

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-1203314

נוף ירקון, הוד השרון

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון, הוד השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005294880/310>

דברי הסבר לתכנית

מיקום: תחום התכנית נמצא צפונית לנחל הירקון ודרומית לפאתי העיר הוד השרון, מערבית לדרך רמתיים ומזרחית לכביש 4 הגובל בה. תחום התכנון כולל קטע דרך בין דרך רמתיים לכביש 40, צפונית למושבים נווה נאמן ועדנים.

רקע תכנוני: עצם התכנון במרחב המוצע נדון במספר תוכניות, לרבות תכנית המתאר המחוזית על שינוייה (שינויים 5,10,21,21/51) והתכנית הכוללת לעיר הר/2050. התוכניות המוזכרות נקטו עמדה בסוגיית ה-"פתוח/פיתוח" ובאיזון העדין שביניהם. תכנית זאת נשענת על התשתית התכנונית שגובשה לאורך השנים, ומציעה הסדרה של גבול הפיתוח העירוני והיחסים מול המרחב הפתוח.

עקרונות ויעדי התכנית:

1. קביעת רצף שטחים פתוחים ערכיים, החל מהגן הלאומי במרחב נחל הירקון ושפך נחלי הדס ופרדס עד וכולל פארק דרך הים הכולל אתרי טבע כגון גבעת הכלניות והר הזבל.
2. חיבור והמשכיות המרקם הקיים והמתוכנן לטובת יצירת רצף עירוני חי ונגיש עם השכונות הקיימות מצפון, וזאת תוך עירוב שימושי מגורים, תעסוקה ושטחי ציבור בנויים ופתוחים באופן המייצר סביבה עירונית חיונית.
3. תכנון מוטה תנועה מקיימת ותחבורה ציבורית תוך מתן דגש על הרחוב, ריבוי הזדמנות המעודדות הליכה, רכיבה ושימוש בתחבורה ציבורית כמדדים לאיכות.
4. תכנון מתכלל של המבנן העירוני לטובת ניהול נגר בתחומו, תוך הקצאה מחייבת לקרקע מחלחלת ותשתית עצים, חשיפה מספקת לשמש, עידוד אחידות בבניין ושוניות בין בניינים, והעצמת הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים.
5. יצירת סל דיור של 9,000 יח"ד, מתוכן לפחות כ-3,000 יח"ד לדיור מכליל, לרבות השכרה ארוכת טווח, דיור מיוחד לרבות לגיל הזהב, ודירות קטנות וזאת במטרה להבטיח מתן מענה רחב לאוכלוסייה מגוונת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נוף ירקון, הוד השרון

מספר התכנית 423-1203314

1.2 שטח התכנית 2,366.324 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	דרום השרון, הוד השרון
	קואורדינאטה X	189165
	קואורדינאטה Y	671177

1.5.2 תיאור מקום

מקום מרחב המגורים:
 צפונית לנחל הירקון
 מערבית לדרך רמתיים
 מזרחית לנחל פרדס ושכונת נווה הדר
 דרומית לשכונות רמת מנחם, רסקו ג' ומתחם בני דן.

מקום חיבור תנועתי לכביש 40:
 מזרחית מדרך רמתיים בצומת הדרכים עם דרך היס
 צפונית למושב נווה נאמן דרך המושבים ירקונה וגני עם עד כביש 40 במזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: גני עם
 דרום השרון - חלק מתחום הרשות: ירקונה
 הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גני עם	דרך היס		
הוד השרון	דרך היס		
הוד השרון	דרך רמתים		
ירקונה	דרך הברוש		
ירקונה	דרך הפקאן		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6844	לא מוסדר	חלק	19	29
7257	לא מוסדר	חלק		119
6444	מוסדר	חלק	4-5, 7, 9, 11, 13, 15-18, 22-25, 54-55, 58-61, 67	12, 21, 45, 53
6445	מוסדר	חלק	269	173, 175
6446	מוסדר	חלק	22-31, 37-50, 58, 60, 62, 64, 67, 69, 345, 415, 463	454, 462, 464

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6449	מוסדר	חלק	281	20, 22, 178, 251, 261, 275, 279, 283, 337, 344
6450	מוסדר	חלק	79, 81, 83, 85	25, 27, 30, 33-35, 49, 55-57, 75, 77, 98-99, 106
6566	מוסדר	חלק		13, 346
6567	מוסדר	חלק	23	20
6573	מוסדר	חלק	2-5, 12, 14, 78, 142-143, 147, 163-166	6, 9, 13, 15, 21-22, 70, 72-77, 79-82, 113, 140-141, 144-146, 148, 159, 162
6574	מוסדר	חלק	42, 337	28, 43, 251, 339
6575	מוסדר	חלק		3, 22
6656	מוסדר	חלק		18, 20, 49, 51, 53, 60, 62, 64, 66, 68, 78
6657	מוסדר	חלק		13-14, 18, 21-24, 27, 40-42, 252, 387
6661	מוסדר	חלק		279
6572	מוסדר	כל הגוש	2-3, 6-9	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

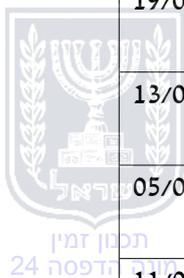
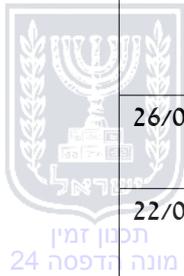
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/03/1942			1180	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית R/6.	החלפה	<u>R/6</u>
22/08/1957			552	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית תגפ/ 329.	החלפה	<u>תגפ/ 329</u>
04/04/1968			1441	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית הר/ 135.	החלפה	<u>הר/ 135</u>
05/07/1981		2149	2725	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית שד/ 1000.	החלפה	<u>שד/ 1000</u>
17/01/2013		2292	6533	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית הר/ 1501.	החלפה	<u>הר/ 1501</u>
20/03/2013		3706	6566	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית שד/ 213 / 4.	החלפה	<u>שד/ 213 / 4</u>
19/06/2018		8918	7845	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית הר/ 1400 / 2 / א.	החלפה	<u>הר/ 1400 / 2 / א</u>
13/05/2020		5875	8858	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 423-0292193.	החלפה	<u>423-0292193</u>
05/07/2023		7665	11465	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 417-0433250.	החלפה	<u>417-0433250</u>
11/05/2022		8222	10511	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2050 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>הר/ 2050</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל וינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		מיכאל וינד			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 4		מיכאל וינד		4	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1: תשריט מצב מאושר	11: 14 15/02/2024	אורי רוני	25/10/2023	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 2: סכמות תכנון נופי	10: 34 15/02/2024	שלומי זאבי	03/08/2023	2	1: 2500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 2: תכנון נוף וחתכי רחובות	10: 43 15/02/2024	שלומי זאבי	03/08/2023	3	1: 2500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 3: בינוי ופיתוח	10: 19 15/02/2024	מיכאל וינד	15/02/2024	3	1: 1250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 4: תנועה	09: 08 15/02/2024	עבדאללה חוואש	15/02/2024	3	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח מס' 5: רישום מתחמי תלת מימד	17: 02 14/02/2024	מיכאל וינד	14/02/2024	52	1: 500	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	נספח מס' 6: פרשה טכנית מים וביוב.	14: 29 10/09/2023	חובב אלגביש	24/08/2023	11	1: 2500	רקע	תשתיות
לא	נספח מס' 6: תשתיות ביוב	13: 50 10/09/2023	חובב אלגביש	21/08/2023	3	1: 2500	רקע	ביוב
לא	נספח מס' 6: תשתיות מים	13: 51 10/09/2023	חובב אלגביש	21/08/2023	3	1: 2500	רקע	מים
לא	נספח מס' 7: מסמך ניהול מי נגר לפי תיקון 8 לתמ"א 1	12: 37 27/12/2023	חובב אלגביש	11/12/2023	28	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח מס' 7: תכניות ניקוז	12: 52 27/12/2023	חובב אלגביש	11/12/2023	3	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח מס' 8: מפת בעלויות	11: 15 15/02/2024	אורי רוני	10/08/2023	1	1: 5000	רקע	מפת בעלויות
לא	נספח מס' 10: עקרונות שומה וטבלאות איזון וחלוקה.	13: 39 10/09/2023	אסף לוי	30/08/2023	29	1: 2500	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מס' 11: מסמך סביבתי	07: 35 19/02/2024	ברק כץ	19/02/2024	250	1: 2500	רקע	איכות הסביבה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 11 : נספחים נלווים למסמך סביבתי.	16: 10 19/02/2024	ברק כץ	18/02/2024	207	1: 2500	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 12 : פרוגרמה	09: 15 15/02/2024	פיאלקוף חיים	30/12/2023	22	1: 1250	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מס' 13 : מערך טיפול פניאומטי באשפה	09: 33 15/02/2024	טל אספריל	15/08/2023	10	1: 2500	רקע	תשתיות
לא	נספח מס' 14 : בדיקת השפעה תחבורתית	13: 18 15/02/2024	צבי ירס	07/11/2023	71	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח מס' 15 : סקר עצים בוגרים	08: 37 15/02/2024	אורי מאירוביץ'	14/02/2024	94	1: 1250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 15 : תכנית שמירה על עצים בוגרים	08: 05 15/02/2024	אורי מאירוביץ'	14/02/2024	2	1: 1250	רקע	שמירה על עצים בוגרים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	דירה להשכיר	דירה להשכיר		דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדירור והשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	23	03-7900516		ariel@aprent.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דירה להשכיר	דירה להשכיר		דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדירור והשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	23			lihi@aprent.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מיכאל וינד	4202100	כהן וינד ושות' אדריכלים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744		michael@mic-arc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך תכנון תשתיות ביוב, מים וניחול נגר	יועץ תשתיות	חובב אלגביש	35268	לביא-נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505		Hovav@lavinatif.co.il
מומחה לאצירה ופינוי פסולת	יועץ תשתיות	טל אספריל		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב- יפו	שונצינו	16	077-3508001		tal.a@yozmot-sviva.com
אדריכל פיתוח ונוף	אדריכל	שלומי זאבי	35994	תכנון נוף בע"מ אדריכלי נוף	מזור	המייסדים	13	03-9773090		office@minadd.com
עורך נספח התנועה	יועץ תחבורה	עבדאללה חוואש		מתכנן תנועה ותחבורה	רמת גן	הרקון		054-6398864		abdalla@amav.net
יועץ פרוגרמה וחברה	יועץ	פיאלקוף חיים			ירושלים	הטייסים	12	02-5861913		cfialk@gmail.com
מתכנן תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	צבי ירס		אמאב תחבורה בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726993		zvi@amav.net
מומחה לאיכות סביבה	יועץ סביבתי	ברק כץ		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503637		barak@ethos-group.co.il
עורך עקרונות שומה וטבלת הקצאות	שמאי	אסף לוי	1019	אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ	רעננה	הגלבוץ	8	077-4504511		asaf@levyap.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך סקר עצים	אגרונים	אורי מאירוביץ'		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	נוף הרים צור יגאל	16			uri@ptilat- hamidbar.co.i
מודד התכנית	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		ronen@hf- mapping.co.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 24



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
דיור בהישג יד (דב"י עירוני)	דיור בהישג יד עירוני על שטחי ציבור בבעלות עירונית, על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
דיור מיוחד - "דיור משותף"	מבנה או קבוצת מבנים בתחום מגרש אחד, המייצרים תנאים לקיומה של קהילת מגורים ייעודית (co-living), זאת באמצעות מרחבים משותפים המשמשים לפעילויות חברתיות, קהילתיות ולצרכי שירות ולוגיסטיקה כדוגמת חדר כביסה, יחידות קירור, אחסנה וכיוצ"ב עבור הדיירים בלבד. כלל יחידות הדיור יהיו עבור השכרה בלבד ובבעלות אחודה.
דיור מכליל	- דירות קטנות עד 55 מ"ר פלדלת. - מעונות סטודנטים. - דיור מיוחד - יח"ד להשכרה בבעלות אחודה. - דיור בהישג יד (דב"י עירוני), דיור מיוחד לקשיש, דיור מיוחד משותף. - יח"ד לשכירות ארוכת טווח לתקופה של 20 שנה לפחות, מלבד הדירות הקטנות בכל שאר השימושים הבניינים יהיו בבעלות אחודה במשך כל תקופת ההשכרה ותירשם על כך הערת אזהרה ברשם המקרקעין.
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד עם כניסה נוספת, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר 2. גודל הדירה הראשית מעל 110 מ"ר. 3. לכל יחידת דיור תתאפשר דיורית אחת. 4. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור הראשית כולל ממ"ד וחניה. 5. תותר תוספת דיורית כהגדרתה בסעיף זה עבור עד 20% ממספר יחידות הדיור המוצע (לא כולל דיור מכליל, בו לא יתאפשרו דיוריות). גודל יחידת הדיור המארחת בה תתאפשר תוספת דיורית תהיה 87 מ"ר (כולל פתרון מיגון) ומעלה. 5. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011.
דירה בינונית	יח"ד בשטח שלא יפחת מ-65 מ"ר ולא יעלה על 84 מ"ר כולל פתרון המיגון, לא כולל מרפסת.
דירה גדולה	יח"ד בשטח שעולה על 87 מ"ר כולל פתרון המיגון, לא כולל מרפסת.
דירה קטנה	יח"ד בשטח שלא יעלה על 65 מ"ר כולל פתרון המיגון, לא כולל מרפסת.
חזית מסחרית	חזית פעילה לרחוב ו/או למרחב ציבורי אחר, המיועדת לשימושי מסחר, תעסוקה, שירותי ציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי, ומתאפיינת בזיקה ישירה לרחוב, וזאת באמצעות ריבוי ומגוון שימושים, כניסות ישירות מהרחוב, ושקיפות החזיתות.
מגרש המחולק למספר תאי שטח	מגרש המחולק למספר תאי שטח (לדוגמא 120A, 120B, 120C), הכולל יותר מיעוד קרקע אחד (לדוגמא מגורים ושביל), ומתפקד כיחידה אחת בכל האמור לחניון תת קרקעי, ניהול נגר ותשתיות פיתוח לרבות הצומח. תחום החלוקה לתאי שטח מסומן בתשריט באמצעות קו כחול מרוסק.

מונח	הגדרת מונח
מועדון דיירים	שטח משותף לשימוש דיירים ביעוד הכולל מגורים. שטח המועדון ייחשב כשטח משותף, לא יוצמד ליח"ד, ויוגבל לשטח של עד 120 מ"ר.
מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי	מרכז לצרכי פריקה וטעינה, שינוע ואחסון סחורות ומוצרים עבור כלל השכונה וממנה.
מתחם תלת מימדי	שטחים המסומנים בתשריט כ-גבול מתחם תלת מימדי אשר יירשמו בחלקם ע"ש הרשות המקומית ובחלקם ע"ש הבעלים, כמפורט בנספח התלת ממדי.

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

פיתוח שכונת מגורים מעורבת שימושים בהיקף של 9,000 יח"ד, שטחי ציבור ותעסוקה, לצד פארק וגן לאומי בדרום הוד השרון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע גן לאומי מאושר + חקלאי מאוחד, גן לאומי מאושר + שטח לשימור, גן לאומי מאושר + תעלת ניקוז, דרך מאושרת, חקלאי מאוחד, נופש אקסטנסיבי, נופש אקסטנסיבי+ גן לאומי מאושר, פארק ציבורי, פרטי פתוח, קרקע חקלאית, שטח לשימור, שטח לשימור + תעלת ניקוז, שטח לתכנון בעתיד, שטח ציבורי פתוח, תעלת ניקוז.

ליעודי קרקע:

גן לאומי, מגורים ג', מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר, מסחר ספורט ונופש, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, נחל/תעלת נחל, פארק / גן ציבורי, שטח ציבורי פתוח, שביל, דרך ו/או טיפול נופי, דרך מוצעת, חניון.

2. קביעת הוראות לתוספת 9,000 יח"ד.

3. קביעת הוראות לדיור בר השגה לפי התוספת השישית בחוק התכנון והבניה.

4. קביעת הוראת לדיור להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה לתקופה של 20 שנה לפחות.

5. קביעת הוראות לדיור בהישג יד עירוני על שטחי ציבור בבעלות עירונית, על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

6. קביעת תמהיל גודל יח"ד מחייב.

7. קביעת הוראות לתוספת שטחים לשימושים ציבוריים, מסחר ותעסוקה.

8. קביעת קוו בניין.

9. קביעת גובה מבנים ומספר קומות.

10. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

11. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.

12. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

13. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

14. קביעת הוראות להוצאת התכנית, לרבות הוצאת עריכתה וביצוע ע"פ סעיף 69 (12) לחוק.

15. קביעת הוראות לפינוי והריסת מבנים.

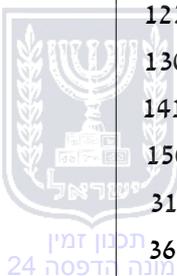
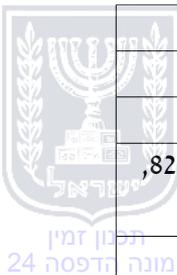
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	113B, 12A, 12B, 121B, 14A, 14B, 15A, 15B, 150B, 17, 18, 21A, 372B, 10, 373A, 373B, 374B, 376C
מגורים ד'	101A, 101B, 103A, 103B, 104A, 105A, 105B, 105C, 106, 107A, 107B, 110A, 110B, 111A, 111B, 112A, 112B, 113A, 114A, 114B, 115A, 115B, 116, 118A, 120A, 120B, 121A, 123A, 123B, 124A, 124B, 125A, 125B, 127A, 129A, 130A, 130B, 134A, 138A, 138B, 140A, 141A, 142A, 143A, 143B, 145A, 145B, 146A, 146B, 147A, 147B, 148A, 150A, 151A, 151B, 152, 181A, 300B, 310B, 312B, 319B, 320B, 321B, 326B, 328D, 360B, 361B, 365B, 366B, 370B, 371A, 374A, 375C, 376B, 500A, 500B, 501B, 501C, 503B, 503C, 503D
דזור מיוחד	316A, 322B, 331A, 375A, 375B
תעסוקה	500C, 500D, 501A, 502, 503A, 504, 505, 506A, 506B
מסחר	206 - 200
מתקנים הנדסיים	280
מבנים ומוסדות ציבור	137A, 303A, 303B, 400 - 411, 413 - 423
שטח ציבורי פתוח	700, 625, 622, 621, 615, 613 - 607, 602, 601
פארק / גן ציבורי	624, 620 - 616, 614, 600, 1651, 1650
גן לאומי	731, 730
נחל/תעלת נחל	4 - 1
דרך מאושרת	840, 803 - 800
דרך מוצעת	506C, 810 - 834
דרך ו/או טיפול נופי	852 - 850
שביל	101C, 103C, 104C, 105D, 107C, 110C, 111C, 112C, 113C, 114C, 115C, 118B, 12C, 120C, 121C, 123C, 124C, 125C, 127B, 129B, 130C, 134C, 135B, 137B, 138C, 14C, 140B, 141B, 142C, 143C, 144B, 145C, 146C, 147C, 148B, 15C, 150C, 151C, 181C, 207B, 21B, 300C, 301C, 302C, 304C, 306B, 307B, 308B, 310C, 311C, 312C, 313C, 316B, 317B, 319C, 320C, 321C, 322C, 323C, 324C, 325C, 326C, 328E, 329B, 330B, 331C, 333C, 336B, 337B, 360C, 361C, 365C, 366C, 370C, 371C, 372C, 373C, 374C, 375D, 376D, 500E, 501D, 503E, 506D, 901, 904, 908, 926, 928, 929
חניון	872 - 870
מגורים מסחר ותעסוקה	134B, 135A, 144A, 300A, 301A, 301B, 302A, 302B, 304A, 304B, 305, 306A, 307A, 308A, 310A, 311A, 311B, 312A, 313A, 313B, 317A, 319A, 320A, 321A, 322A, 323A, 323B, 324A, 325A, 326A, 328A, 328B, 328C, 329A, 330A, 331B, 333A, 333B, 336A, 337A, 338, 360A, 361A, 365A, 366A, 370A, 371B, 372A, 376A
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	142B, 181B
מסחר ספורט ונופש	207A

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	951 ,950

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דיור מיוחד	322B
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	802
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	825 ,824 ,820 ,815 ,814 ,812 ,810
		833 ,831 - 829
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	21A ,10
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	105A, 120A, 141A, 147A, 151B, 361B, 503D
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	144A, 310A, 312A, 329A, 330A, 336A, 361A
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	121C, 140B, 151C, 311C, 322C, 361C
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	852 ,851
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	829 ,823 ,817 ,814 ,812 ,810
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	405
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/תעלת נחל	2
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	624 ,618 ,616 ,614
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	120C, 121C, 311C, 322C, 329B
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	700 ,611 ,610 ,602 ,601
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	506B
גבול מתחם תלת מימדי	דיור מיוחד	316A, 331A, 375A, 375B
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	506C, 810, 814, 818 - 821, 823
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	137A, 418, 423
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ג'	121B, 14B, 15A, 15B, 150B, 21A, 372B, 373A, 374B, 376C
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ד'	101A, 101B, 103A, 103B, 104A, 105B, 105C, 107A, 107B, 110A, 110B, 111A, 112A, 112B, 113A, 115B, 118A, 120A, 120B, 121A, 123B, 124A, 124B, 125A, 129A, 130A, 130B, 134A, 138B, 140A, 141A, 142A, 145A, 145B, 146A, 150A, 151B, 181A, 300B, 310B, 312B, 319B, 320B, 326B, 360B, 366B, 370B, 371A, 375C, 376B, 501B, 501C, 503C, 503D
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	142B, 181B

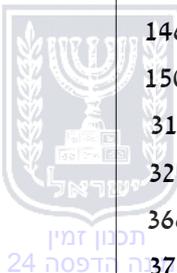


סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים מסחר ותעסוקה	134B, 144A, 300A, 301A, 301B, 302B, 304B, 308A, 311A, 311B, 312A, 313A, 320A, 323A, 324A, 326A, 328C, 330A, 333A, 333B, 336A, 337A, 361A, 365A, 366A, 371B, 372A, 376A
גבול מתחם תלת מימדי	מסחר ספורט ונופש	207A
גבול מתחם תלת מימדי	שביל	101C, 103C, 104C, 105D, 107C, 110C, 111C, 112C, 113C, 114C, 115C, 118B, 12C, 120C, 121C, 123C, 124C, 125C, 127B, 129B, 130C, 134C, 135B, 137B, 138C, 14C, 140B, 141B, 142C, 143C, 144B, 145C, 146C, 147C, 148B, 15C, 150C, 151C, 181C, 207B, 21B, 300C, 301C, 302C, 304C, 306B, 307B, 308B, 310C, 311C, 312C, 316B, 317B, 319C, 320C, 321C, 322C, 323C, 324C, 325C, 326C, 328E, 329B, 330B, 331C, 333C, 336B, 337B, 360C, 361C, 365C, 366C, 370C, 371C, 372C, 373C, 374C, 375D, 376D, 500E, 501D, 503E, 506D
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	612 ,610
גבול מתחם תלת מימדי	תעסוקה	500D, 501A, 502, 504, 505, 506A, 506B
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	823 ,822
גשר/מעבר עילי	מתקנים הנדסיים	280
גשר/מעבר עילי	נחל/תעלת נחל	2
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	618 - 616 ,614
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	621
דרך /מסילה לביטול	מגורים די'	152
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	280
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	4
דרך /מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	614
דרך /מסילה לביטול	שביל	506D
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	621
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	951 ,950
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	506A, 506B
הנחיות מיוחדות	דיר מיוחד	316A, 322B, 331A, 375B
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	817 ,816

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	137A
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	14A
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	101B, 105A, 105C, 110A, 111B, 112B, 113A, 114B, 124A, 124B, 125A, 127A, 130A, 130B, 134A, 138A, 141A, 145B, 147B, 150A, 300B, 310B, 320B, 328D, 360B, 365B, 371A, 374A, 500A, 503B, 503C
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	144A, 300A, 304A, 304B, 306A, 308A, 311A, 311B, 319A, 321A, 323B, 324A, 325A, 329A, 330A, 331B, 333A, 333B, 337A
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	500C, 501A, 502, 504, 505
הנחיות מיוחדות ב	דיור מיוחד	316A
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	506C, 814 - 816, 820
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	137A, 303A, 303B
הנחיות מיוחדות ב	מגורים מסחר ותעסוקה	308A, 312A, 313B, 326A
הנחיות מיוחדות ב	שביל	326C, 506D, 926
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	625
הנחיות מיוחדות ב	תעסוקה	503A, 504, 506B, 502
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	316A
חורשה לכריתה	דיור מיוחד	316A
חורשה לכריתה	דרך ואו טיפול נופי	852, 850
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	802, 801
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	,825 - 823, 816 - 814, 812 - 810, 833, 832, 830, 829, 827
חורשה לכריתה	חניון	870
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	303A, 303B, 403, 404, 422
חורשה לכריתה	מגורים ג'	121B, 372B, 373A, 373B
חורשה לכריתה	מגורים ד'	101A, 101B, 103A, 103B, 104A, 105C, 106, 110A, 110B, 111B, 112B, 118A, 120A, 121A, 143A, 147A, 147B, 150A, 151A, 300B, 370B, 371A, 374A, 503B, 503C, 503D
חורשה לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	300A, 301A, 301B, 302A, 302B, 310A, 311A, 311B, 336A, 337A, 338, 370A, 371B, 372A
חורשה לכריתה	מסחר	200
חורשה לכריתה	מסחר ספורט ונופש	207A
חורשה לכריתה	פארק / גן ציבורי	614

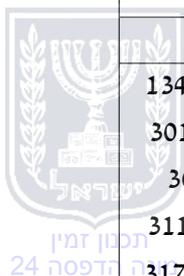
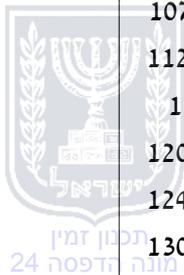
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לכריתה	שביל	101C, 103C, 105D, 110C, 111C, 112C, 118B, 120C, 121C, 143C, 147C, 150C, 300C, 301C, 302C, 311C, 336B, 337B, 370C, 371C, 372C, 373C, 374C, 503E
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	700 ,625 ,622 ,607 ,602
חורשה לכריתה	תעסוקה	503A
חורשה לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	851
חורשה לשימור	דרך מוצעת	829 ,817 ,815 - 813
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	407 ,405 ,401
חורשה לשימור	פארק / גן ציבורי	616
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	611 ,601
חזית מסחרית	דיור מיוחד	316A, 331A, 375A, 375B
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	137A, 303A
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	134B, 135A, 144A, 300A, 301A, 301B, 302A, 302B, 306A, 307A, 308A, 310A, 311A, 311B, 312A, 313A, 313B, 317A, 319A, 320A, 321A, 322A, 323A, 323B, 324A, 325A, 326A, 328A, 328B, 328C, 329A, 330A, 331B, 333A, 333B, 336A, 337A, 338, 360A, 361A, 365A, 366A, 370A, 371B, 372A, 376A
חזית מסחרית	מסחר ספורט ונופש	207A
להריסה	דרך מאושרת	800
להריסה	דרך מוצעת	506C, 812, 819, 825, 827, 834
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	137A
להריסה	מגורים ד'	112A, 112B, 141A, 501C
להריסה	שביל	112C, 137B, 141B, 501D, 506D, 929
להריסה	שטח ציבורי פתוח	625 ,610
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	951
להריסה	תעסוקה	501A, 502, 503A, 506A, 506B
מבנה להריסה	דרך מוצעת	506C, 825, 827, 834
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	137A
מבנה להריסה	מגורים ד'	112A, 503C, 503D
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	328A, 338
מבנה להריסה	שביל	112C, 137B, 501D, 503E, 929
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	951
מבנה להריסה	תעסוקה	501A, 502, 506A, 506B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה לשימור	פארק / גן ציבורי	616, 614
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	610
מגרש המחולק לתאי שטח	דיור מיוחד	316A, 322B, 331A, 375A, 375B
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	506C, 818, 820
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	137A, 303A, 303B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ג'	113B, 12A, 12B, 121B, 14A, 14B, 15A, 15B, 150B, 21A, 372B, 373A, 373B, 374B, 376C
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	101A, 101B, 103A, 103B, 104A, 105A, 105B, 105C, 107A, 107B, 110A, 110B, 111A, 111B, 112A, 112B, 113A, 114A, 114B, 115A, 115B, 118A, 120A, 120B, 121A, 123A, 123B, 124A, 124B, 125A, 125B, 127A, 129A, 130A, 130B, 134A, 138A, 138B, 140A, 141A, 142A, 143A, 143B, 145A, 145B, 146A, 146B, 147A, 147B, 148A, 150A, 151A, 151B, 181A, 300B, 310B, 312B, 319B, 320B, 321B, 326B, 328D, 360B, 361B, 365B, 366B, 370B, 371A, 374A, 375C, 376B, 500A, 500B, 501B, 501C, 503B, 503C, 503D
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	142B, 181B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים מסחר ותעסוקה	134B, 135A, 144A, 300A, 301A, 301B, 302A, 302B, 304A, 304B, 306A, 307A, 308A, 310A, 311A, 311B, 312A, 313A, 313B, 317A, 319A, 320A, 321A, 322A, 323A, 323B, 324A, 325A, 326A, 328A, 328B, 328C, 329A, 330A, 331B, 333A, 333B, 336A, 337A, 360A, 361A, 365A, 366A, 370A, 371B, 372A, 376A
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר ספורט ונופש	207A



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	שביל	101C, 103C, 105D, 107C, 110C, 111C, 112C, 113C, 114C, 115C, 118B, 12C, 120C, 121C, 123C, 124C, 125C, 127B, 129B, 130C, 134C, 135B, 137B, 138C, 14C, 140B, 141B, 142C, 143C, 144B, 145C, 146C, 147C, 148B, 15C, 150C, 151C, 181C, 207B, 21B, 300C, 301C, 302C, 304C, 306B, 307B, 308B, 310C, 311C, 312C, 313C, 316B, 317B, 319C, 320C, 321C, 322C, 323C, 324C, 325C, 326C, 328E, 329B, 330B, 331C, 333C, 336B, 337B, 360C, 361C, 365C, 366C, 370C, 371C, 372C, 373C, 374C, 375D, 376D, 500E, 501D, 503E, 506D
מגרש המחולק לתאי שטח	תעסוקה	500C, 500D, 501A, 503A, 506A, 506B
סטיו	דיור מיוחד	316A, 375A
סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	303A
סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	302A, 306A, 307A, 308A, 310A, 311A, 311B, 312A, 313A, 313B, 317A, 319A, 320A, 321A, 323A, 323B, 328A, 328B, 360A, 361A, 365A, 366A
סטיו	מסחר ספורט ונופש	207A
ציר נחל	גן לאומי	730
ציר נחל	דרך מוצעת	823, 810
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	4 - 1
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	600
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	700
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דיור מיוחד	316A, 322B, 331A, 375A, 375B
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	840, 800
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	506C, 810 - 815, 818, 819, 821, 823, 827, 828
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	137A, 303A, 303B, 400 - 402, 404, 405, 411, 413, 417, 418, 422, 423
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	113B, 12A, 12B, 121B, 14A, 10, 14B, 15A, 15B, 150B, 17, 18, 21A, 372B, 373A, 373B, 374B, 376C

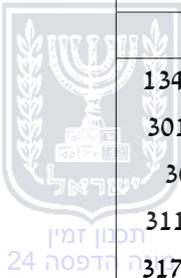
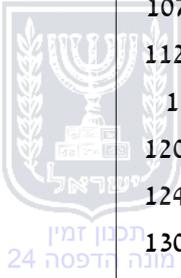
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
101A, 101B, 103A, 103B, 104A, 105A, 105B, 105C, 106, 107A, 107B, 110A, 110B, 111A, 111B, 112A, 112B, 113A, 114A, 114B, 115A, 115B, 116, 118A, 120A, 120B, 121A, 123A, 123B, 124A, 124B, 125A, 125B, 127A, 129A, 130A, 130B, 134A, 138A, 138B, 140A, 141A, 142A, 143A, 143B, 145A, 145B, 146A, 146B, 147A, 147B, 148A, 150A, 151A, 151B, 152, 181A, 300B, 310B, 312B, 319B, 320B, 321B, 326B, 328D, 360B, 361B, 365B, 366B, 370B, 371A, 374A, 375C, 376B, 500A, 500B, 501B, 501C, 503B, 503C, 503D	מגורים ד'	קו בנין תחתי/ תת קרקעי
142B, 181B	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	קו בנין תחתי/ תת קרקעי
134B, 135A, 144A, 300A, 301A, 301B, 302A, 302B, 304A, 304B, 305, 306A, 307A, 308A, 310A, 311A, 311B, 312A, 313A, 313B, 317A, 319A, 320A, 321A, 322A, 323A, 323B, 324A, 325A, 326A, 328A, 328B, 328C, 329A, 330A, 331B, 333A, 333B, 336A, 337A, 338, 360A, 361A, 365A, 366A, 370A, 371B, 372A, 376A	מגורים מסחר ותעסוקה	קו בנין תחתי/ תת קרקעי
207A	מסחר ספורט ונופש	קו בנין תחתי/ תת קרקעי
280	מתקנים הנדסיים	קו בנין תחתי/ תת קרקעי



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
101C, 103C, 104C, 105D, 107C, 110C, 111C, 112C, 113C, 114C, 115C, 118B, 12C, 120C, 121C, 123C, 124C, 125C, 127B, 129B, 130C, 134C, 135B, 137B, 138C, 14C, 140B, 141B, 142C, 143C, 144B, 145C, 146C, 147C, 148B, 15C, 150C, 151C, 181C, 207B, 21B, 300C, 301C, 302C, 304C, 306B, 307B, 308B, 310C, 311C, 312C, 313C, 316B, 317B, 319C, 320C, 321C, 322C, 323C, 324C, 325C, 326C, 328E, 329B, 330B, 331C, 333C, 336B, 337B, 360C, 361C, 365C, 366C, 370C, 371C, 372C, 373C, 374C, 375D, 376D, 500E, 501D, 503E, 506D, 901, 904, 928, 929	שביל	קו בנין תחת/ תת קרקעי
,621 ,615 ,612 ,610 - 607 ,602 ,601 622	שטח ציבורי פתוח	קו בנין תחת/ תת קרקעי
951 ,950	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	קו בנין תחת/ תת קרקעי
500C, 500D, 501A, 502, 503A, 504, 505, 506A, 506B	תעסוקה	קו בנין תחת/ תת קרקעי
316A, 322B, 331A, 375A, 375B	דזור מיוחד	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
851 ,850	דרך ו/או טיפול נופי	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
840	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
506C, 810 - 828, 834	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
872 - 870	חניון	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
137A, 303A, 303B, 400 - 411, 413 - 423	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
113B, 12A, 12B, 121B, 14A, ,10 14B, 15A, 15B, 150B, 17, 18, 21A, 372B, 373A, 373B, 374B, 376C	מגורים ג'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
101A, 101B, 103A, 103B, 104A, 105A, 105B, 105C, 106, 107A, 107B, 110A, 110B, 111A, 111B, 112A, 112B, 113A, 114A, 114B, 115A, 115B, 116, 118A, 120A, 120B, 121A, 123A, 123B, 124A, 124B, 125A, 125B, 127A, 129A, 130A, 130B, 134A, 138A, 138B, 140A, 141A, 142A, 143A, 143B, 145A, 145B, 146A, 146B, 147A, 147B, 148A, 150A, 151A, 151B, 152, 181A, 300B, 310B, 312B, 319B, 320B, 321B, 326B, 328D, 360B, 361B, 365B, 366B, 370B, 371A, 374A, 375C, 376B, 500A, 500B, 501B, 501C, 503B, 503C, 503D	מגורים ד'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
142B, 181B	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
134B, 135A, 144A, 300A, 301A, 301B, 302A, 302B, 304A, 304B, 305, 306A, 307A, 308A, 310A, 311A, 311B, 312A, 313A, 313B, 317A, 319A, 320A, 321A, 322A, 323A, 323B, 324A, 325A, 326A, 328A, 328B, 328C, 329A, 330A, 331B, 333A, 333B, 336A, 337A, 338, 360A, 361A, 365A, 366A, 370A, 371B, 372A, 376A	מגורים מסחר ותעסוקה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
206 - 200	מסחר	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
207A	מסחר ספורט ונופש	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
280	מתקנים הנדסיים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
4 - 1	נחל/תעלת נחל	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
624, 620 - 616, 614, 1651, 1650	פארק / גן ציבורי	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה



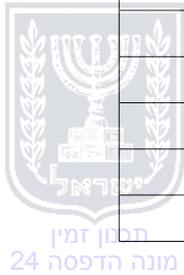
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	101C, 103C, 104C, 105D, 107C, 110C, 111C, 112C, 113C, 114C, 115C, 118B, 12C, 120C, 121C, 123C, 124C, 125C, 127B, 129B, 130C, 134C, 135B, 137B, 138C, 14C, 140B, 141B, 142C, 143C, 144B, 145C, 146C, 147C, 148B, 15C, 150C, 151C, 181C, 207B, 21B, 300C, 301C, 302C, 304C, 306B, 307B, 308B, 310C, 311C, 312C, 313C, 316B, 317B, 319C, 320C, 321C, 322C, 323C, 324C, 325C, 326C, 328E, 329B, 330B, 331C, 333C, 336B, 337B, 360C, 361C, 365C, 366C, 370C, 371C, 372C, 373C, 374C, 375D, 376D, 500E, 501D, 503E, 506D, 901, 904, 908, 926, 928, 929
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	,622 ,621 ,615 ,613 - 607 ,602 ,601 700 ,625
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	951 ,950
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	500C, 500D, 501A, 502, 503A, 504, 505, 506A, 506B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
גן לאומי	808,809	34.17
דרך מאושרת	153,370	6.48
מגורים ומשרדים	73,055	3.09
מגורים	551,533	23.30
נחל/תעלה/מאגר מים	111,727	4.72
פארק וגן ציבורי	106	0
קרקע חקלאית	114,670	4.84
שטח לשימור	700	0.03
שטח פרטי פתוח	186	0.01
שטח ציבורי פתוח	1,193	0.05
שטחים פתוחים	552,017	23.32
סה"כ	2,367,366	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
28.57	676,058.89	גן לאומי
0.49	11,523.86	דיור מיוחד
0.20	4,774.58	דרך ו/או טיפול נופי
0.40	9,500.82	דרך מאושרת
18.72	442,838.8	דרך מוצעת
0.27	6,351.91	חניון
5.48	129,763.48	מבנים ומוסדות ציבור
1.22	28,828.84	מגורים ג'
5.52	130,605.03	מגורים ד'
0.04	976.06	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
3.99	94,347.75	מגורים מסחר ותעסוקה
0.07	1,629.49	מסחר
0.14	3,274.06	מסחר ספורט ונופש
0.06	1,493.41	מתקנים הנדסיים
3.57	84,411.78	נחל/תעלת נחל
23.83	563,872.47	פארק / גן ציבורי
3.17	75,035.56	שביל
2.87	67,975.89	שטח ציבורי פתוח
0.49	11,612.18	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.90	21,194.45	תעסוקה
100	2,366,069.3	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה בתאי שטח: 301A, 301B, 311A, 311B, 325A, 328B, 328C, 330A, 361A, 366A, 371B. 3. מגורים להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה בתאי שטח: 301A, 301B, 311A, 311B, 325A, 328B, 328C, 330A, 361A, 366A, 371B. 4. מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע. 5. שטחי תפעול, תחזוקה ואחסנה עבור חברת ניהול. 6. שטחי ציבור כשימוש משני: קהילה, דת, ספורט, תרבות, חינוך. 6. שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון חדר כושר/ חדר אופניים. 7. מתקנים טכניים לרבות חדרי אצירה ומיחזור פסולת, אמצעים לניהול, אגירה וייצור אנרגיה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות בתחום זה יוגדר גובה הבינוי באופן המאפשר חשיפת שמש מספקת לגידול עצים. ראו הוראות נוספות בסעיף 6.3.</p>
	<p>ב</p> <p>בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב 1. בתחום זה תתאפשר בניה גבוהה, וזאת מטעמי אקלים והצללות. 2. בשלב בקשה להיתר הבניה ובאישור מהנדסת העיר או מי מטעמה, תותר סטיה של עד 4 מטר מחוץ לתחום המסומן.</p>
ג	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>בתאי השטח הבאים משולבים שימושים למוסדות ציבור. להלן תאי השטח בהם משולבים מוסדות ציבור והיקפם:</p> <p>1. עבור שני גני ילדים בכל אחד מתאי השטח 301B, 311B, 324A (סה"כ 3 תאי שטח) יוקצו בקומת הקרקע 260 מ"ר ושטח חצרות שלא יפחת מ-400 מ"ר. 2. עבור שלוש כיתות מעון בתא שטח 135A יוקצו בקומת הקרקע 450 מ"ר ושטח חצרות שלא יפחת מ-360 מ"ר. 3. עבור שתי תחנות לבריאות (לדוגמא טיפת חלב) בכל אחד מתאי השטח 338, 361A יוקצו 250 מ"ר. 4. שטחים אילו מיועדים גם להפקעה ויחולו עליהם סעיף הוראות הפקעה בפרק 6 (הוראות נוספות).</p>
ד	<p>תנאי הפעלה</p> <p>יח"ד להשכרה:</p> <p>1. בתאי שטח 301A, 301B, 311A, 311B, 325A, 328B, 328C, 330A, 361A, 366A, 371B יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח לתקופת הפעלה שלא תפחת מ- 20 שנה בבעלות אחודה.</p>



<p>4.1 מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p>2. בתאי שטח 301A, 301B, 311A, 311B, 325A, 328B, 328C, 330A, 361A, 366A, 371B : דיור בר השגה לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, 25% מהדירות יושכרו לטווח ארוך במחיר מופחת וכי השטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת לא יפחת מ- 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור לדיור בהישג יד בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p>	<p>4.1</p>
<p>4.2 מגורים ד'</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה בתאי שטח: 101A, 101B, 105A, 105B, 105C, 107A, 107B, 113A, 114A, 114B, 124A, 124B, 130A, 130B, 138B, 145A, 145B, 151B, 361B, 371A, 376B. 3. מגורים להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה בתאי שטח: 101A, 101B, 105A, 105B, 105C, 107A, 107B, 113A, 114A, 114B, 124A, 124B, 130A, 130B, 138B, 145A, 145B, 151B, 361B, 371A, 376B. 4. שטחי תפעול, תחזוקה ואחסנה עבור חברת ניהול. 5. שטחי ציבור כשימוש משני: קהילה, דת, ספורט, תרבות, חינוך. 6. שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון חדר כושר. 7. מתקנים טכניים לרבות חדרי אצירה ומיחזור פסולת, אמצעים לניהול, אגירה וייצור אנרגיה.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות בתחום זה יוגדר גובה הבינוי באופן המאפשר חשיפת שמש מספקת לגידול עצים. ראו הוראות נוספות בסעיף 6.3.</p>	<p>א</p>
<p>ב רישום שטחים ציבוריים</p> <p>בתאי השטח הבאים משולבים שימושים למוסדות ציבור. להלן תאי השטח בהם משולבים מוסדות ציבור והיקפם: 1. עבור שני גני ילדים בכל אחד מתאי השטח, 111B, 114B, 116, 129A, 138B, 145A, 147A, 148A, 152, 374A (סה"כ 10 תאי שטח) יוקצו בקומת הקרקע 260 מ"ר ושטח חצרות שלא יפחת מ-400 מ"ר. 2. עבור שלוש כיתות מעון בכל אחד מתאי שטח 115A, 140A, 151B (סה"כ 3 תאי שטח) יוקצו בקומת הקרקע 450 מ"ר ושטח חצרות שלא יפחת מ-360 מ"ר. 3. שטחים אילו מיועדים גם להפקעה ויחולו עליהם סעיף הוראות הפקעה בפרק 6 (הוראות נוספות).</p>	<p>ב</p>
<p>ג תנאי הפעלה</p> <p>יח"ד להשכרה: 1. בתאי שטח, 101A, 101B, 105A, 105B, 105C, 107A, 107B, 113A, 114A, 114B, 124A, 124B, 130A, 130B, 138B, 145A, 145B, 151B, 361B, 371A, 376B טווח לתקופת הפעלה שלא תפחת מ- 20 שנה בבעלות אחודה. 2. בתאי שטח, 101A, 101B, 105A, 105B, 105C, 107A, 107B, 113A, 114A, 114B, 124A, 124B</p>	<p>ג</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

<p>מגורים ד'</p> <p>130A, 130B, 138B, 145A, 145B, 151B, 361B, 371A, 376B : דיור בר השגה לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, 25% מהדירות יושכרו לטווח ארוך במחיר מופחת וכי השטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור כדיור בהישג יד בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p>	<p>4.2</p>
<p>מגורים ג'</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>1. מגורים. 2. דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה בתא שטח 113B. 3. מגורים להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה בתא שטח 113B. 4. שטחי תפעול, תחזוקה ואחסנה עבור חברת ניהול. 5. שטחים ציבוריים בנויים לשימושים: קהילה, דת, ספורט, תרבות, חינוך, לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם. 6. שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון חדר כושר, אשר ירשמו על שם הדיירים כרכוש משותף. 7. מתקנים טכניים לרבות חדרי אצירה ומיחזור פסולת, אמצעים לניהול, אגירה וייצור אנרגיה.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום זה יוגדר גובה הבינוי באופן המאפשר חשיפת שמש מספקת לגידול עצים. ראו הוראות נוספות בסעיף 6.3.</p>	<p>4.3.2</p>
<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>בתאי השטח הבאים משולבים שימושים למוסדות ציבור. להלן תאי השטח בהם משולבים מוסדות ציבור והיקפם:</p> <p>1. עבור שני גני ילדים בכל אחד מתאי השטח 18, 14A (סה"כ 2 תאי שטח) יוקצו בקומת הקרקע 260 מ"ר ושטח חצרות שלא יפחת מ-400 מ"ר. 2. עבור שלוש כיתות מעון בכל אחד מתאי שטח 10, 21A (סה"כ 2 תאי שטח) יוקצו בקומת הקרקע 450 מ"ר ושטח חצרות שלא יפחת מ-360 מ"ר. 3. שטחים אילו מיועדים גם להפקעה ויחולו עליהם סעיף הוראות הפקעה בפרק 6 (הוראות נוספות).</p>	<p>ב</p>
<p>תנאי הפעלה</p> <p>יח"ד להשכרה:</p> <p>1. בתא שטח 113B : יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח לתקופת הפעלה שלא תפחת מ-20 שנה בבעלות אחודה. 2. בתא שטח 113B : דיור בר השגה לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, 25% מהדירות יושכרו לטווח ארוך במחיר מופחת וכי השטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור בהישג יד בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p>	<p>ג</p>

4.3	מגורים ג'
4.4	דיור מיוחד
4.4.1	שימושים
	<p>1. תא שטח 316A - דיור מוגן. 2. תאי שטח 322B, 331A יח"ד להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה. 3. תאי שטח 375A, 375B "דיור משותף". 4. מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע. 5. שטחי תפעול, תחזוקה ואחסנה עבור חברת ניהול. 6. בית כנסת. 7. שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון חדר כביסה וחדר כושר. 8. מתקנים טכניים לרבות חדרי אצירה ומיחזור פסולת, אמצעים לניהול, אגירה וייצור אנרגיה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות על מנת לאפשר חשיפת שמש מספקת לגידול עצים, השטח המסומן בתשריט כ-'הנחיות מיוחדות' יוגבל ל-6 קומות ולא יעלה על 22 מטר גובה.</p>
ב	<p>בינוי סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב 1. מטעמי אקלים והצללות, בניה גבוהה מעל ל-10 קומות תוגבל לתחום הסימון 'הנחיות מיוחדות ב'. 2. באישור מהנדסת העיר או מי מטעמה תותר סטיה של עד 4 מטר מחוץ לתחום המסומן.</p>
ג	<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי 1. השטח המסומן בתשריט כ-"זיקת הנאה למעבר רגלי" בין החצר לרחוב מיועד למעבר חופשי בכל שטחו ובכל עת עבור כלל הציבור. 2. השטח בזיקת ההנאה יפותח כהמשך רציף למדרכות וללא חציצה כלשהי. 3. רוחב כל זיקת ההנאה תהא נגישה בין החצר לרחוב. 4. תותר בניה מעל שטח זיקת המעבר באופן שתותר מעבר בגובה חופשי של 4.5 מטר כפי שימדד ממפלס הרחוב.</p>
ד	<p>תנאי להפעלה יח"ד להשכרה : 1. כל יח"ד בתאי שטח מס': 331A, 322B, 375A, 375B מיועדות להשכרה. 2. כל יחידות הדיור המיועדות להשכרה באותו תא שטח תהינה בבעלות אחודה.</p>
4.5	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>1. שטח פתוח לשימוש מוסד ציבורי לרבות חצר בית ספר. 2. חניה תת קרקעית עבור שימושי מגורים ומסחר.</p>
4.5.2	הוראות



4.5	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
א	<p>תלת מימד</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מתחם תלת מימדי</p> <p>1. תאי שטח הבאים כוללים מגרשים תלת ממדיים בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי: 142B, 181B.</p> <p>2. להלן מספרם של מגרשים תלת ממדיים בהתאם לסימון בנספח התלת מימדי: 142C, 181C.</p> <p>3. התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד משני (במגרש התלת מימדי).</p> <p>4. תותר סטייה של עד 1 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת מימדי (Z1,Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת מימדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר (תכנית תלת ממדית לצרכי רישום) טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום.</p>
4.6	מסחר ספורט ונופש
4.6.1	שימושים
	<p>1. מרכז ספורט שכונתי לרבות בריכות שחיה.</p> <p>2. מסחר לרבות הסעדה.</p> <p>3. מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי.</p> <p>4. מתקנים טכניים לרבות חדרי אצירה ומיחזור פסולת, אמצעים לניהול, אגירה וייצור אנרגיה.</p>
4.6.2	הוראות
4.7	מסחר
4.7.1	שימושים
	<p>1. קיוסק לשירותי הסעדה ומזון כגון בית קפה.</p> <p>2. תא שטח 202 : שירותי השכרת רכב דו גלגלי.</p>
4.7.2	הוראות
4.8	תעסוקה
4.8.1	שימושים
	<p>1. תעסוקה לרבות משרדים.</p> <p>2. מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>3. מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי.</p> <p>4. אולמות כנסים ושמחות.</p> <p>5. מתקנים טכניים לרבות חדרי אצירה ומיחזור פסולת, אמצעים לניהול, אגירה וייצור אנרגיה.</p> <p>7. מנחת כלי טיס זעירים.</p> <p>8. מכוני כושר ובריכות שחיה</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום זה יוגדר גובה הבינוי באופן המאפשר חשיפת שמש מספקת לגידול עצים. ראו הוראות נוספות בסעיף 6.3.</p>
ב	בינוי



תעסוקה	4.8
<p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>1. בתחום זה תתאפשר בניה גבוהה, וזאת מטעמי אקלים והצללות.</p> <p>2. בשלב בקשה להיתר הבניה ובאישור מהנדסת העיר או מי מטעמה, תותר סטיה של עד 4 מטר מחוץ לתחום המסומן.</p>	
איכות הסביבה	ג
<p>1. מנחת לכלי טיס לטובת הובלה והפצה ימוקם על גגות החל מהקומה ה-20 ובכפוף לחו"ד אקוסטית.</p> <p>2. אולמות כנסים ושמות ישולבו בכפוף לחו"ד אקוסטית.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.9
שימושים	4.9.1
<p>1. מוסדות ציבור לרבות שירותי חינוך, רווחה, דת, קהילה, ותרבות.</p> <p>2. דיור בהישג יד על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה בתאי שטח מס' 137A, 303A המסומנים בתשריט ב-"הנחיות מיוחדות ב".</p> <p>3. בתא שטח מס' 303B שטח עילי פתוח לשימוש מוסד ציבורי לרבות חצר בית ספר ומתחניו חניה תת קרקעית עבור שימושי הדב"י עירוני בתא שטח 303A.</p> <p>3. מסחר נלווה.</p>	
הוראות	4.9.2
מתקנים הנדסיים	4.10
שימושים	4.10.1
<p>1. תחנת איסוף ואצירת אשפה באמצעות מערכת פניאומטית</p> <p>2. מרכז מחזור פסולת ביתית</p> <p>3. משרדי ניהול תברואה עירונית.</p> <p>4. מתקני ניהול, אגירה וייצור אנרגיה.</p>	
הוראות	4.10.2
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.11
שימושים	4.11.1
<p>1. מוסדות ציבור לרבות לוגיסטיקה ותפעול עירוני.</p> <p>2. מתקני שירות לתחבורה ציבורית.</p> <p>3. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהן כגון גינות ציבוריות, לרבות ריהוט רחוב, מתקני חוץ וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>4. מתקני אצירה ומחזור אשפה בלתי מקורים.</p> <p>5. מתקני חניה לאופניים.</p> <p>6. מחסני גינון ואחזקה.</p>	
הוראות	4.11.2
גן לאומי	4.12
שימושים	4.12.1
<p>גן לאומי כהגדרתו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-</p>	

גן לאומי	4.12
	1998.
הוראות	4.12.2
פארק / גן ציבורי	4.13
שימושים	4.13.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים ציבוריים פתוחים וכל הדרוש לתפקודם. 2. תא שטח מס. 616 : מסחר במבנה המסומן לשימור. 3. שביל אופניים ושביל הולכי רגל. 4. שטחי איגום מי נגר ובריכות אקולוגיות. 5. מתקני אצירה ומחזור אשפה בלתי מקורים. 6. מתקני חניה לאופניים. 7. מחסני גינון ואחזקה. 	
הוראות	4.13.2
שטח ציבורי פתוח	4.14
שימושים	4.14.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהן כגון גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 2. שביל אופניים ושביל הולכי רגל. 3. שטחי איגום מי נגר ובריכות אקולוגיות. 4. מתקני אצירה ומחזור אשפה בלתי מקורים. 5. מתקני חניה לאופניים. 6. מחסני גינון ואחזקה. 7. תח' איסוף אשפה מרכזית בתא שטח מס' 700. 	
הוראות	4.14.2
שביל	4.15
שימושים	4.15.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. שבילי אופניים והולכי רגל. 2. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהן כגון גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 3. שטחי איגום מי נגר ובריכות אקולוגיות. 4. מתקני אצירה ומחזור אשפה בלתי מקורים. 5. חניה תת קרקעית במקומות אשר סומנו בתשריט ב-"גבול מתחם תלת מימדי" ובהתאם לקווי הבניין. 6. מתקני שנאים ואגירת חשמל ללא פליטות במקומות אשר סומנו בתשריט ב-"גבול מתחם תלת מימדי" ובהתאם לקווי הבניין. 	
הוראות	4.15.2
תלת מימד	א
<p>סימון מהתשריט : גבול מתחם תלת מימדי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תאי שטח הבאים כוללים מגרשים תלת ממדיים בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי : <p>101C, 103C, 104C, 105D, 107C, 110C, 111C, 112C, 113C, 114C, 115C, 118B, 12C, 120C, 121C, 123C, 124C, 125C, 127B, 129B, 130C, 134C, 135B, 137B, 138C, 14C, 140B, 141B, 142C, 143C, 144B, 145C, 146C, 147C, 148B, 15C, 150C, 151C, 181C, 207B, 21B, 300C,</p>	



<p>שביל</p> <p>301C, 302C, 304C, 306B, 307B, 308B, 310C, 311C, 312C, 313C, 316B, 317B, 319C, 320C, 321C, 322C, 323C, 324C, 325C, 326C, 328E, 329B, 330B, 331C, 333C, 336B, 337B, 360C, 361C, 365C, 366C, 370C, 371C, 372C, 373C, 374C, 375D, 376D, 500E, 501D, 503E</p> <p>2. להלן מספרם של מגרשים תלת ממדיים בהתאם לסימון בנספח התלת מימדי:</p> <p>101D, 103D, 104D, 105E, 107D, 110D, 111D, 112D, 113D, 114D, 115D, 118C, 12D, 120D, 121D, 123D, 124D, 125D, 127C, 129C, 130D, 134D, 135C, 137C, 138D, 14D, 140C, 141C, 142D, 143D, 144C, 145D, 146D, 147D, 148C, 15D, 150D, 151D, 181D, 207C, 21C, 300D, 301D, 302D, 304D, 306C, 307C, 308C, 310D, 311D, 312D, 313D, 316C, 317C, 319D, 320D, 321D, 322D, 323D, 324D, 325D, 326D, 328F, 329C, 330C, 331D, 333D, 336C, 337C, 360D, 361D, 365D, 366D, 370D, 371D, 372D, 373D, 374D, 375E, 376E, 500F, 501E, 503F</p> <p>3. התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד משני (במגרש התלת ממדי).</p> <p>4. תותר סטייה של עד 1 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z1,Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר (תכנית תלת ממדית לצרכי רישום) טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום.</p>	<p>4.15</p>
<p>נחל/תעלת נחל</p>	<p>4.16</p>
<p>שימושים</p> <p>1. פעולות הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם ועבודות המותרות לפי חוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התש"ח 1957.</p> <p>2. עבודות עפר ותימוך.</p> <p>3. קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים.</p> <p>4. גשרים ומעברים מעל ומתחת לערוץ הנחל, ודרכי שרות לרכב אחזקה של ערוץ הנחל.</p>	<p>4.16.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.16.2</p>
<p>חניון</p>	<p>4.17</p>
<p>שימושים</p> <p>1. חניה ציבורית</p> <p>2. מעבר תשתיות</p>	<p>4.17.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.17.2</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.18</p>
<p>שימושים</p> <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מעבר תשתיות ציבוריות.</p>	<p>4.18.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.18.2</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.19</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.19.1</p>

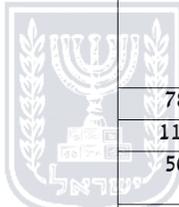
4.19	דרך מוצעת
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מעבר תשתיות ציבוריות.</p> <p>3. מעברים עיליים במקומות שסומנו בתשריט.</p>
4.19.2	הוראות
א	<p>תלת מימד</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי</p> <p>1. תא שטח הבא כולל מגרש תלת ממדי בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי: 506C</p> <p>2. להלן מספרו של מגרש תלת ממדי בהתאם לסימון בנספח התלת מימדי: 506E</p> <p>3. התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד משני (במגרש התלת ממדי).</p> <p>4. תותר סטייה של עד 1 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z1,Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר (תכנית תלת ממדית לצרכי רישום) טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום.</p>
4.20	דרך ו/או טיפול נופי
4.20.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מעבר תשתיות ציבוריות.</p> <p>3. טיפול נופי לשילוב דרכים.</p>
4.20.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
616	4	5	22		44	299	4840		1408	3564	3278	10		מגורים ג'	
						14				450	3278	10	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	
336	4	5	22		24	327	2640		768	1944	1639	12A		מגורים ג'	
238	4	5	22		17	375	1870		544	1377	1012	12B		מגורים ג'	
336	4	5	22		24	373	2640		768	1944	1433	14A		מגורים ג'	
						16			450	3240	2846	21A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	
						18			260	2268	1433	14A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	
336	4	5	22		24	382	2640		768	1944	1401	14B		מגורים ג'	
224	4	5	22		16	394	1760		512	1296	906	15A		מגורים ג'	
280	4	5	22		20	451	2200		640	1620	989	15B		מגורים ג'	
						7				260	3492	18	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	
238	4	5	22		17	161	1870		544	1377	2359	17		מגורים ג'	
728	4	5	22		52	332	5720		1664	4212	3492	18		מגורים ג'	
560	4	5	22		40	313	4400		1280	3240	2846	21A		מגורים ג'	
700	5	9	35		50	555	5500		1600	3400	2019	113B	מגורים להשכרה	מגורים ג'	
224	4	5	22		16	493	1760		512	1296	724	121B		מגורים ג'	
224	4	5	22		16	493	1760		512	1296	724	150B		מגורים ג'	
336	4	5	22		24	518	2640		768	1944	1033	372B		מגורים ג'	
336	4	5	22		24	409	2640		768	1944	1307	373A		מגורים ג'	
392	4	5	22		28	421	3080		896	2268	1484	373B		מגורים ג'	
280	4	5	22		20	463	2200		640	1620	963	374B		מגורים ג'	
504	4	5	22		36	659	3960		1152	2916	1218	376C		מגורים ג'	
560	5	9	35		40	805	4400		1280	2720	1113	101A	מגורים להשכרה	מגורים ד'	
812	5	9	35		58	810	6380		1856	3944	1604	101B	מגורים להשכרה	מגורים ד'	
448	5	9	35		32	823	3520		1024	2592	867	103A		מגורים ד'	

מ"ר בנותן- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
784	5	9	35		56	758	6160		1792	4536	1648	103B		מגורים ד'
1120	5	9	35		80	734	8800		2560	6480	2432	104A		מגורים ד'
504	5	9	35		36	370	3960		1152	2448	2177	105A	מגורים להשכרה	מגורים ד'
672	5	9	35		48	823	5280		1536	3264	1306	105B	מגורים להשכרה	מגורים ד'
784	5	9	35		56	655	6160		1792	3808	1916	105C	מגורים להשכרה	מגורים ד'
896	5	9	35		64	526	7040		2048	5184	2711	106		מגורים ד'
1008	5	9	35		72	774	7920		2304	4896	2085	107A	מגורים להשכרה	מגורים ד'
784	5	9	35		56	837	6160		1792	3808	1499	107B	מגורים להשכרה	מגורים ד'
784	5	9	35		56	704	6160		1792	4536	1775	110A		מגורים ד'
560	5	9	35		40	825	4400		1280	3240	1081	110B		מגורים ד'
672	5	9	35		48	889	5280		1536	3888	1204	111A		מגורים ד'
924	5	9	35		66	696	7260		2112	5346	2115	111B		מגורים ד'
						12				260	2115	111B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1008	5	9	35		72	730	7920		2304	5832	2200	112A		מגורים ד'
546	5	9	35		39	779	4290		1248	3159	1116	112B		מגורים ד'
784	5	9	35		56	630	6160		1792	3808	1991	113A	מגורים להשכרה	מגורים ד'
672	5	9	35		48	840	5280		1536	3264	1280	114A	מגורים להשכרה	מגורים ד'
						16				450	2876	115A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1148	5	9	35		82	629	9020		2624	5576	2921	114B	מגורים להשכרה	מגורים ד'
						9				260	2921	114B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1008	5	9	35		72	558	7920		2304	5832	2876	115A		מגורים ד'
672	5	9	35		48	852	5280		1536	3888	1256	115B		מגורים ד'
1232	5	9	35		88	598	9680		2816	7128	3282	116		מגורים ד'
						8				260	3282	116	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
672	5	9	35		48	672	5280		1536	3888	1592	118A		מגורים ד'
1008	5	9	35		72	705	7920		2304	5832	2277	120A		מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מ"ר בנות-בן לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
448	5	9	35		32	836	3520		1024	2592	854	120B		מגורים ד'	
560	5	9	35		40	909	4400		1280	3240	981	121A		מגורים ד'	
896	5	9	35		64	834	7040		2048	5184	1711	123A		מגורים ד'	
448	5	9	35		32	754	1466		974	3520	733	123B		מגורים ד'	
770	5	9	35		55	697	6050		1760	3740	1768	124A	מגורים להשכרה	מגורים ד'	
560	5	9	35		40	797	4400		1280	2720	1124	124B	מגורים להשכרה	מגורים ד'	
658	5	9	35		47	574	5170		1504	3807	1826	125A		מגורים ד'	
560	5	9	35		40	925	4400		1280	3240	1081	125B		מגורים ד'	
1288	5	9	35		92	646	10120		2944	7452	3176	127A		מגורים ד'	
1232	5	9	35		88	643	9680		2816	7128	3052	129A		מגורים ד'	
						9				260	3052	129A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
672	5	9	35		48	767	5280		1536	3264	1402	130A	מגורים להשכרה	מגורים ד'	
658	5	9	35		47	692	5170		1504	3196	1522	130B	מגורים להשכרה	מגורים ד'	
350	5	9	35		25	636	2750		800	2025	876	134A		מגורים ד'	
994	5	9	35		71	711	7810		2272	5751	2228	138A		מגורים ד'	
1344	5	9	35		96	760	10560		3072	6528	2831	138B	מגורים להשכרה	מגורים ד'	
						9				260	2831	138B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
896	5	9	35		64	727	7040		2048	5184	1963	140A		מגורים ד'	
						23				450	1963	140A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
728	5	9	35		52	625	5720		1664	4212	1852	141A		מגורים ד'	
672	5	9	35		48	716	5280		1536	3888	1494	142A		מגורים ד'	
560	5	9	35		40	673	4400		1280	3240	1325	143A		מגורים ד'	
336	5	9	35		24	913	2640		768	1944	586	143B		מגורים ד'	
1142	5	9	35		103	558	6406		3296	8343	3441	144A		מגורים מסחר ותעסוקה	
						9			29	290	3441	144A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
672	5	9	35		48	893	5280		1536	3264	1204	145A	מגורים להשכרה	מגורים ד'	

מ"ר בנותן- לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
812	5	9	35		58	643	6380		1856	3944	2020	145B	מגורים להשכרה	מגורים ד'	
						13				260	2020	145B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
560	5	9	35		40	1049	3120		1280	3240	781	146A		מגורים ד'	
672	5	9	35		48	716	5280		1536	3888	1496	146B		מגורים ד'	
560	5	9	35		40	668	4400		1280	3240	1336	147A		מגורים ד'	
						19				260	1336	147A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
476	5	9	34		35	953	3120		1088	2754	780	147B		מגורים ד'	
1344	5	9	35		96	605	10560		3072	7776	3536	148A		מגורים ד'	
						7				260	3536	148A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
560	5	9	35		40	634	4400		1280	3240	1408	150A		מגורים ד'	
560	5	9	35		40	629	4400		1280	3240	1419	151A		מגורים ד'	
1344	5	9	35		96	640	10560		3072	6528	3359	151B	מגורים להשכרה	מגורים ד'	
						13				450	3359	151B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
1232	5	9	35		88	581	9680		2816	7128	3376	152		מגורים ד'	
						8				260	3376	152	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
672	5	9	35		48	574	5280		1536	3888	1865	181A		מגורים ד'	
364	5	9	35		26	690	2860		832	2106	840	300B		מגורים ד'	
490	5	9	35		35	577	3850		1120	2835	1352	310B		מגורים ד'	
560	5	9	35		40	721	4400		1280	3240	1237	312B		מגורים ד'	
448	5	9	35		32	928	3080		1024	2592	770	319B		מגורים ד'	
476	5	9	35		34	654	3740		1088	2754	1160	320B		מגורים ד'	
448	5	9	35		32	931	3056		1024	2592	764	321B		מגורים ד'	
448	5	9	35		32	955	2932		1024	2592	733	326B		מגורים ד'	
210	5	9	35		15	523	1650		480	1215	639	328D		מגורים ד'	
588	5	9	35		42	827	4620		1344	3402	1133	360B		מגורים ד'	
560	5	9	35		40	948	3328		1280	2720	832	361B	מגורים להשכרה	מגורים ד'	
476	5	9	35		34	813	3732		1088	2754	933	365B		מגורים ד'	
672	5	9	35		48	677	5280		1536	3888	1582	366B		מגורים ד'	

מ"ר כניסה לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
448	5	9	35		32	896	3280		1024	2592	820	370B		מגורים ד'	
966	5	9	35		69	799	7590		2208	4692	1934	371A	מגורים להשכרה	מגורים ד'	
						14				260	1833	374A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
770	5	9	35		55	669	6050		1760	4455	1833	374A		מגורים ד'	
1120	5	9	35		80	576	8800		2560	6480	3098	375C		מגורים ד'	
1120	5	9	35		80	751	8800		2560	5440	2387	376B	מגורים להשכרה	מגורים ד'	
672	5	9	35		48	646	5280		1536	3888	1656	500A		מגורים ד'	
560	5	9	35		40	1026	4400		1280	3240	869	500B		מגורים ד'	
336	5	9	35		24	877	2640		768	1944	610	501B		מגורים ד'	
336	5	9	35		24	904	2412		768	1944	603	501C		מגורים ד'	
350	5	9	35		25	560	2750		800	2025	996	503B		מגורים ד'	
560	5	9	35		40	762	4400		1280	3240	1171	503C		מגורים ד'	
672	5	9	35		48	782	5280		1536	3888	1368	503D		מגורים ד'	
672	5	9	35		48	886	6641		1536	3888	1361	134B		מגורים מסחר ותעסוקה	
									46	460	1361	134B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
1120	5	9	35		80	727	11644		2560	6480	2844	135A		מגורים מסחר ותעסוקה	
						31			81	805	2844	135A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
						16				450	2844	135A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
812	5	9	35		58	817	7068		1856	4698	1767	300A		מגורים מסחר ותעסוקה	
						23			37	370	1767	300A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
560	5	9	35		40	802	4540		1280	2720	1135	301A	מגורים להשכרה	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

תכנית מס': 423-1203314 - שם התכנית: נוף ירקון, הוד השרון

מרבפות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
						30			31	310	1135	301A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						21			40	400	2121	302A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
784	5	9	35		56	859	5560		1792	3808	1390	301B	מגורים להשכרה	מגורים מסחר ותעסוקה
						9			12	115	1390	301B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						19				260	1390	301B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
896	5	9	35		64	773	9161		2048	5184	2121	302A		מגורים מסחר ותעסוקה
1008	5	9	35		72	866	7848		2304	5832	1962	302B		מגורים מסחר ותעסוקה
						32			57	570	1962	302B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
448	5	9	35		32	901	3244		1024	2592	811	304A		מגורים מסחר ותעסוקה
						49			36	360	811	304A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
784	5	9	35		56	780	4928		1792	4536	1540	304B		מגורים מסחר ותעסוקה
						37			52	515	1540	304B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
784	5	9	35		56	663	8378		1792	4536	2218	305		מגורים מסחר ותעסוקה
						21			42	415	2218	305	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1260	5	9	35		90	696	13267		2880	7290	3367	306A		מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מ"ר כניסה לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1344	5	9	35		96	853	10764		86	860	3367	306A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									3072	7776	2691	307A		מגורים מסחר ותעסוקה
						26			63	630	2691	307A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1750	5	16	60.5		125	904	13388		5000	10125	3347	308A		מגורים מסחר ותעסוקה
						26			80	800	3347	308A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
784	5	9	35		56	918	5488		1792	4536	1372	310A		מגורים מסחר ותעסוקה
						32			40	400	1372	310A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
784	5	9	35		56	861	5536		1792	3808	1384	311A	מגורים להשכרה	מגורים מסחר ותעסוקה
						27			35	345	1384	311A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1232	5	9	35		88	634	4618		2816	5984	2309	311B	מגורים להשכרה	מגורים מסחר ותעסוקה
						8			17	170	2309	311B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						11				260	2309	311B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
1512	5	21	78		108	1176	7516		4320	8748	1879	312A		מגורים מסחר ותעסוקה
						20			35	345	1879	312A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
896	5	9	35		64	701	3246		2048	5184	1623	313A		מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מ"ר כולל בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1372	5	9	35		98	1015	3056		58	575	1623	313A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									3136	7938	1528	313B		מגורים מסחר ותעסוקה
						41			58	575	1528	313B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1008	5	9	35		72	743	3368		2304	5832	1684	317A		מגורים מסחר ותעסוקה
						38			58	575	1684	317A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
560	5	9	35		40	664	2192		1280	3240	1096	319A		מגורים מסחר ותעסוקה
						35			35	345	1096	319A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
672	5	9	35		48	649	2718		1536	3888	1359	320A		מגורים מסחר ותעסוקה
						32			40	400	1359	320A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
560	5	9	35		40	622	2410		1280	3240	1205	321A		מגורים מסחר ותעסוקה
						32			35	345	1205	321A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1344	5	9	35		96	697	4908		3072	7776	2454	322A		מגורים מסחר ותעסוקה
						36			80	800	2454	322A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
560	5	9	35		40	697	2044		1280	3240	1022	323A		מגורים מסחר ותעסוקה
						31			29	290	1022	323A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מ"ר כניסה לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
364	5	9	35		26	665	1420		832	2106	710	323B		מגורים מסחר ותעסוקה
						27			18	175	710	323B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1792	5	9	35		128	611	7902		4096	10368	3951	324A		מגורים מסחר ותעסוקה
						10			35	345	3951	324A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						7				260	3951	324A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
1904	5	9	35		136	614	7494		4352	9248	3747	325A	מגורים להשכרה	מגורים מסחר ותעסוקה
						20			70	690	3747	325A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1456	5	16	60.5		104	1450	5348		4160	8424	1337	326A		מגורים מסחר ותעסוקה
						33			40	400	1337	326A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
560	5	9	35		40	638	2320		1280	3240	1160	328A		מגורים מסחר ותעסוקה
						38			40	400	1160	328A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
560	5	9	35		40	590	2336		1280	2720	1168	328B	מגורים להשכרה	מגורים מסחר ותעסוקה
						38			40	400	1168	328B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
672	5	9	35		48	716	2122		1536	3264	1061	328C	מגורים להשכרה	מגורים מסחר ותעסוקה
						41			40	400	1061	328C	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

תכנית מס': 423-1203314 - שם התכנית: נוף ירקון, הוד השרון

מ"ר כניסה לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1176	5	9	35		84	676	4484		2688	6804	2242	329A		מגורים מסחר ותעסוקה
						28			58	575	2242	329A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1232	5	9	35		88	660	4360		2816	5984	2180	330A	מגורים להשכרה	מגורים מסחר ותעסוקה
						29			58	575	2180	330A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1344	5	9	35		96	699	4890		3072	7776	2445	331B		מגורים מסחר ותעסוקה
						31			69	690	2445	331B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
882	5	9	35		63	646	3584		2016	5103	1792	333A		מגורים מסחר ותעסוקה
						25			40	400	1792	333A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
882	5	9	35		63	608	3918		2016	5103	1959	333B		מגורים מסחר ותעסוקה
						26			46	460	1959	333B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
896	5	9	35		64	639	3704		2048	5184	1852	336A		מגורים מסחר ותעסוקה
						24			40	400	1852	336A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
770	5	9	35		55	585	3630		1760	4455	1815	337A		מגורים מסחר ותעסוקה
						24			40	400	1815	337A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1232	5	9	35		88	514	7126		2816	7128	3563	338		מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מ"ר כ"ס בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
						12			40	400	3563	338	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
672	5	9	35		48	649	2718		1536	3888	1359	360A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						32			40	400	1359	360A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1008	5	9	35		72	682	3404		2304	4896	1702	361A	מגורים להשכרה	מגורים מסחר ותעסוקה
						37			58	575	1702	361A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
896	5	9	35		64	668	3474		2048	5184	1737	365A		מגורים מסחר ותעסוקה
						36			58	575	1737	365A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1792	5	9	35		128	654	6422		4096	8704	3211	366A	מגורים להשכרה	מגורים מסחר ותעסוקה
						22			63	630	3211	366A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
784	5	9	35		56	707	2806		1792	4536	1403	370A		מגורים מסחר ותעסוקה
						22			28	275	1403	370A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
784	5	9	35		56	658	2788		1792	3808	1394	371B	מגורים להשכרה	מגורים מסחר ותעסוקה
						42			53	530	1394	371B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
784	5	9	35		56	709	2792		1792	4536	1396	372A		מגורים מסחר ותעסוקה
						45			58	575	1396	372A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מ"ר כניסה לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
1120	5	9	35		80	651	4502		2560	6480	2251	376A		מגורים מסחר ותעסוקה
						20			40	400	2251	376A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
3750	5	20	74.5		375	1056	9628		11250	26250	4814	316A		דיוור מיוחד
						21			92	920	4814	316A	מסחר	דיוור מיוחד
1442	5	15	54		172	742	6882		3440	11696	3203	331A	מגורים להשכרה	דיוור מיוחד
						27			80	800	3203	331A	מסחר	דיוור מיוחד
820	5	9	32.5		82	686	3308		1640	5576	1654	322B	מגורים להשכרה	דיוור מיוחד
						15			23	230	1654	322B	מסחר	דיוור מיוחד
600	5	9	32.5		60	911	1856		2100	3900	928	375A	מגורים להשכרה	דיוור מיוחד
						47			40	400	928	375A	מסחר	דיוור מיוחד
400	5	9	32.5		40	676	1850		1400	2600	925	375B	מגורים להשכרה	דיוור מיוחד
						42			35	350	925	375B	מסחר	דיוור מיוחד
	5						2525				505	142B		מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	5						2355				471	181B		מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		1	4.5			39			12	75	225	200		מסחר
		1	4.5			40			12	75	217	201		מסחר
		1	4.5			34			12	75	255	202		מסחר
		1	4.5			34			12	75	257	203		מסחר
		1	4.5			39			12	75	225	204		מסחר
		1	4.5			39			12	75	225	205		מסחר
		1	4.5			39			12	75	225	206		מסחר
	3	4	20			342	5000	1000	780	4420	3274	207A		מסחר ספורט ונופש
						51		800	80	800	3274	207A	מסחר	מסחר ספורט ונופש
	5	6	29.5			775	6664		935	5315	1666	500C		תעסוקה
						13			20	200	1666	500C	מסחר	תעסוקה
	6	24	110			2094	9966		3312	21505	1661	500D		תעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
						20			30	300	1661	500D	מסחר	תעסוקה	
	5	6	29.5			699	8172		915	5185	2043	501A	מסחר	תעסוקה	
						20			200	200	2043	501A	מסחר	תעסוקה	
	6	24	110			1338	16718		4500	25500	3496	502	מסחר	תעסוקה	
						9			30	300	3496	502	מסחר	תעסוקה	
	6	24	110			1711	16578		3802	26892	2763	503A	מסחר	תעסוקה	
						11			150	150	2763	503A	מסחר	תעסוקה	
	6	24	110			1469	14558		4500	25500	3033	504	מסחר	תעסוקה	
						11			30	300	3033	504	מסחר	תעסוקה	
	5	6	29.5			727	8796		1080	6120	2199	505	מסחר	תעסוקה	
						10			20	200	2199	505	מסחר	תעסוקה	
	5	6	29.5			878	8105		540	5590	1621	506A	תעסוקה	תעסוקה	
						29			43	430	1621	506A	מסחר	תעסוקה	
	6	24	110			1601	16266		3802	23342	2711	506B	תעסוקה	תעסוקה	
						17			43	430	1621	506B	מסחר	תעסוקה	
1000	5	9	32.5		100	746	3588		2000	6800	1794	303A	מגורים להשכרה	מבנים ומוסדות ציבור	
						32			52	515	1794	303A	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
	5						3555				711	303B	חניון	מבנים ומוסדות ציבור	
840	5	9	32.5		84	691	3356		1680	5712	1678	137A	מגורים להשכרה	מבנים ומוסדות ציבור	
						8			12	115	1678	137A	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
	2	6	29.5			300				28914	9638	400		מבנים ומוסדות ציבור	
	2	6	29.5			300				43245	14415	401		מבנים ומוסדות ציבור	
	2	6	29.5			300				4503	1501	402		מבנים ומוסדות ציבור	
	2	6	29.5			300				4509	1503	403		מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
	2	6	29.5			300				20691	6897	404		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5			300				42342	14114	405		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5			300				6132	2044	406		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5			300				9222	3074	407		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5			300				6078	2026	408		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5			300				4578	1526	409		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5			300				4596	1532	410		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5			300				22098	7366	411		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5			300				22281	7427	413		מבנים ומוסדות ציבור
	1	4	18			200				1070	535	414		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5			300				36165	12055	415		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5			300				9177	3059	416		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5			300				9117	3039	417		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5			300				18690	6230	418		מבנים ומוסדות ציבור
	1	4	18			200				1020	510	419		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	2	6	29.5			300				43365	14455	420		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5			300				23502	7834	421		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5			300				6057	2019	422		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5			300				8343	2781	423		מבנים ומוסדות ציבור
	1	2	12			100				1428	1428	280		מתקנים הנדסיים
						7			25	225	3563	338	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
						15			25	225	1702	361A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	5					220	2460				1118	101C		שביל
	5					301	2340				777	103C		שביל
	5					199	3560				1780	105D		שביל
	5					86	740				857	107C		שביל
	5					144	1640				1135	110C		שביל
	5					186	1940				1045	111C		שביל
	5					188	1960				1040	112C		שביל
	5					159	2060				1292	114C		שביל
	5					160	2080				1301	115C		שביל
	5					300	2780				928	118B		שביל
	5					168	1100				653	12C		שביל
	5					200	2380				1189	120C		שביל
	5					262	2040				779	121C		שביל
	5					214	2160				1007	123C		שביל
	5					168	1360				811	124C		שביל
	5					185	1840				993	125C		שביל
	5					179	1880				1049	127B		שביל
	5					240	860				359	129B		שביל
	5					92	1080				1176	130C		שביל
	5					152	2160				1419	134C		שביל
	5					210	1960				933	135B		שביל



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מ"ר בנות-בן לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5						103	1080			1050	137B		שביל	
5						102	1080			1063	138C		שביל	
5						117	1180			1010	14C		שביל	
5						219	520			237	140B		שביל	
5						219	520			615	141B		שביל	
5						385	400			104	142C		שביל	
5						208	1540			739	143C		שביל	
5						125	1450			1157	144B		שביל	
5						119	1060			894	145C		שביל	
5						274	2480			906	146C		שביל	
5						207	1545			745	147C		שביל	
5						264	2040			773	15C		שביל	
5						144	940			655	150C		שביל	
5						399	1680			421	151C		שביל	
5						385	400			104	181C		שביל	
5						398	1645			413	21B		שביל	
5						154	1140			739	300C		שביל	
5						320	1940			606	301C		שביל	
5						400	1540			385	302C		שביל	
5						309	2680			867	304C		שביל	
5						394	1000			254	306B		שביל	
5						398	1440			362	307B		שביל	
5						46	440			959	308B		שביל	
5						192	1720			896	310C		שביל	
5						171	1620			947	311C		שביל	
5						132	1280			973	312C		שביל	
5						196	1820			928	313C		שביל	
5						75	660			879	316B		שביל	
5						391	1220			321	317B		שביל	
5						215	1520			706	319C		שביל	
5						200	1700			849	320C		שביל	
5						216	1520			705	321C		שביל	
5						156	3745			2377	322C		שביל	
5						164	1300			794	323C		שביל	
5						89	675			757	324C		שביל	
5						89	675			755	325C		שביל	
5						184	1120			609	326C		שביל	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	5					218	3495			1604	328E		שביל		
	5					115	540			468	329B		שביל		
	5					115	540			468	330B		שביל		
	5					102	1120			1103	331C		שביל		
	5					133	1080			814	333C		שביל		
	5					172	840			489	336B		שביל		
	5					75	270			361	337B		שביל		
	5					201	1700			846	360C		שביל		
	5					397	1140			287	361C		שביל		
	5					195	1720			884	365C		שביל		
	5					398	1960			492	366C		שביל		
	5					243	2220			913	370C		שביל		
	5					132	1420			1072	371C		שביל		
	5					211	1660			787	372C		שביל		
	5					191	1775			928	373C		שביל		
	5					197	1775			901	374C		שביל		
	5					146	1780			1219	375D		שביל		
	5					214	5260			2459	376D		שביל		
	6					213	4500			2113	500E		שביל		
	6					192	1960			1020	501D		שביל		
	6					203	3920			1928	503E		שביל		
	2	6	29.5			300				18357	6119	950	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
	2	6	29.5			300				30987	10329	951	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
	1	2	8			37		50	500	15177	700	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

הערה מס' 1: חדר מדרגות ביציאה למפלס הגג לא יבוא במניין הקומות מעל הכניסה הקובעת.

הערה מס' 2: ניתן לנייד שטחי זכויות בינוי שהוקצו מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה.

הערה מס' 3: לכל יח"ד תותר תוספת 6 מ"ר נטו לטובת מחסנים דירתיים אשר יוצמדו ליח"ד. עבור יח"ד להשכרה אין צורך בהצמדת המחסן לדירה.

הערה מס' 4: בתאי שטח עם שימושי מגורים תותר תוספת של 4 מ"ר עבור כל יח"ד לטובת מועדון דיירים ובריכה עד כדי 350 מ"ר בכל תא שטח.

הערה מס' 5: בתאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ניתן לנייד שטחי זכויות בינוי עבור מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור בהיקף של עד 100 מ"ר מתוך שטחי הבניה המאושרים.

הערה מס' 6: בתאי שטח הכוללים יח"ד להשכרה יוקצו מתוך סך שטחי הבניה שטחים לטובת ניהול, תפעול ותחזוקה אשר ישמשו רק עבור שימושים אלה: 25 מ"ר עיקרי עבור משרד ניהול, 75 מ"ר שירות עבור חדר אב הבית, מחסן ציוד לאחסון ואיפסון.

הערה מס' 7: על השטח המסומן בתשריט ב-הנחיות מיוחדות' קיימת מגבלת גובה הגוברת על הגובה המותר המצוין בטבלה.

הערה מס' 8: תמהיל גודל יח"ד מחייב בכל אחד מהיעודים "מגורים מסחר ותעסוקה", "מגורים ג"ו-מגורים ד".

הערה מס' 9: מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת כולל את קומת הקרקע.

הערה מס' 10: בשימושי מגורים בלבד לרבות דיור מכליל: בכל מבנה בו יתוכנן מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת 8 מ"ר שירות לשטח עיקרי לכל יח"ד ובתוספת של 24 הדפסה

5 מ"ר שירות עבור כל יח"ד עבור הקמת הממ"ק.

הערה מס' 11: כל תאי השטח בייעוד "שביל" הם תאי שטח תלת ממדיים כמפורט בתכנית זו.

הערה מס' 12: ניתן לנייד שטחי שירות תת קרקעיים מתא שטח אחד לשני עבור הקמת חניונים תת קרקעיים (לרבות מתא שטח תלת מימדי אחד לשני).

הערה מס' 13: ניתן להוסיף עד 1,200 דיוריות לדירות בשטח התכנית.



תכנון זמין
24 הדפסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון לפיתוח בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 או לחלק ממנה על רקע מפת מדידה מעודכנת.
2. מגרשים המחולקים למספר תאי שטח (לדוגמא 120A,120B,120C וכו'..) נדרשים לחניון תת קרקעי משותף, על מנת לוודא את היתכנות מימוש התכנון, היתר בניה יכלול את כלל תאי השטח במגרש המחולק.
3. תנאי למתן היתר הוא תשלום חלקו היחסי של מבקש ההיתר בהוצאות עריכת התכנית, בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק ולתקנה 15 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט 2009.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

כללי: הבינוי יערך בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות מלבד ההוראות הבאות:

1. בינוי בממשק עם הרחוב:
 - א. המבנים יבנו באופן המלווה את הרחוב כמפורט בנספח הבינוי.
 - ג. היכן שניתן יש להעדיף כניסות למבואות מבנים ישירות מהרחוב.
 - ד. יש להימנע מהפניית חזיתות ו/או קירות תמך אטומים כלפי הרחוב.
2. תכסית:
 - א. תכסית מעל קומת הכניסה לא תעלה על 60%.
 - ב. תכסית תחת לקומת הכניסה לא תעלה על 80%.
 - ג. במגרשים המחולקים למספר תאי שטח (לדוגמא 120A,120B,120C וכו'..) התכסית תחושב כלפי כל תאי השטח יחדיו ולא כל תא שטח בנפרד.
3. גובה קומות (רצפה רצפה):
 - א. גובה קומת מגורים לא יפחת מ-3.30 מטר ולא יעלה על 3.60 מטר.
 - ב. גובה קומת מסחר משולבת במבנה מגורים או תעסוקה לא יפחת מ-4.00 מטר ולא יעלה על 6.60 מטר.
 - ג. גובה קומת תעסוקה לא יפחת מ-4.00 מטר ולא יעלה על 5.00 מטר.
4. טיפול במשטחי הגג:
 - א. גגות מבנים שטוחים יוקפו בקיר.
 - ב. חדר המדרגות המשותף של הבניין יאפשר גישה למפלס הגג.
5. חזית מסחרית (ראו הגדרה בסעיף מס' 1.9):
 - א. במגרשים ביעודי הקרקע השונים שלאורכם מסומן בתשריט קו סגול מרוסק הינם עבור חזיתות פעילות בהם שימושי מסחר או שירותים בעלי אופי ציבורי, ניצול חזיתות אלו עבור השימושים המוזכרים הינו מחייב.
 - ב. מבואות כניסה ראשיות למגורים ישולבו בחזיתות המיוחדות, רוחב המבואה בחזית לא יעלה על 6 מטר.
 - ג. לפחות 75% מהחזית המסחרית המסומנת בתחום קווי הבניין תהא מבונה.
 - ד. ככל ונוצלה 75% מהחזית המסחרית שסומנה, ניתן לייצר הפניית חזיתות מסחריות נוספות

לרבות כלפי חצרות.

6. במגרשים הכוללים שימושי מגורים המשלבים מוסדות ציבור, יחולו הוראות הפיתוח הבאות:
א. לטובת צמצום מטרדים צולבים ולמען תפעול מיטבי, הכניסה למוסדות הציבור תבוצע ישירות מתוך דרך ציבורית או שביל ותופרד מכניסות של שימושים אחרים לרבות מגורים ומסחר.

ב. לכל מוסד ציבורי מבונה המשולב במגרש סחיר תוקצה חניה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר.

ג. שטחי הציבור בפנים וחוץ הבניין יפורטו בהיתר הבניה.

7. מרפסות:

א. לכל יחיד תותר הקמת מרפסת שמש אחת ומרפסת שירות אחת.

ב. תותר הקמת 50% משטח מרפסת שמש בין שלוש קירות. תותר הקמת 100% משטח מרפסת שירות בין שלוש קירות.

ג. לא יותר צירוף שטח המרפסת לשטח יחיד ע"י סגירתה.

ד. תותר בליטת מרפסת למרחק 1.5 מ' מעבר לקו בניין קידמי ואחורי ובלבד שהמרחק מקצה המרפסת למבנה גובל לא יפחת מ-8 מ'.

8. ארקדה:

1. השטח המסומן בתשריט כארקדה (סתיו) מיועד למעבר חופשי בכל שטחו ובכל עת עבור כלל הציבור.

2. מידותיה של הארקדה: עומקה מגבול המגרש עד החזית המסחרית לא יפחת מ-4 מטר, הגובה החופשי לא יפחת מ-4 מטר.

9. כניסה לחניונים תת קרקעיים:

כניסות לחניונים תת קרקעיים וחצרות תפעול יערך באמצעות פתח במבנה ולא בתצורה פתוחה לשמיים.

10. חניה ותפעול משאיות:

א. כל החניות במגרשים הסחירים תבוצע בתת הקרקע.

ב. הקצאת החניה הנדרשת תיקבע עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר.

ג. יותר בינוי חצרות תפעול משאיות במפלס הקרקע ובלבד שיהיו מקורות מכל עבריהן.

ד. יותר מעבר תת קרקעי בין חניונים של תאי שטח שונים כך שיתופעלו כחניון אחד ובלבד וקווי הבניין מאפשרים זאת.

11. גישות למבנים משטחים פתוחים:

תותר כניסה ויציאה למבנים ישירות מהיעודים שביל ושטח ציבורי פתוח לרבות מצבים בהם סומן קו בניין 0.

12. גדרות:

גדרות הפונות ליעוד ציבורי כגון דרך, שטח ציבורי פתוח, שבילים לא יעלו על גובה 1.2 מ' כפי שימדדו מצידה הציבורי של הגדר.

	<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>13. הצללות רחוב, גינון ונטיעות:</p> <p>א. בשטח היעודים שצ"פ ושביל ישתלו עצים המסוגלים בבגרותם לייצר כיסוי צל שלא יפחת מ-30% מתא השטח.</p> <p>ב. בשטח היעודים דרך מוצעת/מאושרת ישתלו עצים המסוגלים בבגרותם לייצר כיסוי צל שלא יפחת מ-60% מהמרחב שהוקצה למדרכות, שבילי אופניים וחניות.</p> <p>ג. בתחום חזית מגרש הפונה לשטח ציבורי פתוח כגון רחוב או שביל שאיננה בקו בניין 0 ייותר שטח מגוון עבור נטיעות עצים.</p> <p>ד. נטיעת עצים מעל קומת חומת תת קרקעית כגון מרתף או גג תבוצע במילוי שלא יפחת מ-1.5 מ' ובנפח בית גידול של יפחת מ-6 קו"ב.</p> <p>14. פינוי אשפה פניאומטי:</p> <p>א. יותר שימוש במערכת פניאומטית.</p> <p>ב. ככל שיעשה שימוש במערכת פניאומטית, תחול חובת התחברות על כל מגרשי המגורים.</p> <p>ג. הקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים וכד') והן במגרשי הבניה.</p> <p>ד. יזמי/בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדר אצירת האשפה המרכזי בשטח המגרש הפרטי בכל עת.</p> <p>ה. תח' איסוף אשפה מרכזי יוקמו בתאי שטח 280 ו-700.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 הנחיות מיוחדות</p> <p>על מנת לאפשר חשיפת שמש מספקת לגידול עצים, גובה הבינוי בשטח המסומן בתשריט כ-ה' הנחיות מיוחדות יוגבל בגובה ובמספר קומות, להלן פירוט המגבלות:</p> <p>1. ביעודים "מגורים ד"ו" ו-"מגורים מסחר ותעסוקה" יוגבלו מספר הקומות ל-6 קומות והגובה לא יעלה על 22 מטר גובה.</p> <p>2. ביעוד "מגורים ג"ו" יוגבלו מספר הקומות ל-5 קומות והגובה לא יעלה על 18.5 מטר גובה.</p> <p>3. ביעוד "תעסוקה" יוגבלו מספר הקומות ל-5 קומות והגובה לא יעלה על 23 מטר גובה.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 שימור</p> <p>סימון בתשריט: מבנה לשימור</p> <p>שמירה על מבנים קיימים:</p> <p>א. לא תתאפשר הריסת מבנים המסומנים בתשריט כ-מבנה לשימור.</p> <p>ב. המבנה בתא שטח מס' 614 בתחום פארק/גן ציבורי (לשעבר ביי"ס אבו קישק) יעבור שימור אשר ישמור על מרכיביו האדריכליים ושולב במרחב הפארק.</p> <p>ג. המבנה בתא שטח מס' 616 בתחום פארק/גן ציבורי (לשעבר בית אריזה) יושמש מחדש כמבנה מסחרי לטובת מבקרי הפארק.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>שמירת על עצים בוגרים:</p> <p>א. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בהתאם להנחיות פקיד היערות.</p> <p>ב. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה.</p>	<p>6.5</p>



תכנון זמין
הדפסה 24



תכנון זמין
הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



6.6 הפקעות לצרכי ציבור	6.6
<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>2. השטחים המבונים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ברישום המקרקעין ע"ש הרשות מקומית.</p> <p>3. בעלות העירייה בשטחים המבונים תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום בית משותף.</p> <p>4. עד לרישום הבית המשותף בשטחים המבונים תרשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין, בדבר שטחים שבתחום בניין המיועדים לצרכי ציבור.</p>	

הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה	6.7
<p>1. היתר בניה יינתן לפני ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>2. תנאי לתחילת עבודות בתא שטח אשר בו מסומן מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	



איחוד וחלוקה סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	6.8
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב.</p> <p>4. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית או מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לרבות תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר), ותוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית בתוך פרק זמן של שלושה חודשים.</p> <p>4. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 3' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והתמ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>5. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע המגורים.	<p>1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכת התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>2. במגרשים המחולקים למספר תאי שטח, תנאי להיתר בניה לתא השטח למגורים, יהיה קבלת היתר בניה לדיור המכליל בתא השטח שבאותו מגרש.</p>
2	מתן היתר בנייה למגרשים הכוללים מגורים	1. ביצוע חיבור דרך היס מערבה לכיוון תע"ש

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	מכל סוג/ מסחר ותעסוקה.	השרון ו/ או מחלף מורשה. 2. מימוש בפועל של פתרון קצה לביוב.

7.2 מימוש התכנית

תוקף התוכנית מותנית במימוש תוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף

הוראות התוכנית לגבי יחידות הדיור שהוספו בה, שהחלו עליהן שהוחלו עליהן הוראות התוספת השישית ושבניתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית. יובהר כי פקיעת ההוראות משמעה גם פקיעת הזכויות והיחידות הדיור אשר אושרו לדיור בהישג יד, יהיו שיעור יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת מתוך השטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת מתוך השטח הכולל המותר לבנייה של יחידות דיור בהישג יד שבניתן מומשה בהתאם לשיעורים שנקבעו בתוכנית זו ביחס לדירות בהישג יד להשכרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24