנות ההגנה (שעת חירום) 1945, או כל דין חילופי להן.
6.12.2	בתשריט התכנית לא סומנו השטחים הביטחוניים או גבולותיהם.
6.12.3	על אף האמור בתכנית זו, על שטחים ביטחוניים קיימים חלות ההוראות הבאות: 1. במתקן בטחוני מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הביטחון או שלוחותיה, וזאת בלא צורך בקבלת כל היתר או אישור לפי תכנית זו ובניגוד ליעוד הקבוע בה לשטח ובלבד שהתקבל על כך היתר לפי פרק ו' לחוק התכנון. 2. סמכויות הועדה למתקנים ביטחוניים תשמרנה במלואן ואין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהן, לשנותן או לסייגן לרבות לגבי קרקעות שנקבע להן יעוד בתכנית זו. 3. למען הסר ספק מובהר כי אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הביטחון לעשות כל פעולה ע"פ התכנית בשטחים ביטחוניים קיימים, והעובדה ששטח כלשהו מיועד ליעוד

<p>כלשהו ע"פ תכנית זו לא תגרע בדרך כלשהי מחופש שיקול הדעת של מערכת הביטחון בשאלה אם לשמר שטח זה לשימוש מערכת הביטחון.</p> <p>4. על "שטח סגור" בצו תחולנה הוראות תקנות ההגנה (שעת חירום) 1945.</p> <p>5. חדל שטח בטחוני מלשמש כשטח בטחוני - יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.</p>	
---	--

6.13 הגבלות בניה על פי תמ"א / 4 / 2 - נמל תעופה בן גוריון	6.13
<p>גובה הבניה שעל פי הוראות תכנית זו באזורים המסומנים בתשריט כפוף להוראות תמ"א/ 4 / 2 - נמל תעופה בן-גוריון.</p>	6.13.1
<p>הקמת תחנת המעבר לפסולת במתחם תכנון 108ג' מותנה בנקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים.</p>	6.13.2
<p>מבני מגורים ומבנים למוסדות ציבור הנמצאים במר"מ 1 (כמסומן בתשריט) מחויבים במיגון אקוסטי.</p>	6.13.3

7. תנועה ותחבורה

7.1 הוראות כלליות	7.1
<p>כל הרחבה או שינוי בדרכים הארציות ומסילות הרכבת המסומנות בתשריט תכנית זו, לרבות גריעה או תוספת מחלפים, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א' לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p>	7.1.1
<p>על דרכים ומחלפים הנמנים על רשת הדרכים הארצית, דרכים מס' 4, 20, 431, 44, יחולו הוראות תמ"א/ 3 על כל שינוייה. תכנית זו אינה משנה את קווי הבניין של הדרכים הכלולות בתמ"א/ 3 על כל שינוייה.</p>	7.1.2
<p>בנספח מס' 3 סומנו מערכת הדרכים הראשית, בהן סווגו הדרכים הארציות "כדרכים בין עירוניות". אין בסימונם של הדרכים בנספח מס' 3 משום קביעה פיסית בדבר התוויתן המדויקת, בין לצורכי מדידה ובין לצורכי יעוד מקרקעין, וגבולות זכות הדרך יהיו ע"פ הקבוע בתכניות מאושרות.</p>	7.1.3
<p>מוסד תכנון רשאי לדרוש בתכנית מפורטת להתוויית דרך, תאום והצמדת תשתיות הנדסיות בתחום הדרך או הרצועה לתכנון הדרך.</p>	7.1.4
<p>התוויתן של דרכים ורוחבן מותנית באישור תכנית מפורטת הכוללת נספח פיתוח ונספחים אחרים בהתאם לדרישות מוסד התכנון.</p>	7.1.5
<p>בתכנית סומנו בסימול (עיגול בצבע אדום) מחלפים. מיקומו המדויק של מחלף, שטרם אושרה לגביו תכנית מפורטת והתכנון ההנדסי לביצועו, ייקבעו בתכנית מפורטת הכוללת נספחי בניוי ופיתוח. הוספת מחלפים ומחלפונים בתכנית מפורטת, למעט כאמור בסעיף 7.1.1 לעיל, אינה מהווה שינוי לתכנית זו.</p>	7.1.6

7.1.7	תכניות הכוללות ו/או הגובלות בתשתיות, על סוגן, ו/או דרכים ארציות, יתואמו עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים ובכפוף לתכניות המתאר הארציות והמחוזיות.
7.1.8	תכנית זו אינה משנה את קווי הבניין של הדרכים הכוללות בתמ"א/3 על כל שינוייה, ולא יראו בה כתכנית שקיבלה הקלה עפ"י התמ"א. לא תותר כל בניה או חניה בתחום קווי הבניין של הדרכים הארציות, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן עפ"י הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו
7.1.9	נספח תנועה, נספח מס' 3, יעודכן מעת לעת ויאושר על ידי מוסד התכנון.

7.2	מערכת הסעת המונים
7.2.1	בנספח מס' 3 סומנה מערכת הסעת המונים בהתאם להתוויה שאושרה בתמ"א/23/א/4. נספח מס' 3 כפוף לתמ"א/23/א/4 ואינו מחייב למיקומו המדויק של תוואי המתע"ן.
7.2.2	על מערכת הסעת המונים מסילתית חלות כל הוראות תמ"א/23/א/4 וכן הוראות תכניות מפורטת לקווים של הרכבת הקלה שאושרו קודם אישורה של תכנית זו.
7.2.3	אישור תכנית מפורטת לקו רכבת קלה או לאזור תחזוקה ותפעול של הרכבת הקלה מותנים בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית בהתאם להחלטת מוסד תכנון.
7.2.4	הנחת קו רכבת קלה או הקמת אזור תחזוקה ותפעול של הרכבת הקלה מותנים באישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בניוי ופיתוח, הוראות להקמת תחנות ומתקנים הדרושים להפעלת הרכבת ומיקומם, וקביעת תנאים והוראות למניעת מפגעים סביבתיים.

7.3	רכבת פרברית מסילתית
7.3.1	על מערכת מסילות הברזל הפרברית חלות הוראות תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל תמ"א/23.
7.3.2	מיקומן של תחנות הרכבת הבין-עירוניות בנספח מס' 3 הוא סכמתי, מיקומן המדויק לרבות פרטי עיצובן של התחנות, דרכי גישה לרכב פרטי ולהולכי רגל והתנאים לביצוען ייקבעו בכפוף לסעיף הדרכים הכללי, סעיף 7.1 לעיל.

7.4	מסוף תחבורה
7.4.1	שימושים
	השטח המסומן בסימול בנספח מס' 3 כ"מסוף תחבורה", מיועד להקמת תחנה לרכבת קלה, ו/או תחנת אוטובוסים מרכזית, ו/או בית נתיבות, ו/או מסופי נוסעים לתחבורה ציבורית, ו/או חניה תפעולית או מנהלתית לאוטובוסים. כן מותרים שימושים נוספים נלווים של מסחר ומשרדים המיועדים לשרת את המשתמשים במסוף.

7.4.2	הוראות
	לא יוקם "מסוף תחבורה" אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת אשר תכלול בין היתר נספח בינוי ובה ייקבע מיקומו המדויק וגבולותיו של השטח המיועד לשמש כמסוף תחבורה. בתכנית מפורטת כאמור ייקבעו השימושים המפורטים בסעיף 7.4.1 א' כולם או חלקם, בתנאי שהוכח להנחת דעת מוסד תכנון כי מתקיימים הקשרים התפקודיים והתחבורתיים בין השימושים השונים.

7.5	חניון חנה וסע
7.5.1	שימושים
	השטח המסומן בסימול בנספח מס' 3 "כאזור לחיפוש חניון חנה וסע", מיועד להקמת מקומות חניה לרכב פרטי, לצורך חניה יומית, בסמוך לתחנות של מערכת הסעת המונים במטרה להגביר את השימוש בתחבורה ציבורית.
7.5.2	הוראות
א.	ביצוע חניון חנה וסע מותנה באישור תכנית מפורטת שתקבע את מיקומו המדויק, וגבולותיו.
ב.	בתכנית מפורטת ייקבע אם החניון חנה וסע כאמור יהווה יעוד בפני עצמו או יעוד המשולב ביעודי קרקע אחרים במטרה לנצל בצורה מיטבית את הקרקע בתחום העירוני, בין במפלס החניון או במפלסי קרקע אחרים מעל או מתחת לשטח החניון.

7.6	מסמך לבחינת השלכות תחבורתיות
7.6.1	תנאי להפקדת תכנית הכוללת בניית שטח של 100,000 מ"ר או יותר שטחים עיקריים למגורים, ו/או משרדים, ו/או מסחר, ו/או תעשייה עתירת ידע ו/או למתקני ספורט, הוא הכנת מסמך לבחינת השלכות תחבורתיות שיצורף למסמכי התכנית.
7.6.2	בתכנית הכוללת בניה של שטחים הקטנים מ-100,000 מ"ר רשאי מהנדס העיר לדרוש הגשת מסמך תחבורתי מצומצם שהיקפו יקבע על ידיו.
7.6.3	מסמך לבחינת השלכות תחבורתיות יכלול שלושה או ארבעה חלקים כמפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. ניתוח של ההשפעה התחבורתית של הבינוי המוצע בתכנית על הדרכים הקיימות ועל האזורים הסמוכים לשטח התכנית. 2. פירוט של הפעולות, כגון סלילת קטעי דרכים חדשות, שיפור צמתים, הסדרי תנועה וכד', שיהיה צורך לבצען כדי לתת מענה הולם להשפעה התחבורתית של הבינוי המוצע ואת שלבי הביצוע של הפעולות האמורות לעיל. 3. תיאור מערכת התחבורה הציבורית על כל רבדיה (אוטובוסים, מערכת תחבורה עתירת נוסעים, רכבת פרברית) המשרתת כיום את האזור והמלצות לתכניות עתידיות. 4. במסמך לבחינת השלכות תחבורתיות של תכנית למגורים יש להגדיר את האזורים שבהם

ייסללו הרחובות ויופעלו הסדרי התנועה לפי ההנחיות ל"מיתון תנועה" של משרד התחבורה. במקרה ויימצא הצדק לקביעת אזורי מיתון תנועה יש לצרף לתכנית נספח מנחה המגדיר את אזורי מיתון התנועה ואת רחובות החיץ, דהיינו, הרחובות השכונתיים הרגילים שאינם כלולים באזורי מיתון התנועה והמפרידים ביניהם.	
--	--

7.7 תקן החניה	
תקן החניה יהא בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.	
7.7.1 חובת התקנת מקומות החניה	
א.	היתר בניה יחייב להתקין את מספר מקומות חניה הנדרשים על פי תכנית זו, בתחום מגרש הבניה.
ב.	במגרשים בהם אחוזי הבניה הם עד 75% משטח המגרש נטו, ניתן לאשר חניה עילית בתנאי ש- 15% משטח חזית המגרש מגוונת על גבי קרקע טבעית. במגרשים ששטחם נטו הוא 1,000 מ"ר ויותר, (למעט בשטחים שייעודם מוסדות חינוך) ובהם אחוזי הבניה גדולים מ- 75% משטח המגרש נטו, החניה תהא תת קרקעית, בכפוף לכל דין.
ג.	היקף שטח הבניה למקומות חנייה תת-קרקעיים מתחת למפלס אפס ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת קבלת ההיתר.
ד.	תתאפשר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך בנייה בקומות תת-קרקעיות.
7.7.2 מתקני חניה	
א.	התקנת מתקני חניה מכניים תותר במרתפי חניה תת-קרקעיים או "במבנה חניה" תת קרקעי.
ב.	התקנת מתקני חניה תותר במרתפי חניה למגורים, למשרדים, לתעשייה ומלאכה ולתעשייה עתירת ידע, למוסדות ציבור ומלונאות.
ג.	בשינוי לאמור בכל תכנית, גובה מרתף חניה שבו יותקנו מתקני חניה יהא פועל יוצא של המפרט הפיסי של מתקני החניה כפי שיאושר בהיתר הבניה, וככל שתידרש קומת מרתף גבוהה יותר – יהא זה בסמכות הועדה המקומית לאשרה לצרכי חניה בלבד.
ד.	בבניין ניתן להתקין מעלית רכב בתנאי שיהא בהתאם לתקן ישראלי.
7.7.3 שלבי ביצוע התכנית להקטנת תקן	
הקטנת מקומות חניה באזורים המשורתיים מבחינת תח"צ תתאפשר במקרים הבאים:	
א.	לאחר מתן היתר בניה לביצוע קו של רכבת קלה על פי תכנית מפורטת שתאושר, או לאחר שהרשויות המוסמכות יאשרו את ביצוע מסלול מיוחד לתחבורה ציבורית, יהא תקן החניה 90% ממספר מקומות החניה הדרושים על פי תקן החניה בשטח הכלול במרחק של 250 מטר מציר תח"צ.
ב.	לאחר מתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לקטע קו הרכבת הקלה, או מסלול מיוחד לתחבורה ציבורית ושילובם המעשי במערכת הסעת המונים, יהא תקן החניה 80% ממספר מקומות

	החניה הדרושים על פי התקן החניה או בהתאם לתקן הארצי כפי שיהיה בתוקף.
7.7.4	הקמת חניון ציבורי
	חניון אשר מיקומו, הנגישות אליו ומספר מקומות החניה שבו ראוי לדעת מוסד התכנון, לשמש כחניון ציבורי, רשאית הועדה המקומית לקבוע כי החניון כולו או מקצתו יהא חניון ציבורי.
א.	חניון ציבורי יכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות פרטית ויכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות ציבורית.
ב.	סדרי החניה ואופן הפעלה של חניון ציבורי ייקבעו ע"י עיריית ראשון-לציון על פי הנחיות לתכנון חניונים המתפרסמות מעת לעת ע"י משרד התחבורה ועיריית ראשון-לציון.
ג.	בתכנית מפורטת ניתן לקבוע כי ניתן לבנות חניון תת-קרקעי, לפני מתן היתר לבניין שהחניון ישמש גם את הבניין העתיד להבנות.
ד.	ניתן היתר בנית חניון כאמור, בסעיף ד' לעיל, רשאי מוסד תכנון לאפשר את הפעלתו כחניון ציבורי קודם השלמת בנית הבניין שהחניון נועד לשמשו.
ה.	קביעת מקומות חנייה עבור אופניים ואופנועים
7.7.5	חניון ציבורי בשטח המיועד כשטח פתוח ציבורי (פארקים לסוגיהם, גנים ציבוריים)
	בתכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח ניתן לייחד שטח מסוים מתוך השצ"פ לחניון ציבורי תת-קרקעי בכפוף למגבלות המצטברות להלן:
א.	שטח הגן הציבורי או הפארק הוא 20 דונם ויותר.
ב.	בגן-ציבורי או פארק ששטחם 35 דונם ויותר, תכסית החניון התת-קרקעי לא תעלה על 10% משטחם.
ג.	בשטח פתוח בחניון התת-קרקעי לא יעלה על חמש קומות, ולא יכלול יותר מחמש מאות מקומות חניה.
ד.	גג החניון ישתלב בפארק ויהיה חלק בלתי נפרד מהשטח הפתוח. במקרה של נטיעות על גג החניון, עומק כיסוי הקרקע על גג החניון יהא באופן שיאפשר שתילת עצים וצמחיה עליו ולא פחות מ- 90 ס"מ. עומק הכיסוי בכל חלק מחלקי גג החניון ייקבע בתכנית המפורטת, לרבות הנחיות לאיטום הגג וניקוזו.
ה.	תכנית פיתוח המבטיחה שעצים בוגרים בשטח הפארק או הגינה לא ייפגעו.
ו.	סה"כ שטחי הבניה של החניון התת-קרקעי לא יעלה על 15,000 מ"ר.
ז.	תנאי לביצוע חניון כאמור לעיל הוא פיתוח הפארק לרבות קביעת הוראות לשלבי ביצוע בתכנית המפורטת.
ח.	חניה עילית בשטח פתוח ציבורי תהיה חנית מטע מגונן.
ט.	קביעת מקומות חנייה עבור אופניים ואופנועים.

7.7.6	חניון ציבורי בשטח המיועד למוסדות ומבני ציבור
בתכנית מפורטת ניתן לקבוע הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי בשטחים המיועדים למוסדות ומבני ציבור, בכפוף למגבלות המצטברות הבאות:	
א.	החניון התת-קרקעי ייבנה במידת האפשר מתחת לקונטור המתוכנן למבנים, ככל שטרם הוקמו.
ב.	במידה והחניון ייבנה בשטח החצר של בניני הציבור, גובה גג החניון לא יעלה על מפלס החצר באופן שיפגע בתפקודו של השטח כשטח פתוח של המוסד.
ג.	שטח גג החניון ירוצף ויגונן, עומק כיסוי הקרקע על גג החניון יהא באופן שיאפשר שתילת עצים וצמחיה עליו, לרבות הנחיות לאיטום הגג וניקוזו.
ד.	תכסית הבניה של המבנים והחניון התת-קרקעי לא תעלה על 80% משטח המגרש המיועד לבנייני ציבור.
ה.	לא תהיה בהקמת החניון משום פגיעה באפשרות ניצול הקרקע לייעודה המקורי, תוך ביסוס קונסטרוקציה המאפשרת הקמת מבני הציבור מעליו.
ו.	סה"כ שטחי הבניה של החניון התת-קרקעי לא יעלה על 10,000 מ"ר.
ז.	מתן היתר כאמור לעיל מותנה בתאום עם האגף לאיכות הסביבה ומינהל החינוך בעיריית ראשון לציון.
ח.	קביעת מקומות חנייה עבור אופניים ואופנועים
7.7.7	חניון בשטח המיועד לדרך
בתכנית מפורטת ניתן לקבוע הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי בשטחים המיועדים לדרכים בכפוף למגבלות המצטברות הבאות:	
הוראות כלליות:	
א.	הקמת חניון כאמור, בשטח המיועד לדרך הנמנית על רשת הדרכים הארצית, אסורה.
ב.	לא תהיה בהקמת החניון התת-קרקעי משום פגיעה כל שהיא בתפקוד הדרך.
ג.	תכנית החניון מותנית באישור האגף לתחבורה בעיריית ראשון-לציון.
ד.	הקמת חניונים תת-קרקעיים בדרכים המיועדות לתוואים של מערכת הסעת המונים מסילתית אסורה.
ה.	קביעת מקומות חנייה עבור אופניים ואופנועים
7.7.8	חניון לרכב כבד
איתור מתחמי חניה לרכב כבד בנספח מס' 3 הינם מנחים, מיקומם המדויק יקבע במסגרת תכנית מפורטת.	

8. תשתיות

א.	תכנית מפורטת המאפשרת בניית תשתיות בתחומה תקבע במידת האפשר את מיקום התשתית המוצעת בה בצמוד לתשתיות קיימות או מתוכננות.
ב.	תכניות הכוללות ו/או הגובלות בתשתיות, על סוגן, ו/או דרכים ארציות, יתואמו עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים ובכפוף לתכניות המתאר הארציות והמחוזיות.

8.1	מערכת החשמל
8.1.1	קווי חשמל
א.	<p><u>מתח עליון (161KV) ומתח על (400 KV)</u></p> <p>1. קווי חשמל במתח עליון ומתח – על עיליים יוקמו ברצועה למעבר קווי חשמל כפי שאושרו בתמ"מ / 3 / 21 ומסומנים בנספח מס' 5 גליון 1, במתחמים חדשים בלבד.</p> <p>2. במרקם הבנוי לא תותר הקמה של קווי חשמל במתח עליון ו/או מתח- על עיליות. תותר הקמה של כבלי מתח עליון תת קרקעיים. לתכנית מפורטת יצורף תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית (בהתאם לדרישת הרשות הסביבתית המוסמכת) לרבות חישוב עוצמת הקרינה הבלתי- מייננת הצפויה, השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית (בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת) לרבות חישובי עוצמת הקרינה הבלתי מייננת הצפויה.</p> <p>3. הקמת קווים מתח עליון ועל עיליים או תת קרקעי מותנה באישור תכנית ע"פ דין. לתכנית יצורף נספח הכולל תסקיר השפעה על הסביבה, או חוות דעת סביבתית בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת לרבות חישוב עוצמת הקרינה הבלתי מייננת הצפויה ואמצעים להפחתה על פי הכללים שייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה מעת לעת.</p>
ב.	<p><u>מתח גבוה (12-33 KV) ומתח נמוך (0.4 KV)</u></p> <p>1. כבלי מתח גבוה וכבלי מתח נמוך יוטמנו בתת הקרקע ככל הניתן.</p> <p>2. על אף האמור לעיל יותרו קווים עיליים בשטחים פתוחים במרחק של 100 מטר לפחות ממבנים מאוכלסים.</p> <p>3. הועדה המקומית רשאית לדרוש במסגרת לתוספת בניה ו/או שינויים במבנה את הסרת כבלי החשמל והשנאים מחזיתות הבניינים והטמנתם בתת הקרקע. הסרת הכבלים תהיה תנאי למתן תעודת גמר.</p>
8.1.2	תחנות משנה ותחנות מיתוג
	תנאי להקמת תחנת משנה ו/ או תחנת מיתוג במקום הוא אישור תכנית מפורטת. לתכנית המפורטת יצורף נספח הכולל תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת.
8.1.3	תחנות שנאים, חדרי מיתוג וארונות חלוקה (פילרים)

א.	תותר הקמת תחנות שנאים פנימיות בלבד (בתוך מבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים עיליות (על עמודים).
ב.	באזורים מבוניים במרקם הבנוי בהם יש קושי באיתור שטחים לתחנות שנאים, תותר הקמת תחנות טרנספורמציה (שנאים) בתחום שטחים המיועדים לבניני ציבור, דרכים ושטח ציבורי פתוח בכפוף לקבלת חוות דעת האגף לאיכות הסביבה.
ג.	תחנות השנאים, חדרי המיתוג והפילרים של חברת החשמל יורחקו ממבני מגורים על פי היתרי הקמה והפעלה לסוג של מתקן חשמל ("היתר לסוגי") המתפרסם ע"י המשרד להגנת הסביבה מעת לעת. בתכנון תחנות השנאים וחדרי המיתוג ינקטו הפעולות הנדרשות למזעור הקרינה הבלתי מייננת ככל האפשר.
ד.	ארונות חלוקה (פילרים) ישולבו ככל הניתן בקירות תמך, קירות פיתוח או גומחות ייעודיות באופן שעיצובם וגודלם יותאמו לסביבה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
8.1.4	מגבלות בניה בקרבת קווי חשמל ומתקני חשמל
א.	תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתיאום עם חברת חשמל.

8.2	תקשורת
8.2.1	הוראות כלליות
א.	כל התשתיות של מערכות התקשורת יהיו תת-קרקעיות. לא תותר התקנת כבלים עיליים. לא תותר התקנת כבלים גלויים על קירות מבנים.
ב.	ועדה מקומית רשאית לדרוש במסגרת תכנית מפורטת לתוספת בניה ו/או שינויים במבנה את הסרת כבלי התקשורת מחזיתות הבניינים והטמנתם בתת הקרקע או בקירות המבנה. הסרת הכבלים תהיה תנאי למתן טופס 4.
ג.	ארונות למערכות תקשורת יותרו בתחום הדרך ו/או בקירות פיתוח וקירות תומכים ו/או בגומחות בנויות כשהם סגורים בדלתות ונעולים על פי פרטים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
8.2.2	אנטנות ומתקני שידור
א.	הצבה והפעלה של מתקן שידור כפופה להוראות תמ"א/36 א'.
ב.	בקשה להיתר להקמת מתקן שידור או אנטנה סלולרית תוגש בצירוף חוות דעת המפרטת את ההשפעה הסביבתית של המתקן. אישור הרשות הסביבתית המוסמכת הוא תנאי לקבלת היתר בניה.
ג.	הקמת תחנת שידור ו/או תחנת ממסר ו/או אנטנת שידור למעט מתקנים סלולריים מותנית בהגשת תכנית מפורטת הכוללת חוות דעת סביבתית ואישורה על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

8.2.3	תשתיות לתקשורת
א.	בכל הדרכים רשאית הועדה המקומית לדרוש ולחייב התקנת תשתיות תת-קרקעיות לתקשורת שימשו לצרכי תקשורת, השחלת סיבים אופטיים, בקרת תנועה, בקרה למתקני העיריה וכיו"ב.
ב.	תשתיות התקשורת יותקנו בכל דרך חדשה וכן בדרכים קיימות.
ג.	התשתיות יכללו צינורות מסוגים שונים ובקטרים שונים על פי קביעת מהנדס העיר, תאי מעבר, ארונות סעף וכד' הכל על פי שיקול דעת הועדה המקומית.
ד.	העיריה תהיה רשאית להעניק רשיונות שימוש בתשתיות, בין לתקופות קצובות ובין לשימוש ממושך. העיריה תהיה רשאית לגבות תשלומים מבעלי הרשיונות תמורת זכות השימוש בתשתיות אלה.

8.3	מים, ביוב וניקוז
8.3.1	תכנית מפורטת המאפשרת בניה חדשה הכוללת, בין היתר, הסדרת מערכות ניקוז או ביוב תבטיח הפרדה של מערכות אלו לכל אורכן.
8.3.2	תכנית הכוללת הסדרה של תשתיות מים, ניקוז וביוב תקבע כי הוראות להטמנתן בתת הקרקע, בתוואי הדרכים או בשטחים אחרים ע"פ הצורך תוך הבטחת נגישות ודרכים זמינות לצורכי תחזוקה, ומנגנון שיש בו כדי להבטיח את החזרת פני השטח לקדמותם לאחר השלמת העבודות, מניעת מפגעים ושילוט במקומות הנדרשים לכך המצביע על קיומן של קווי תשתית במקום.
8.3.3	תכנית מפורטת הכוללת בתחומה קידוחי מי שתיה או קידוחי ניטור תתואם עם רשות המים.
8.3.4	הוראות לעניין רדיוסי מגן לקידוחי מים : א. בתחום רדיוסי מגן א' ו-ב' לקידוחי מי שתיה אסורה בניה חדשה. ב. בתחום רדיוס מגן ג' לקידוחי מי שתיה אין לאשר שימושים בעלי פוטנציאל זיהום, לרבות עסקים ומפעלים. ג. בתחום רדיוסי מגן לקידוחי מי שתיה יש לתכנן מערכות ביוב חדשות או תכנון מגן או החלפת צנרת בהתאם לדרישת משרד הבריאות. ד. בתכנית מפורטת ייקבעו הוראות בדבר תנאים למתן היתרי בניה בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מי שתיה (מסומן בצבע כחול בנספח מס' 5 גליון מס' 2) כפי שיעודכנו מעת לעת בהתאם להנחיות משרד הבריאות לפי תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתיה) התשנ"ה-1995, וכל דין חלופי להן.
8.3.5	ניקוז : 1. מערכות ניקוז חדשות בכל מגרש בניה ובכל האזורים המיועדים לפיתוח לבניה, לרבות דרכים, תהיינה בצנרת ו/או במובילים תת קרקעיים, החל ממקום קליטת מי הגשמים ועד מערכת הניקוז העירונית.

2. לצורך החדרת מי נגר עילי לתת הקרקע, תכסית קומת מרתף בבניין לא תעלה על 80% משטח מגרש הבניה, באופן שיתרת שטח המגרש תהא מגוננת על שטח הקרקע הטבעי, או לחילופין- פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת הנגר לצורך החדרתם למי התהום, הפתרון ההנדסי כפוף לאישור מהנדס העיר.	
---	--

תחנות דלק	8.4
בהתאם לתמ"א/18 על תיקוניה.	8.4.1

9. מעקב ובקרה

ועדה מקומית תעקוב אחר יישום התכניות שאושרו על ידה לפי סעיף 62א', ותדווח לוועדה המחוזית, לפי דרישתה ולפחות אחת לשנה, על תוצאות המעקב כאמור, ובין השאר אלה: 1. אופן מימושה של תכנית המתאר המקומית שאושרה, כמשמעותה בסעיף 62 א(ג)ב, באמצעות תכניות שבסמכותה של הועדה המקומית. 2. מימוש התחזיות ששימשו להכנת תכנית המתאר האמורה לעיל.	א.
מהנדס העיר יגיש לוועדה המקומית אחת לחמש שנים דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית והוראותיה. הדיווח יתייחס בין השאר לקצב גידול האוכלוסייה ולצרכים הנגזרים מכך, לקצב מיצוי עתודות הקרקע למגורים ותעסוקה, להיקף מיצוי השטחים למבני ציבור ולמרחב הציבורי, להיקף ביצוע תשתיות וטיפול בכבישים, מדרכות, כיכרות ורחבות ציבוריות, תשתיות ומגבלות בניה בעיר כולה ובפרט באזור מרכז העיר ובאזור ההיסטורי.	ב.
אחת לחמש שנים תבחן הועדה המקומית את הצורך בשינוייה של התכנית לצורך עדכונה והתאמתה לצרכים המשתנים של העיר ותושביה, ותיזום שינויים כאמור במידת הצורך.	ג.

תכנית מתאר ראשון לציון 2030-

נספח א' - רשימת אתרי טבע עירוני (מסומנים בנספח מס' 2 - שטחים פתוחים ואתרי טבע עירוני)

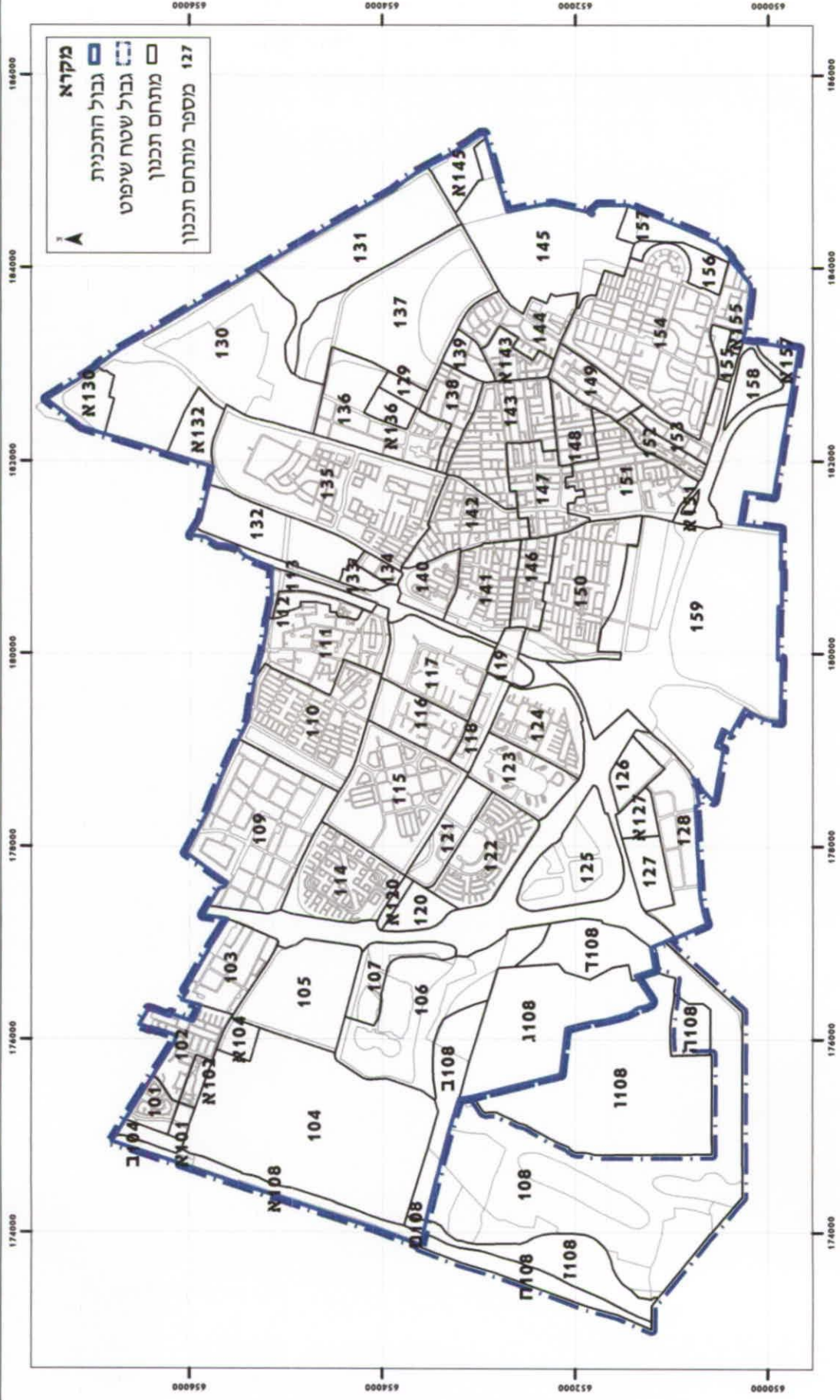
חשיבות	תכונות מיוחדות בולטות	שם האתר	מתחם תכנון	מס' אתר כמסומן בנספח מס' 2
גבוהה מאוד	אכלוסייה של אירוס הארגמן, צמח אנדמי בסכנת בחדה בישראל.	גבעת אירוס הארגמן	159	1
גבוהה	שטח גדול יחסית.	מישור חמרה - חולות - כרכור	159	א'2
בינונית	בית גידול חולי מעט מופר.	מישור השנוניות	158	ב'2
גבוהה	צמחיית חמרה על שטח גדול יחסית מיועד לבניה.	פרדס נטוש	151	ג'2
בינונית	צמחייה אופיינית לחמרה חולית (שטח מפוצל). מחייב תכנון מפורט.	פסיפס של פרדסים נטושים	159	א'3
גבוהה מאוד	שטח גדול ובית גידול לח.	אגני החדרה של מקורות	125	4
בינונית	צמחייה אופיינית - מחייב תכנון זהיר.	גבעות כורכר באתר הארכיאולוגי	121, 115	א'5
גבוהה מאוד	חולות פתוחים מעט מופרים על פני שטח גדול יחסית מתחם 1000 דונם.	חולות פתוחים	105	ב'5
גבוהה מאוד	בית גידול לח גדול יחסית עם מינים נדירים.	הגדה הדרומית של אגם סופרלנד	106	ג'5
גבוהה מאוד	שטח גדול יחסית, נוכחות של צבי ישראל.	תלים של חמרה וחולות	104	6
				א'7
				ב'7
				8
				9
				10

נספח ב' - טבלת תוספת יחידות דיור והקצאות לצורכי ציבור לפי צרופים של מתחמי תכנון

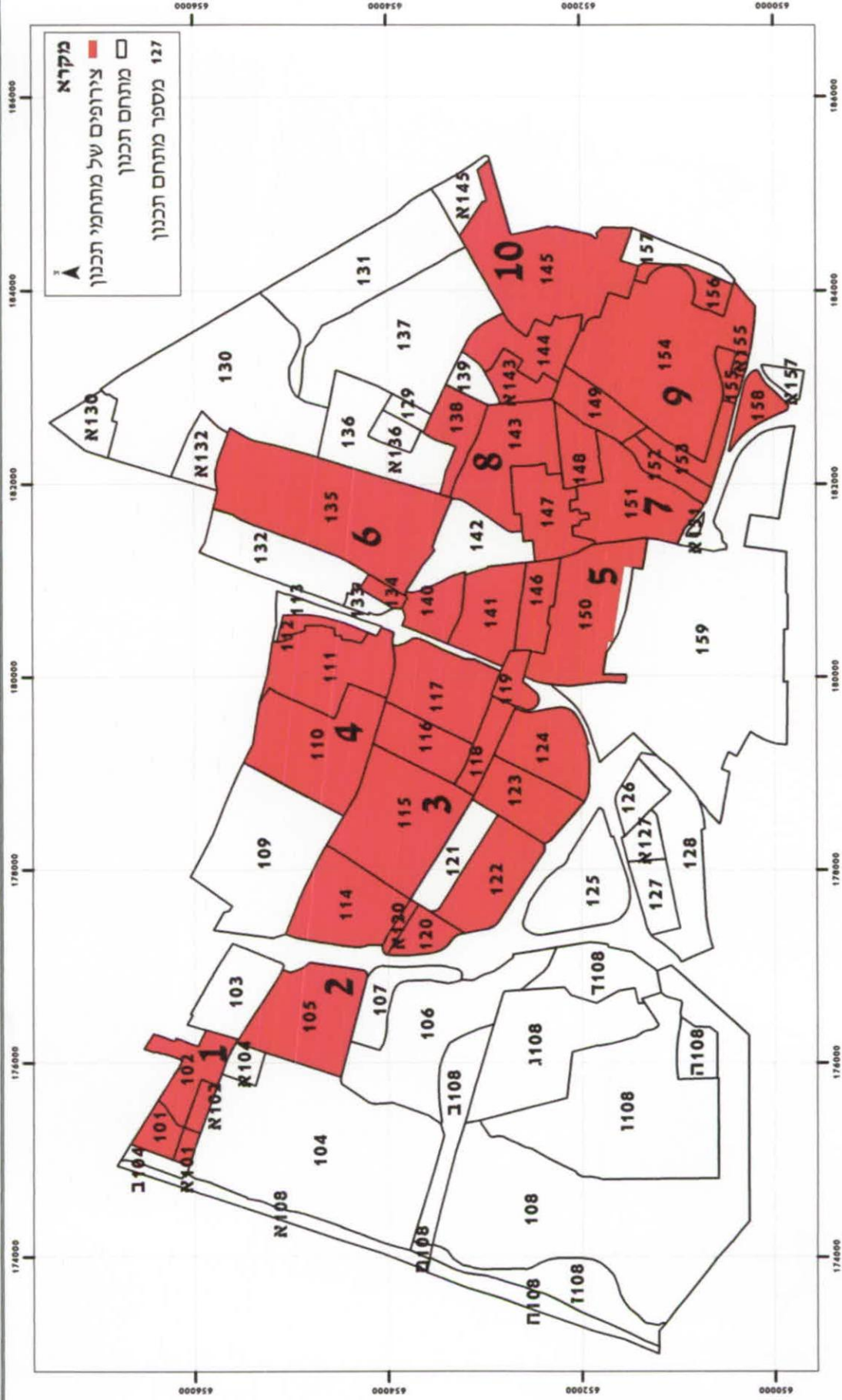
סה"כ הקצאה נדרשת לצרכי ציבור	תוספת שטח קרקע נדרשת להקצאות לצרכי ציבור בדונמים				מבני ציבור	תוספת אוכלוסיה עד שנת 2030	תוספת יחידות דיור עד שנת 2030	מס' מתחם תכנון	צירופי מתחמי תכנון (8)
	שטחים ציבוריים מתוחים		שכונתיים (חינוך)						
	פארק עירוני (6)	פארק רובעי	גן שכונתי	כלל עירוניים (4)					
13			אין צורך	13	3,063	1,021	ב104,א102,102,א101,101	1	
127			67	60	13,475 (ג)	3,500	105	2	
147			92(2)	55	8,247	2,749	114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,124	3	
44			אין צורך	44	7,388	2,463	110,111,112	4	
(5) 365		(5) 180	141	44	7,106	2,369	140,141,146,150	5	
99			אין צורך	99	16,461	5,487	134,135	6	
188			132	56	9,756	3,253	148,149,151,152,153	7	
308			253	55	8,915	2,982	129,138,142,143,147	8	
82			24	58	10,805	3,600	156,158,א155,154	9	
391		(5) 210	110	71	14,700	4,900	144,10145	10	
689	(6) 484			(7) 15				כלל עירוני	
2453	(6) 484	(5) 390	819	570	99,916	32,324		סה"כ	

- (1) הקצאת קרקע לגינות משחק שכונתיות ולגן שכונתי צריכה להינתן בתחום השכונה.
- (2) לשכונות: נווה דקלים, נאות שקמה, קרית גנים ונאות אשלים יש הקצאות מספיקות לגנים שכונתיים לתוספת אוכלוסיה צפויה עד שנת 2030.
- (3) לשכונת בנות חיל יש הקצאות מספיקות לגנים שכונתיים לתוספת אוכלוסיה צפויה עד שנת 2030.
- (4) במסגרת מוסדות כלל עירוניים נכללים מוסדות תרבות, חברה, ספורט, חירום, קהילה (רווחה) וכן רזרבות קרקעיות לצרכים עתידיים אשר פיזורם בעיר ייקבע בעתיד, בהתאם להוראות תכנית זו.
- (5) הקצאת קרקע לפארקים רובעיים תהיה במתחמי תכנון 137 ו- 159, בהתאם להוראות תכנית זו.
- (6) הקצאת קרקע לפארקים עירוניים תהיה במתחמי תכנון 106 ו- 108ג, בהתאם להוראות תכנית זו.
- (7) הקצאות קרקע לחינוך מיוחד, על שכונתי.
- (8) הקצאות לצורכי ציבור ייקבעו בהתאם לצרופי מתחמי התכנון כפי שמופיעים בנספח ג'.
- (9) בכל שטח בו שימוש הקרקע הינו מבנים ומוסדות ציבור זכויות הבניה יהיו עד 400%.
- (10) במתחמי תכנון חדשים 105, 158 ו- 145 חישוב ההקצאות לצורכי הוא על בסיס הקיבולת הנומנילית המוצעת בתכנית זו.
- (11) תוספת האוכלוסייה כוללת מעונות סטודנטים ודירור לאוכלוסייה מבוגרת.

נספח ג' - מפת מתחמי תכנון - גליון מס' 1



נספח ג' - מפת צרופים של מתחמי תכנון - גליון מס' 2



נספח ד' – טבלת מעקב ובקרה

כלל תחום התכנית					
מאפיינים בסיסיים אורבניים					
שטח (דונם)	מאושר		קיים בפועל		מתוכנן
מ"ר בנוי	מאושר		קיים בפועל		מתוכנן
צפיפות ממוצעת	מאושר		קיים בפועל		מתוכנן
יח"ד לדונם נטו	מאושר		קיים בפועל		מתוכנן
שימושים	שטח קרקע (מצב קיים)		מ"ר בנוי (לפני ארנונה)	סה"כ בתכנית המתאר	
	דונם/מ"ר	אחוז		דונם/מ"ר	אחוז
מגורים צפיפות נמוכה					
מגורים צפיפות גבוהה					
תעסוקה					
מסחר					
שטחים פתוחים					
שטחי ציבור					
דרכים					
אחר					
הערות					

קיבולת לשנת יעד התכנית – מגורים (ביחידות)													
הערות	סה"כ תוספת		תוספת במתחמים חדשים			תוספת לרבות תמ"א (38)			תוספת לקיים			בהליכי תכנון מפורט	
	ריאלי	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש
קיבולת לשנת יעד התכנית – תעסוקה (מ"ר)													
הערות	סה"כ תוספת		תוספת במתחמים חדשים			בהליכי תכנון מפורט			זכויות מאושרות שטרם מומשו			תעסוקה מ"ר קיים	
	ריאלי	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש
קיבולת לשנת יעד התכנית – מסחר (מ"ר)													
הערות	סה"כ תוספת		תוספת במתחמים חדשים			בהליכי תכנון מפורט			זכויות מאושרות שטרם מומשו			מסחר מ"ר קיים	
	ריאלי	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש

קיבולת לשנת יעד התכנית – תיירות (מ"ר)														
הערות	סה"כ תוספת		תוספת במתחמים חדשים				התליכי תכנון מפורט				זכויות מאושרות שטרם מומשו	תיירות קיים (חדרים/ מ"ר)	מתחם תכנון/ צירוף מתחמי תכנון	
	ריאלי	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	% מימוש	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי				% מימוש
קיבולת לשנת יעד התכנית – שטחים פתוחים ומרחב ציבורי (דונם)														
הערות	עירוני	אזורי / מטרופוליני		עירוני	רובעי	שכונתי	שטח בנוי במ"ר / דונם קיים		שטח בנוי במ"ר / דונם קיים	מתחם תכנון/ צירוף מתחמי תכנון				
		ריאלי	נומינלי				קיים	חסר						
קיבולת לשנת יעד התכנית – מוסדות ומבני ציבור ורווחה (דונם / מ"ר)														
הערות	עירוני	אזורי / מטרופוליני		עירוני	רובעי	שכונתי	שטח בנוי במ"ר / דונם קיים		שטח בנוי במ"ר / דונם קיים	מתחם תכנון/ צירוף מתחמי תכנון				
		ריאלי	נומינלי				קיים	חסר						