



# נספח כרטיסי מתחים

## מקרא:

<u>הנחיות כלליות</u>	.1
<u>הנחיות ועקרונות בינוי</u>	.2
<u>מתחם 1</u>	.3
<u>מתחם 2 ו- 2A</u>	.4
<u>מתחם 3</u>	.5
<u>מתחם 4</u>	.6
<u>מתחם 5</u>	.7
<u>מתחם 6</u>	.8
<u>מתחם 7</u>	.9
<u>מתחם 8</u>	.10
<u>מתחם 9</u>	.11
<u>מתחם 10</u>	.12
<u>מתחם 10A</u>	.13
<u>מתחם 11</u>	.14
<u>מתחם 11A</u>	.15
<u>מתחם 12</u>	.16
<u>מתחם 13</u>	.17
<u>מתחם 14</u>	.18
<u>מתחם 15</u>	.19
<u>מתחם 16</u>	.20
<u>מתחם 17</u>	.21
<u>מתחם 18</u>	.22
<u>מתחם 19</u>	.23
<u>מתחם 20</u>	.24
<u>מתחם 21</u>	.25
<u>מתחם 22</u>	.26
<u>מתחם 23</u>	.27
<u>מתחם 24</u>	.28
<u>מתחם 25</u>	.29
<u>מתחם 26</u>	.30
<u>מתחם 27</u>	.31
<u>מתחם 28</u>	.32
<u>מתחם 28A</u>	.33
<u>מתחם 29</u>	.34
<u>מתחם 30</u>	.35
<u>מתחם 31</u>	.36
<u>מתחם 32 ו- 32A</u>	.37
<u>מתחם 33 ו- 33A</u>	.38
<u>מתחם 34 ו- 34A</u>	.39



<u>מתחם 35 ו-35A</u>	.40
<u>מתחם 36</u>	.41
<u>מתחם 37</u>	.42
<u>מתחם 38</u>	.43
<u>מתחם 39</u>	.44
<u>מתחם 40</u>	.45
<u>מתחם 41</u>	.46
<u>מתחם 42</u>	.47
<u>מתחם 43</u>	.48
<u>מתחם 44A ו-44B</u>	.49
<u>מתחם 45</u>	.50
<u>מתחם 46</u>	.51
<u>מתחם 47</u>	.52
<u>מתחם 48</u>	.53
<u>מתחם 49</u>	.54
<u>מתחם 50 ו-50A</u>	.55
<u>מתחם 51</u>	.56

הנחיות כלליות:	A
<p><b>תכנית האב הינה מסמך מדיניות שהגדרתו בסעיף 22 לתמ"א 38</b> לא יותר מימוש תמ"א 38 במתחמים שתכנית האב קבעה הוראות לגביהם <b>גמישות:</b> על אף האמור לעיל, יתאפשר דיון בבקשות לפי תמ"א 38, לאחר שניתן תוקף לתכנית מפורטת הכוללת מימוש התועלות הציבוריות שהוגדרו למתחם התכנון במלואן (תועלות ציבוריות לעניין זה יהיו שטחי / מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, הרחבת דרכים וזיקות הנאה). תנאי למתן היתר בניה, יהיה רישום שטחי הציבור על שם הרשות המקומית</p>	A.1
<p><b>מתחמי התכנון ומתחמי משנה:</b> תותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. הגדלת או שינוי שטח המתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. ככל שהמתחם חולק למתחמי משנה, כל מתחם משנה יפריש את חלקו היחסי בתועלות הציבוריות שפורטו ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, חלקות שבהן אושרו בקשות לתמ"א 38 לפני אישורה של תכנית האב, למעט אלו שבהן פקע מועד אישור הבקשה או הארכת האישור ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980 ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב הנחיות פרטניות בכל כרטיס מתחם. במקרה של סתירה בין הוראות כלליות להוראות בכרטיס המתחם, יגברו הוראות כרטיס המתחם (לרבות סעיפי הגמישות)</p>	A.2



<p><b>ניוד יחידות דיור ושטחים:</b> <b>ניוד בין מתחמים:</b> יותר ניוד יחידות דיור (ושטחי בניה בהתאמה) בין מתחמי תכנון, זאת בכפוף להנחיות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• פורטו הסיבות והרציונל התכנוני לניוד המוצע</li><li>• הוכח כי הניוד אינו מסכל תכנון מתחמי במתחם ה'מנייד', או במתחם ה'מקבלי' הגדלת או שינוי שטח כל מתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות.</li><li>• הניוד יבטיח את מימוש התועלות הציבוריות שפורטו הן במתחם ה'מנייד' והן במתחם ה'מקבלי'</li><li>• התכנון המפורט יכלול ב'קו הכחולי את המתחם ה'מנייד' ואת המתחם ה'מקבלי'</li></ul> <p><b>ניוד מחוץ לשכונות הגפן ונחלת גנים:</b> ככל שיאושר מנגנון לניוד זכויות, במסגרת קידום הסכם גג, יוגדרו מתחמי הליבה (מתחמים שאינם גובלים ברחובות: ז'בוטינסקי, אבא הלל, בן גוריון וביאליק), כמתחמים מניידים. זאת בכפוף להנחיות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ניוד יתבצע לצורך הפחתת עוצמות הבניה במתחמי הליבה (כלומר יהווה מנגנון שיאפשר הפחתת גובה הבינוי בלב השכונה)</li><li>• היקף הניוד לא יעלה על 15% ממספר יחידות הדיור המוצעות בכל מתחם תכנון</li><li>• מומלץ, אך לא מחויב שמתחם מנייד יהיה מתחם תכנון שלם ולא מתחם משנה</li></ul>	<p><b>A.3</b></p> 
--	---

<p><b>הנחיות ועקרונות בינוי:</b></p>	<p><b>B</b></p>
--------------------------------------	-----------------

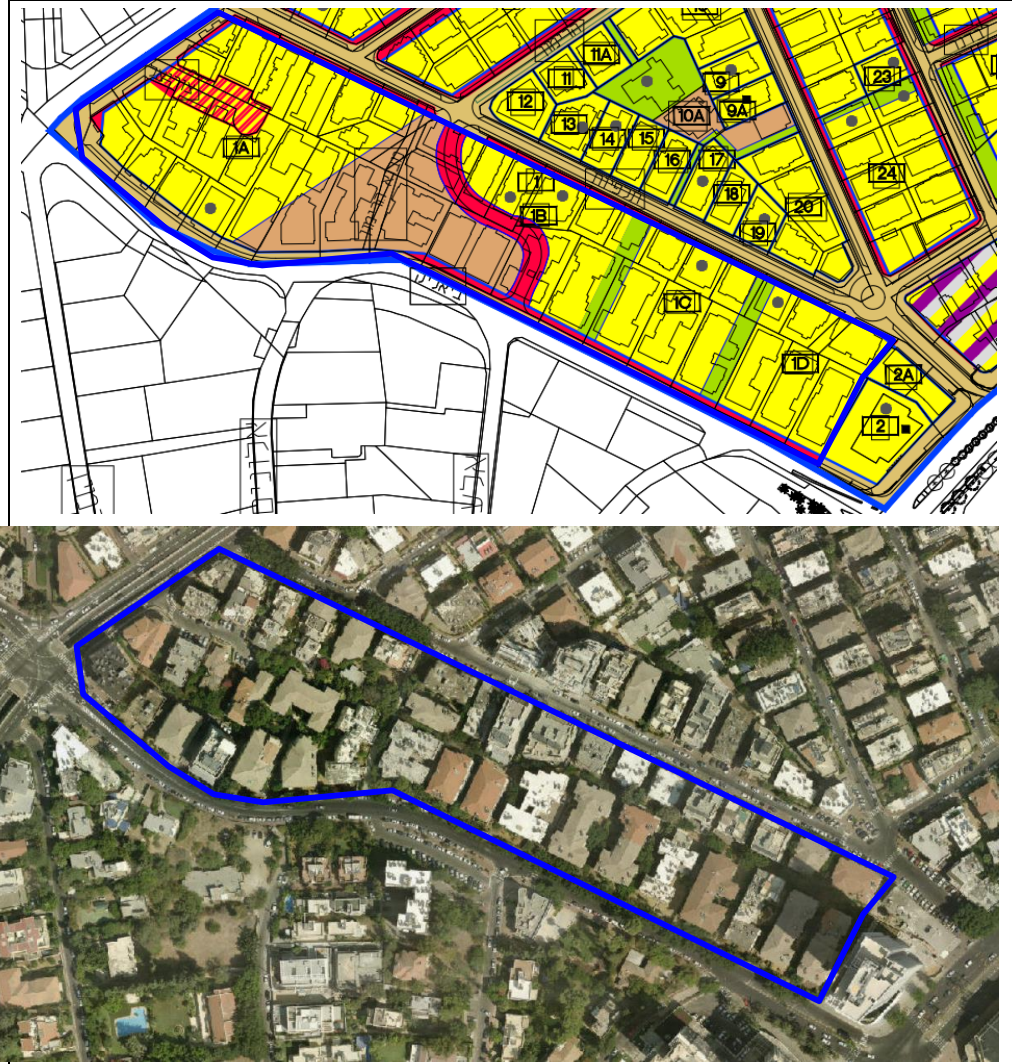


<u>עקרונות ה'בלוק הפתוח':</u>	B.1
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית צל למתחם השלם כתנאי לקידום מתחם שלם, או מתחם משנה</li> <li>• נספח הבינוי בתכנית יהיה מחייב, ויקבע אפיון ומספר קומות בכל מבנה</li> <li>• תנאי להיתרי בניה, הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, המתייחסת למתחם השלם, וקובעת בין השאר:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ שלבי ביצוע מעל ומתחת לקרקע</li> <li>○ סימון השטחים הציבוריים בכל מתחם / מתחם משנה</li> <li>○ הוראות לשטחים הפתוחים</li> <li>○ היקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים</li> <li>○ סימון רחבות כיבוי</li> <li>○ סימון ירידה למרתפים. תכנית וחתכי מרתף</li> <li>○ עקרונות העיצוב האדריכלי והתייחסות לחומרי גמר</li> </ul> </li> <li>• בבנין עד גובה 10 קומות, לא נדרשת חלוקת הבינוי לחלק תחתון וחלק עליון</li> <li>• בבנין עד גובה 14 קומות, מומלצת חלוקת מסת הבנין לחלק עליון וחלק תחתון. בחלק התחתון תותר תכסית בנויה גבוהה</li> <li>• בבנין מעל גובה 14 קומות, תחולק מסת הבנין לחלק עליון וחלק תחתון:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ בחלק התחתון תותר תכסית בנויה גבוהה</li> <li>○ חלק העליון בתכסית מופחתת</li> </ul> </li> <li>• גובה בינוי מגוון בין המבנים במתחם התכנון, תוך התייחסות לתבנית וגובה הבינוי במתחמים הגובלים</li> <li>• מספר הקומות לא כולל מערכות טכניות בגג עליון, אשר יהיו מוסתרות במעקה בנוי, שיהווה חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה</li> <li>• במפלס הקרקע, בנוסף לשימושים הנדרשים לצורך תפקודו של המבנה (לובי, שטחים טכניים, חדר עגלות ואופניים, אחסון, חדרי אשפה וכדומה), יותרו שימושים ציבוריים, מגורים, משרדים ומסחר (במתחמים שהוגדרו, בהפנייה לרחוב). לא תותר הצמדת חצרות לדירות במפלס הקרקע</li> <li>• שטחים פתוחים פרטיים, לרבות אלו שנקבעה אליהם זיקה לציבור, יוקמו ויפותחו האחריות מגיש ההיתר. תותר תחזוקה עירונית בשטחים פתוחים פרטיים שנקבעה אליהם זיקת הנאה לציבור, בכפוף להסדרה הסכמית עם הרשות המקומית</li> <li>• עומק האדמה הגננית מעל מרתפי החניה, לא יפחת מ- 1.5 מ'</li> <li>• הבינוי יהיה כפוף להנחיות המרחביות התקפות</li> </ul>	



<p style="text-align: center;"><b><u>עקרונות לתכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח':</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית צל למתחם השלם כתנאי לקידום מתחם שלם, או מתחם משנה</li> <li>• נספח הבינוי בתכנית יהיה מחייב, ויקבע אפיון ומספר קומות בכל מבנה</li> <li>• תנאי להיתרי בניה, הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, המתייחסת למתחם השלם, וקובעת בין השאר:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ שלבי ביצוע מעל ומתחת לקרקע</li> <li>○ סימון השטחים הציבוריים בכל מתחם / מתחם משנה</li> <li>○ הוראות לשטחים הפתוחים</li> <li>○ היקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים</li> <li>○ סימון רחבות כיבוי</li> <li>○ סימון ירידה למרתפים. תכנית וחתכי מרתף</li> <li>○ עקרונות העיצוב האדריכלי והתייחסות לחומרי גמר</li> </ul> </li> <li>• הנוכחות הנפחית של המבנים והשפעתם החזותית על סביבתם תצומצם ככל הניתן. בבינוי מעל 10 קומות מומלצת חלוקת המסה הבנויה</li> <li>• מספר הקומות לא כולל מערכות טכניות בגג עליון, אשר יהיו מוסתרות במעקה בנוי, שיהווה חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה</li> <li>• במפלס הקרקע, בנוסף לשימושים הנדרשים לצורך תפקודו של המבנה (לובי, שטחים טכניים, חדר עגלות ואופניים, אחסון, חדרי אשפה וכדומה), יותרו שימושים ציבוריים, מגורים, משרדים ומסחר (במתחמים שהוגדרו, בהפנייה לרחוב)</li> <li>• שטחים פתוחים פרטיים, לרבות אלו שנקבעה אליהם זיקה לציבור, יוקמו ויפותחו האחריות מגיש ההיתר. תותר תחזוקה עירונית בשטחים פתוחים פרטיים שנקבעה אליהם זיקת הנאה לציבור, בכפוף להסדרה הסכמית עם הרשות המקומית</li> <li>• עומק האדמה הגננית מעל מרתפי החניה, לא יפחת מ- 1.5 מ'</li> <li>• הבינוי יהיה כפוף להנחיות המרחביות התקפות</li> </ul>	<b>B.2</b>
<p style="text-align: center;"><b><u>הנחיות נוספות לבניה גבוהה - מעל 14 קומות:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• נספח אקלימי בהתאם להנחיות אגף התכנון</li> <li>• הקמת חברת ניהול ואחזקה</li> <li>• הקצאת יחידות דיור / מסחר לצורך הקמת קרן הונית שמטרתה מימון אחזקת הבניין למשך שנים, בהתאם להמלצת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית</li> </ul>	<b>B.3</b>



מתחם 1	1
תיאור המתחם	1.1
	1.2
<p><b>מיקום:</b> שכונת הגפן. רח' תלפיות מצפון, ביאליק מדרום ודרך אבא הלל ממערב.</p> <p><b>בניינים במתחם:</b> סה"כ 44 בניינים בכתובות תלפיות 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, מבוא הרימון כולו, צוראל כולו, דרך אבא הלל 22, 24, 26, 28, ביאליק 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116.</p> <p><b>גושים / חלקות:</b></p> <p>גוש 6205. חלקות: 135, 179, 180, 192, 193, 194, 586, 631, 181, 182, 600, 640, 184, 637, 197, 198, 199, 200, 202, 731, 204, 205, 732, 282, 613, 283, 689, 690, 285, 286, 612, 614, 287, 288, 289, 421, 422, 229, 228, 557, 558, 559, 234, 225, 224, 223, 533, 532, 534, 531, 532 וחלקה זמנית 2578.</p> <p><b>יעודי קרקע מאושרים:</b> מגורים ג' ברובו. בנוסף: דרך מאושרת, דרך מוצעת, שצ"פ, ומגורים מיוחד.</p> <p><b>גודל המתחם:</b> כ- 35 דונם</p>	1.2
אפיון מתחם התכנון	1.2
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	

הנחיות לתכנון מפורט	1.3
<p><b>תבנית ואופי הבניה:</b> מתחמי מגורים:</p> <p>בינוי מרקמי למגורים ושימוש לשטחי ציבור, כלפי רח' תלפיות: גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג)</p> <p>בניה גבוהה בשילוב של מסד מרקמי ברחובות ביאליק ודרך אבא הלל: בדרך אבא הלל עד 30 קומות (ק+28+ג). בביאליק עד 25 קומות (ק+23+ג). במסד המגדלים ישולבו שטחי משרדים, תעסוקה ומסחר. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</p> <p>מרווח בין מגדלים לא יפחת מ- 30 מטר</p> <p>תשמר שדרת העצים המלווה את רח' ביאליק</p> <p><b>מתחם מבני ציבור:</b> בית ספר יסודי. יעוד 'מבני ומוסדות ציבור' בהתאמה לתכנית ג/52</p>	<p>1.3.1</p>
<p><b>צפיפות:</b></p> <p>מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	<p>1.3.2</p>
<p><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p><b>מסחר ותעסוקה:</b> בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	<p>1.3.3</p>
<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>בית ספר יסודי חדש 24 כיתות (א'-ח'), על בסיס רח' תלפיות, שיופרש במסגרת התכנית כשטח ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור', בשטח של 7.2 דונם (דגם C יישוב עירוני מרקם בנוי). במתחם זה ישולבו פרוגרמות נוספות לצרכי ציבור כלל שכונתיים שיוגדרו בהמשך יצירת חיבורים וקישור בין רח' תלפיות לציר ביאליק, תוך התייחסות תכנונית להפרשי הגובה שבין הרחובות. מספר החיבורים, אופיים ורוחבם יקבעו במסגרת התכנון המפורט. החיבורים יאפשרו רצף מעבר אל ומהשכונה ממזרח</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' תלפיות בין דרך אבא הלל לרח' הדקלים: הרחבת הדופן הדרומית (מתחם 1) ב- 2.5 מטר לכל אורכה</p> <p>אשכולות של כיתות גן ומעונות יום. מספר וגודל האשכולות יקבע בהתאם לממצאי פרוגרמה לצרכי ציבור שתועבר על ידי אגף התכנון לעת הכנת התכנון המפורט. מיקום האשכולות בשטח שיוקצה בנפרד או במסגרת מפלסי הקרקע של בנייני המגורים</p> <p>שטחים פתוחים בהיקף כולל של 9,600 מ"ר. שטחים אלו יכולים שיהיו ביעוד ציבורי פתוח, או בזיקות הנאה לציבור, בגודל משמעותי ובפרופורציות מיטביות</p>	<p>1.3.4</p>





<p><b>גמישות:</b></p> <p>יותר ביצוע במספר שלבים</p> <p>ניתן שלא לכלול מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980 בתחום המתחם</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה. גודל מתחם משנה לא יפחת מ- 4.5 דונם. תכנון צל לכל המתחם יהיה תנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. תכנית הצל תכלול: שלביות, בינוי, חלוקה עדכנית למתחמי משנה, מנגנון להבטחת מימוש המתחם הציבורי - אופן הפרשת החלק היחסי של שטחי הציבור בכל מתחם משנה ואופן האיגום במצב הסופי. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שיוכח כי תכנונית לא ניתן ליצור מתחם ביעוד 'מבני ציבור' בשטח של 7.2 דונם, תותר המרה לשטח מבונה של 5,500 מ"ר (שטח מבונה לבית ספר 24 כיתות מדגם C בתוספת אולם ספורט). לשטח המבונה יתווסף שטח מוקטן ביעוד 'מבני ציבור' שלא יפחת מ- 3.6 דונם. שטח זה ישמש לחצר החוץ של מבנה בית הספר, כולל מגרש משולב, כמו גם לפרוגרמות נוספות שיקבעו בהמשך</p> <p>ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת מספר מצומצם של מבנים מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>יותר שילוב של שימושי תעסוקה ומשרדים מעל מפלס קומת הקרקע</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' תלפיות ברישום זיקת הנאה (1.5 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2.5 מטר הרחבה)</li> <li>• יותר צמצום המרווח בין המגדלים. בכל מקרה לא יפחת המרווח מ- 20 מטר ולא יעלה מספר המגדלים ברחוב ביאליק על שבעה (לא כולל מגדל 'רמה')</li> <li>• במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> </ul>	1.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי להיתר בניה: אישור תצ"ר המסדיר את רישום החלקות החדשות, לרבות שטחי הציבור וזיקות ההנאה</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון למגורים הגובלים ברח' אבא הלל: הריסת מבנים קיימים בזכות הדרך ברח' אבא הלל</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון למגורים בכל מתחם משנה: הריסת בניינים קיימים במגרשים שהוגדרו כחלק היחסי של התועלות הציבוריות באותו מתחם משנה</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	1.3.6



<b>מתחם 2</b>	<b>2</b>
<b>תיאור המתחם</b>	<b>2.1</b>
	<p><b>מתחם 2</b>  <b>מיקום:</b> שכונת הגפן  <b>בניינים במתחם:</b> סה"כ 1 בניין ברחוב ביאליק 78  <b>גושים / חלקות:</b>                  גוש 6205. חלקה: 22  <b>יעוד הקרקע המאושר:</b> מגרש מיוחד  <b>גודל המתחם:</b> כ- 1.6 ד'</p> <p><b>מתחם 2A</b>  <b>מיקום:</b> שכונת הגפן.  <b>בניינים במתחם:</b> סה"כ 1 בניין בצומת רחובות ז'בוטינסקי 61, תלפיות 38.  <b>גושים / חלקות:</b>                  גוש 6205. חלקות: 617, 618, 619, 620  <b>יעוד הקרקע המאושר:</b> מגורים מיוחד  <b>גודל המתחם:</b> כ- 0.690 ד'</p>
<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>2.2</b>
מתחם 2: מבנה חדש. <u>תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 2</u> מתחם 2A: לתכנון מפורט על פי כרטיס המתחם להלן	
<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>2A.3</b>
<b>תבנית ואופי בניה:</b> ללא יישום עקרונות בינוי 'בלוק פתוח' חזית מסחרית במפלס הקרקע לז'בוטינסקי ולרח' תלפיות. מעל המסחר, תעסוקה ומגורים	<b>2A.3.1</b>
<b>צפיפות:</b> מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)	<b>2A.3.2</b>

<p><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p><b>מסחר ותעסוקה:</b> בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	2A.3.3
<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>הפקעה לטובת הרחבת דרך ברחובות תלפיות ודרך ז'בוטינסקי</p>	2A.3.4
<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר הוספת מתחם 2A למתחם 1 הסמוך יותר מימוש ע"פ תמ"א 38 ובלבד שתשמר החזית המסחרית. במימוש לפי תמ"א 38 במתחם זה, לא יותרו דירות במפלס הקרקע</p>	2A.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	2A.3.6




מתחם 3	3
תיאור המתחם	3.1
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 8 בניינים בכתובות:          תלפיות 1, 3, 5, הדקלים 3, 5, דרך אבא הלל          32, 34, 36  <u>גושים / חלקות</u>:          גוש 6205. חלקות: 114, 100, 90, 633, 92,          547, 546, 112, 113  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ-2.6 ד'</p>
אפיון מתחם התכנון	3.2
<p>בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח' במתחם שבו מבנים חדשים / ניתן היתר בניה לאחר          1.1.1980. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38</p>	
הנחיות לתכנון מפורט	3.3
<p><u>תבנית ואופי בניה</u>:          בינוי מרקמי כלפי רח' תלפיות והדקלים: גובה בינוי עד 10 קומות (ק+8+ג)          בניה גבוהה עם מסד מרקמי בדרך אבא הלל: עד 25 קומות (ק+23+ג). חזית מסחרית          לאורך דרך אבא הלל ותלפיות. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר.          לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</p>	3.3.1
<p><u>צפיפות</u>:          מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	3.3.2



<p><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p><b>מסחר ותעסוקה:</b> בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	3.3.3
<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>שילוב 2 כיתות גן בבסיס המגורים ברח' הדקלים</p> <p>זיקת הנאה לחיבור הדקלים ודרך אבא הלל ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>כיכר עירונית (שצ"פ או שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור) בפינת תלפיות ודרך אבא הלל הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' תלפיות: הרחבת הדופן הצפונית ב- 1.5 מטר הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הדקלים: הרחבת הדופן הצפונית ב- 3 מטר</p>	3.3.4
<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים</p> <p>תותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. ככל שיקודם תכנון מפורט בשני המתחמים, יותר שינוי גבול בין מתחם 3 למתחם 4. הגדלת או שינוי שטח המתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. תנאי לקידום תכנון נפרד, הפרשת השטח ביעוד מבני ציבור והכיכר העירונית, במתחם המשנה הראשון</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980</p> <p>ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● תותר זיקת הנאה משותפת לחיבור רח' אבא הלל ורח' הדקלים, בין מתחמים 3 ו- 4, ובלבד שהרוחב בכל אחד מהמתחמים לא יפחת מ- 3 מטר, והרוחב המשותף לא יפחת מ- 5 מטר</li> <li>● תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הדקלים ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה)</li> <li>● תותר הגבהת הבינוי ברח' אבא הלל עד 28 קומות (ק+26+ג), <b>בתנאי גיוון הבינוי</b>. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> </ul>	3.3.5

<b>התניות:</b>	<b>3.3.6</b>
תנאי להיתר בניה ראשון: הריסת מבנים קיימים בזכות הדרך של רח' אבא הלל תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית	



<b>4</b>	<b>מתחם 4</b>
<b>4.1</b>	<b>תיאור המתחם</b>
	<p><b>מיקום:</b> שכונת הגפן. <b>בניינים במתחם:</b> סה"כ 8 בניינים בכתובות הדקלים 7, 9, 11, 13, אבא הלל סילבר 38, 40, 42, 44 <b>גושים / חלקות:</b> גוש 6205. חלקות: 647, 648, 109, 108, 685, 686, 93, 94, 95, 96 <b>יעוד הקרקע המאושר:</b> מגורים ג', מגורים מיוחד <b>גודל המתחם:</b> כ- 2.9 דונם</p>
<b>4.2</b>	<b>אפיון מתחם התכנון</b>
	בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח' במתחם שבו מבנים חדשים / ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38
<b>4.3</b>	<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>
<b>4.3.1</b>	<b>תבנית ואופי בניה:</b>
	בינוי מרקמי כלפי רח' הדקלים: גובה בינוי עד 10 קומות (ק+8+ג) בניה גבוהה עם מסד מרקמי בדרך אבא הלל: עד 25 קומות (ק+23+ג). חזית מסחרית לאורך דרך אבא הלל. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה
<b>4.3.2</b>	<b>צפיפות:</b>
	מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)



<p><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, יחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p><b>מסחר ותעסוקה:</b> בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	4.3.3
<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>שילוב 2 כיתות גן בבסיס המגורים ברח' הדקלים</p> <p>זיקת הנאה לחיבור הדקלים ודרך אבא הלל ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הדקלים: הרחבת הדופן הצפונית ב- 3 מטר</p>	4.3.4
<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים</p> <p>תותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. ככל שיקודם תכנון מפורט בשני המתחמים, יותר שינוי גבול בין מתחם 3 למתחם 4. הגדלת או שינוי שטח המתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. תנאי לקידום תכנון נפרד, הפרשת השטח ביעוד מבני ציבור, במתחם המשנה הראשון</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980</p> <p>ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר זיקת הנאה משותפת לחיבור רח' אבא הלל ורח' הדקלים, בין מתחמים 3 ו-4, או מתחמים 4 ו-5, ובלבד שהרוחב בכל אחד מהמתחמים לא יפחת מ- 3 מטר, והרוחב המשותף לא יפחת מ- 5 מטר</li> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הדקלים ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה)</li> <li>• תותר הגבהת הבינוי ברח' אבא הלל עד 28 קומות (ק+26+ג), <b>בתנאי גיוון הבינוי</b>. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> </ul>	4.3.5

<p><b>התניות:</b> תנאי להיתר בניה ראשון : הריסת מבנים קיימים בזכות הדרך של רח' אבא הלל תנאי לאכלוס המגורים : רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	<p>4.3.6</p>
<p><b>מתחם 5</b></p>	<p>5</p>
<p><b>תיאור המתחם</b></p>	<p>5.1</p>
	<p><u>מיקום</u> : שכונת הגפן. <u>בניינים במתחם</u> : סה"כ 3 בניינים בכתובות אבא הלל סילבר 46, 48, הדקלים 15, 17 <u>גושים / חלקות</u> : גוש 6205. חלקות: 97, 591, 584, 585, 592 <u>יעוד הקרקע המאושר</u> : מגורים ג' <u>גודל המתחם</u> : כ- 1.4 דונם</p>
<p><b>אפיון מתחם התכנון</b></p>	<p>5.2</p>
<p>בהתאמה לתכנית מפורטת מס' 506-0322149 רג/1718 שהומלצה להפקדה בוועדה המקומית. <u>תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם</u> לחילופין, ככל שיעצר קידומה של התכנית המפורטת רג/1718, יוגדרו הנחיות לתכנון מפורט בהתאמה לעקרונות תכנית האב</p>	





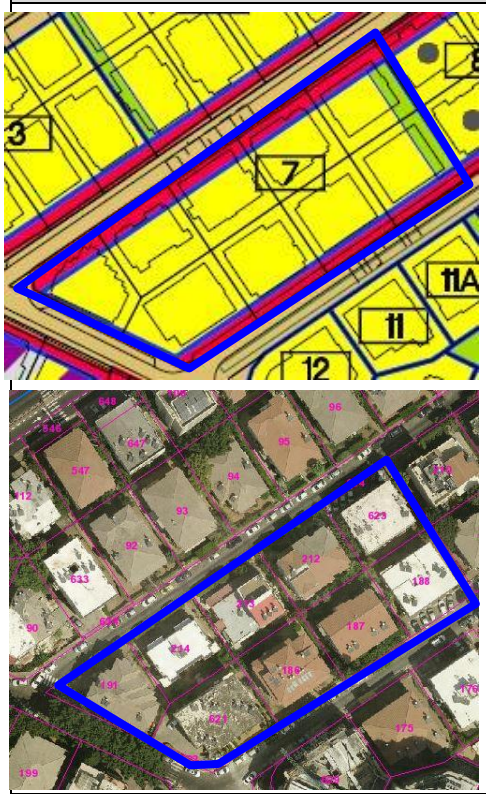
<b>מתחם 6</b>	<b>6</b>
<b>תיאור המתחם</b>	<b>6.1</b>

	<p> <b>מיקום:</b> שכונת הגפן.  <b>בניינים במתחם:</b> סה"כ 4 בניינים בכתובות                      הדקלים 19, 21, אבא הילל סילבר 50, 52  <b>גושים / חלקות:</b>                      גוש 6205. חלקות: 742, 743, 102, 99, 615,                      616  <b>יעוד הקרקע המאושר:</b> מגורים ג'  <b>גודל המתחם:</b> כ- 1.5 דונם                 </p>	
<b>6.2 אפיון מתחם התכנון</b>		
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38		
<b>6.3 הנחיות לתכנון מפורט</b>		
<p> <b>6.3.1 תבנית ואופי בניה:</b>                      ללא יישום עקרונות בינוי 'בלוק פתוח'                      בינוי מרקמי עד 14 קומות (ק+12+ג) פונה לדרך אבא הלל, בינוי מרקמי עד 10 קומות                      (ק+8+ג) פונה לרח' הדקלים ורח' מעלה הגבעה                      חזית מסחרית תוצע לאורך דרך אבא הלל ורח' מעלה הגבעה. מומלץ לשלב שטחי                      משרדים במסד, מעל שטחי המסחר                 </p>		
<p> <b>6.3.2 צפיפות:</b>                      מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)                 </p>		



<p><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p><b>מסחר ותעסוקה:</b> בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	6.3.3
<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>ככל שיוצע מגדל מגורים בדרך אבא הלל, שילוב שטחי ציבור במסד מגדל המגורים הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' מעלה הגבעה: הרחבת הדופן המערבית) ב- 1.5 מטר הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הדקלים: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p>	6.3.4
<p><b>גמישות:</b></p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980 תותר בניה גבוהה, עד 30 קומות (ק+28ג) ככל שיוצע מגרש מגורים שכולל חזית לדרך אבא הלל בגודל של כ- 1.5 דונם. במקרה זה, תוצע חזית מסחרית לאורך דרך אבא הלל ורח' מעלה הגבעה. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</p> <p>ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הדקלים ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה)</li> <li>• תותר הגבהת הבינוי ברח' אבא הלל עד 16 קומות (ק+14ג), <b>בתנאי גיוון הבינוי</b>. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> </ul>	6.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון: הריסת מבנים קיימים בזכות הדרך של רח' אבא הלל תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	6.3.6



מתחם 7	7
תיאור המתחם	7.1
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 9 בניינים בכתובות הרימון 1, 3, 5, 7, הדקלים 4, 6, 8, 10, תלפיות 7  <u>גושים / חלקות</u>:          גוש 6205. חלקות: 186, 621, 622, 191, 214, 213, 212, 624, 623, 188, 187  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 3.4 דונם</p>
אפיון מתחם התכנון	7.2
בינוי על פי עקרונות 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
הנחיות לתכנון מפורט	7.3
<p><u>תבנית ואופי בניה</u>:          בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע          גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג)</p>	7.3.1
<p><u>צפיפות</u>:          מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	7.3.2



<p><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p>	7.3.3
<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>שילוב 3 כיתות גן בקומת הקרקע</p> <p>זיקת הנאה לחיבור רח' הדקלים ורח' הרימון ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. הזיקה תשמור ככל הניתן על רצף עם זיקות הנאה מקבילות במתחמים 3, ו- 4 ועם השצ"פ בדופן הדרומית של רח' הרימון</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הדקלים: הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הרימון: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p>	7.3.4
<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים</p> <p>תותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. ככל שיקודם תכנון מפורט בשני המתחמים, יותר שינוי גבול בין מתחם 7 למתחם 8. הגדלת או שינוי שטח המתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. ככל שהמתחם חולק למתחמי משנה, כל מתחם משנה יכלול אשכול של כיתות גן / מעון ויפריש את חלקו היחסי בשטח הציבורי הפתוח ובזיקות ההנאה.</p> <p>1.1.1980 ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980 ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הדקלים ו/או רח' הרימון, ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה)</li> <li>• יותר שילוב בנין גבוה: עד 18 קומות (ק+16+ג), <b>בתנאי גיוון הבינוי</b>. במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> </ul>	7.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	7.3.6



	<b>8</b>
	<b>מתחם 8</b>
	<b>8.1</b>
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">   </div> <div style="width: 50%;"> <p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 6 בניינים בכתובות                      הרימון 9, 11, 13, הדקלים 12, 14, 16, 18  <u>גושים / חלקות</u>:                      גוש 6205. חלקות: 189, 190, 693, 694, 208,                      210, 611, 610  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 2.2 דונם</p> </div> </div>	
	<b>8.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>אפיון מתחם התכנון</b></p> <p>בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח' במתחם שבו מבנים חדשים / ניתן היתר בניה לאחר                      1.1.1980. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38</p>	
	<b>8.3</b>
	<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>



<p><b>תבנית ואופי בניה:</b> בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג)</p>	8.3.1
<p><b>צפיפות:</b> מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	8.3.2
<p><b>זכויות:</b> גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li><li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li><li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li><li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li></ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p>	8.3.3
<p><b>תועלות ציבוריות:</b> שילוב כיתת גן בקומת הקרקע הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הדקלים: הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הרימון: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' מעלה הגבעה: הרחבת דופן מזרחית ב- 2 מטר</p>	8.3.4



<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. תנאי לקידום תכנון נפרד, הפרשת השטח ביעוד מבני ציבורי ו/או ציבורי פתוח, במתחם המשנה הראשון</p> <p>תותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. ככל שיקודם תכנון מפורט בשני המתחמים, יותר שינוי גבול בין מתחם 7 למתחם 8. הגדלת או שינוי שטח המתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980</p> <p>ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שסך המבנים הקיימים שיכללו במתחם, אחרי הוצאת מבנים כמפורט לעיל, יהיה 2 מבנים או פחות, גובה הבינוי המרבי שיתאפשר יהיה עד 10 קומות (ק+8+ג). במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה של הבינוי</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הדקלים ו/או רח' הרימון ו/או רח' מעלה הגבעה, ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה)</li> </ul>	8.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	8.3.6



9	מתחם 9
9.1	תיאור המתחם



	<p><b>מתחם 9</b>  <u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 1 בניין בכתובת פני הגבעה 14  <u>גושים / חלקות</u>:                  גוש 6205. חלקה: 169  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 0.58 דונם</p>	
	<p><b>מתחם 9A</b>  <u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 1 בניין בכתובת פני הגבעה 16  <u>גושים / חלקות</u>:                  גוש 6205. חלקה: 167  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 0.58 דונם</p>	
<b>אפיון מתחם התכנון</b>		<b>9.2</b>
מתחם 9: מבנה שקיבל היתר לאחר 1.1.1980 מתחם 9A: מבנה לשימור (בית בורשטיין)		
<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>		<b>9.3</b>
תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 9 תנאי לקידום תכנון במתחם 9A (פני הגבעה 16): תיק תעוד מקדים לבנין לשימור ודיון בוועדת השימור. ועדת השימור תשקול את הצורך בשימור המבנה, בשים לב למצבו הפיזי. ככל שימצא שאין לשמר את המבנה, יש לבחון צירופו למתחם 10		




<b>מתחם 10</b>	<b>10</b>
<b>תיאור המתחם</b>	<b>10.1</b>

	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 4 בניינים בכתובות הרימון 8, 10, פני הגבעה 10, 12 גושים / חלקות:          גוש 6205. חלקות: 177, 178, 173, 713, 714  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 2.5 דונם</p>	
		
<p align="center"><b>אפיון מתחם התכנון</b></p>		<p align="center"><b>10.2</b></p>
<p>בינוי על פי עקרונות 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38</p>		
<p align="center"><b>הנחיות לתכנון מפורט</b></p>		<p align="center"><b>10.3</b></p>
<p align="center"><b><u>תבנית ואופי בניה</u>:</b>          בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע          גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג)</p>		<p align="center"><b>10.3.1</b></p>
<p align="center"><b><u>צפיפות</u>:</b>          מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>		<p align="center"><b>10.3.2</b></p>
<p align="center"><b><u>זכויות</u>:</b>          גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><u>מתאם</u>: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><u>דירות קטנות</u>: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><u>גודל מירבי לדירת תמורה</u>: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p>		<p align="center"><b>10.3.3</b></p>



<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>שילוב כיתת גן בקומת הקרקע</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הדקלים : הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הרימון : הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' מעלה הגבעה : הרחבת דופן מזרחית ב- 2 מטר</p>	10.3.4
<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים</p> <p>תותר הוספת מגרשים למתחם. הגדלת או שינוי שטח המתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. תנאי לקידום תכנון נפרד, הפרשת השטח ביעוד מבני ציבור, במתחם המשנה הראשון</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980.</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, חלקות שבהן אושרו בקשות לתמ"א 38 לפני אישורה של תכנית האב, למעט אלו שבהן פקע מועד אישור הבקשה או הארכת האישור ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שסך המבנים הקיימים שיכללו במתחם, אחרי הוצאת מבנים כמפורט לעיל, יהיה 2 מבנים או פחות, גובה הבינוי המרבי שיתאפשר יהיה עד 10 קומות (ק+8+ג). במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה של הבינוי</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הדקלים ו/או רח' הרימון ו/או רח' מעלה הגבעה, ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה)</li> </ul>	10.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי לאכלוס המגורים : רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	10.3.6



	<b>10A</b>
	<b>10A</b>
	<b>10A.1</b>  <b>תיאור המתחם</b>  <b>מיקום:</b> שכונת הגפן. <b>בניינים במתחם:</b> סה"כ 3 בניינים בכתובות פני הגבעה 18, הרימון 8 א גושים / חלקות: גוש 6205. חלקות: 165, 127 <b>יעוד הקרקע המאושר:</b> מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח <b>גודל המתחם:</b> כ- 2.5 דונם
<b>10A.2</b>  <b>אפיון מתחם התכנון</b>  שטחי ציבור פתוחים ומבנים ושטחי ציבור	
<b>10A.3</b>  <b>הנחיות לתכנון מפורט</b>  תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 10A	

	<b>11</b>
	<b>11</b>
	<b>11.1</b>  <b>תיאור המתחם</b>  <b>מיקום:</b> שכונת הגפן. <b>בניינים במתחם:</b> סה"כ 1 בניין בכתובת הרימון 4 גושים / חלקות: גוש 6205. חלקה: 175 <b>יעוד הקרקע המאושר:</b> מגורים ג' <b>גודל המתחם:</b> כ- 0.5 דונם
<b>11.2</b>  <b>אפיון מתחם התכנון</b>  מתחם שהתכנית לא נותנת הוראות לגביו	
<b>11.3</b>  <b>הנחיות לתכנון מפורט</b>  תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 11	



	<b>מתחם 11A</b>	<b>11A</b>
	<b>תיאור המתחם</b>	<b>11A.1</b>
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 1 בניין בכתובת הרימון 6  <u>גושים / חלקות</u>:          גוש 6205. חלקות: 176  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ-0.5 דונם</p>	
	<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>11A.2</b>
	מתחם שהתכנית לא נותנת הוראות לגביו	
	<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>11A.3</b>
	תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 11A	

	<b>מתחם 12</b>	<b>12</b>
	<b>תיאור המתחם</b>	<b>12.1</b>
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 1 בניין בכתובת תלפיות 11  <u>גושים / חלקות</u>:          גוש 6205. חלקות: 629,630  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ-0.7 דונם</p>	
	<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>12.2</b>
	מתחם שהתכנית לא נותנת הוראות לגביו	
	<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>12.3</b>
	תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 12	



<b>מתחם 13</b>	<b>13</b>
<b>תיאור המתחם</b>	<b>13.1</b>
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 1 בניין בכתובת תלפיות 13  <u>גושים / חלקות</u>:          גוש 6205. חלקה: 172  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 0.7 דונם</p>
<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>13.2</b>
מתחם שהתכנית לא נותנת הוראות לגביו	
<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>13.3</b>
תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 13	

<b>מתחם 14</b>	<b>14</b>
<b>תיאור המתחם</b>	<b>14.1</b>
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 1 בניין בכתובת תלפיות 15  <u>גושים / חלקות</u>:          גוש 6205. חלקות: 581,582  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 0.5 דונם</p>
<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>14.2</b>
מתחם שהתכנית לא נותנת הוראות לגביו	
<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>14.3</b>
תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 14	



<b>15</b>	<b>מתחם 15</b>
<b>15.1</b>	<b>תיאור המתחם</b>
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 1 בניין בכתובת תלפיות 17  <u>גושים / חלקות</u>:          גוש 6205. חלקה: 168  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 0.5 דונם</p>
<b>15.2</b>	<b>אפיון מתחם התכנון</b>
	מתחם שהתכנית לא נותנת הוראות לגביו
<b>15.3</b>	<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>
	תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 15

<b>16</b>	<b>מתחם 16</b>
<b>16.1</b>	<b>תיאור המתחם</b>
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 1 בניין בכתובת תלפיות 19  <u>גושים / חלקות</u>:          גוש 6205. חלקות: 166, חלקה 2523 (סמ' ציון בדש)  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 0.6 דונם</p>
<b>16.2</b>	<b>אפיון מתחם התכנון</b>
	מתחם שהתכנית לא נותנת הוראות בינוי לגביו
<b>16.3</b>	<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>
	<u>התניות</u> : תכנון במתחם זה מותנה ברישום סמטת ציון בדש ע"ש הרשות המקומית




<b>מתחם 17</b>	<b>17</b>
<b>תיאור המתחם</b>	<b>17.1</b>
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 1 בניין בכתובת תלפיות 21  <u>גושים / חלקות</u>:          גוש 6205. חלקה: 164  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 0.6 דונם</p>
<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>17.2</b>
מתחם שהתכנית לא נותנת הוראות לגביו	
<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>17.3</b>
תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 17	

<b>מתחם 18</b>	<b>18</b>
<b>תיאור המתחם</b>	<b>18.1</b>
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 1 בניין בכתובת תלפיות 23  <u>גושים / חלקות</u>:          גוש 6205. חלקה: 606  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 0.5 דונם</p>
<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>18.2</b>
מתחם שהתכנית לא נותנת הוראות לגביו	
<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>18.3</b>
תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 18	





<b>מתחם 19</b>	<b>19</b>
<b>תיאור המתחם</b>	<b>19.1</b>
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 1 בניין בכתובת תלפיות 25  <u>גושים / חלקות</u>:          גוש 6205. חלקה: 162  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 0.5 דונם</p>
<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>19.2</b>
מתחם שהתכנית לא נותנת הוראות לגביו	
<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>19.3</b>
תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 19	

<b>מתחם 20</b>	<b>20</b>
<b>תיאור המתחם</b>	<b>20.1</b>
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 5 בניינים בכתובות תלפיות 27, 29, פני הגבעה 20, 22, 24  <u>גושים / חלקות</u>:          גוש 6205. חלקות: 160, 159, 161, 163  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג', מגורים מיוחד  <u>גודל המתחם</u>: כ- 2.1 דונם</p>






<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>20.2</b>
בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח' במתחם שבו מבנים חדשים / ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>20.3</b>
<p><b>תבנית ואופי בניה:</b></p> <p>בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע במפלס הקרקע של הבינוי בכיכר תלפיות-פני הגבעה-הדר ישולבו שימושים מסחריים גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג)</p> <p>שטח פרטי פתוח בכיכר תלפיות-פני הגבעה-הדר: הכיכר תפותח באופן שיכלול אזורי ישיבה ושהייה</p>	<b>20.3.1</b>
<p><b>צפיפות:</b></p> <p>מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	<b>20.3.2</b>
<p><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p><b>מסחר:</b> בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר. היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	<b>20.3.3</b>
<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>2 כיתות גן במפלס הקרקע. חצרות הגנים יופנו צפונה כלפי מתחם 10A</p>	<b>20.3.4</b>



<p><b>גמישות:</b></p> <p>יותר תכנון מפורט ללא שימוש בעקרונות 'בלוק פתוח' ויותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים ויותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. תנאי לקידום תכנון נפרד, גני הילדים במתחם המשנה הראשון ויצירת כיכר בצומת תלפיות-הדר-פני הגבעה</p> <p>ותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. הגדלת או שינוי שטח המתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980 ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), וותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• וותר הגבהת בנין הצומת עד 18 קומות (ק+16+ג), <b>בתנאי גיוון הבינוי</b>. במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, וותר הגבהה נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> </ul>	20.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי לאכלוס המגורים : רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	20.3.6



מתחם 21	21
תיאור המתחם	21.1
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 12 בניינים בכתובות פני הגבעה 3, 7, 9, 11, רוקח 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, אבא הילל סילבר 54, 54א, 56  <u>גושים / חלקות</u>:          גוש 6205. חלקות: 115, 116, 121, 577, 578, 123, 124, 118, 120, 122, 126, 280, 279, 117, 104  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג', מגורים מיוחד, מגורים ד'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 4.6 דונם</p>
אפיון מתחם התכנון	21.2
<p>בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח' במתחם שבו מבנים חדשים / ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38 רוקח 29 (חלקה 104): תכנית מס' 506-0141119 רג/מק/1638 מאושרת. פרסום לאישור בתאריך 22.9.14 (י.פ. 6885). <u>תכנית האב לא קובעת הוראות לחלקה 104</u></p>	
הנחיות לתכנון מפורט	21.3
<p><u>תבנית ואופי בניה</u>:          בינוי מרקמי כלפי רח' פני הגבעה, רוקח והרימון: גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג)          בניה גבוהה עם מסד מרקמי בדרך אבא הלל: עד 25 קומות (ק+23+ג). חזית מסחרית לאורך דרך אבא הלל ותלפיות. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר.          לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</p>	21.3.1




<p><b>צפיפות:</b></p> <p>מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר) במגרש ביעוד למגורים, אשר לא משמש למגורים, או מגרש ביעוד למגורים שלא מיצע היקף יחיד מוקנות על פי תכניות חלות – תותר הוספת היקף יחיד על פי תכניות חלות, ללא מכפיל</p>	21.3.2
<p><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p><b>מסחר ותעסוקה:</b> בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בהתאם לתכנית</p>	21.3.3
<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' רוקח: הרחבת הדופן המערבית ב- 3 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' פני הגבעה: הרחבת הדופן המזרחית ב- 1.5 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הרימון: הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מט</p> <p>דרך חדשה המחברת בין רח' חרות לרח' הדקלים ברוחב 12 מטר</p>	21.3.4



<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. תנאי לקידום תכנון נפרד, הבטחת החיבור החדש שבין רח' חרות לרח' הדקלים, במתחם המשנה הראשון</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, חלקות שבהן אושרו בקשות לתמ"א 38 לפני אישורה של תכנית האב, למעט אלו שבהן פקע מועד אישור הבקשה או הארכת האישור ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפניו והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' רוקח ברישום זיקת הנאה (2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 3 מטר הרחבה)</li> <li>• תותר המרת הרחבת רח' פני הגבעה ברישום זיקת הנאה</li> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הרימון ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה)</li> <li>• תותר המרת הדרך החדשה לחיבור רח' החרות ורח' הדקלים, בזיקת הנאה למעבר רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, ברוחב שלא יפחת מ- 6 מטר</li> <li>• תותר הגבהת הבינוי ברח' אבא הלל עד 28 קומות (ק+26+ג), <b>בתנאי גיוון הבינוי</b>. במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהת נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> </ul>	21.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: הריסת מבנים קיימים בזכות הדרך של רח' אבא הלל</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	21.3.6



מתחם 22	22
תיאור המתחם	22.1
	<p>מיקום: שכונת הגפן.          בניינים במתחם: סה"כ 11 בניינים בכתובות פני הגבעה 13, 15, 17, 19, 21, 23, רוקח 17, 19, 21, 23, 25          גושים / חלקות: גוש 6205. חלקות: 147, 147, 717, 718, 602, 603, 153, 155, 156, 157, 154, 152, 150, 148          יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', מגורים ד', בנייני ציבור          גודל המתחם: כ- 4.9 דונם</p>
אפיון מתחם התכנון	22.2
<p>בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח' במתחם שבו מבנים חדשים / ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38</p>	
הנחיות לתכנון מפורט	22.3
<p><b>תבנית ואופי בניה:</b>          בינוי מרקמי. גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג)          מבנה ברוקח 25: מבנה לשימור</p>	22.3.1
<p><b>צפיפות:</b>          מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	22.3.2

<p><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p>	<p><b>22.3.3</b></p>
<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>הפרשת שטח ציבורי ביעוד מבני ציבור ו/או שטח ציבורי פתוח, בהיקף של 1 דונם הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' רוקח: הרחבת הדופן המערבית ב- 3 מטר הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' פני הגבעה: הרחבת הדופן המזרחית ב- 1.5 מטר זיקת הנאה לחיבור רח' רוקח ורח' פני הגבעה ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. הזיקה תשמור ככל הניתן על רצף עם זיקות הנאה מקבילות ו/או שטחי ציבור פתוחים</p>	<p><b>22.3.4</b></p>
<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. תנאי לקידום תכנון נפרד, הפרשת השטח ביעוד מבני ציבורי ו/או ציבורי פתוח, במתחם המשנה הראשון</p> <p>1.1.1980 ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, חלקות שבהן אושרו בקשות לתמ"א 38 לפני אישורה של תכנית האב, למעט אלו שבהן פקע מועד אישור הבקשה או הארכת האישור ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת חלק מהשטח ביעוד ציבורי לשטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור, ובלבד שיתרת השטח לא תפחת מ- 0.6 דונם ותהיה ביעוד מבני ציבור</li> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' רוקח ברישום זיקת הנאה (2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 3 מטר הרחבה)</li> <li>• תותר המרת הרחבת רח' פני הגבעה ברישום זיקת הנאה</li> <li>• יותר שילוב בנין גבוה: עד 18 קומות (ק+16+ג), <b>בתנאי גיוון הבינוי</b>. במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> </ul>	<p><b>22.3.5</b></p>



<p><b>התניות:</b>                  תנאי לקידום התכנית : תיק תעוד מקדים לבנין ברח' רוקח 25 ודיון בוועדת השימור                  תנאי לאכלוס המגורים : רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	22.3.6
	
<p style="text-align: right;"><b>מתחם 23</b></p>	23
<p style="text-align: right;"><b>תיאור המתחם</b></p>	23.1
	<p> <u>מיקום</u> : שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u> : סה"כ 1 בניין בכתובת                      רוקח 15  <u>גושים / חלקות</u> :                      גוש 6205. חלקות : 599, 598  <u>יעוד הקרקע המאושר</u> : מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u> : כ- 0.4 דונם                 </p>
<p style="text-align: right;"><b>אפיון מתחם התכנון</b></p>	23.2
<p style="text-align: right;">מתחם שהתכנית לא נותנת הוראות לגביו</p>	
<p style="text-align: right;"><b>הנחיות לתכנון מפורט</b></p>	23.3
<p style="text-align: right;">תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 23</p>	
<p style="text-align: right;"><b>מתחם 24</b></p>	24
<p style="text-align: right;"><b>תיאור המתחם</b></p>	24.1

	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 10 בניינים בכתובות                  רוקח 3, 7, 9, 11, 13, פני הגבעה 25, 27, 29,                  31, 33, 33א  <u>גושים / חלקות</u>:                  גוש 6205. חלקות: 144, 145, 142, 143, 625,                  626, 138, 136, 137, 651, 652, 715, 716  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג', מגורים ד'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 4.3 דונם</p>	
<b>24.2</b>	<b>אפיון מתחם התכנון</b>	
בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח' במתחם שבו מבנים חדשים / ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38 פני הגבעה 27 (חלקה 143): תכנית מס' רג/מק/1604 מאושרת. פרסום לאישור בתאריך 14.8.14 (י.פ. 6857). <u>תכנית האב לא קובעת הוראות לחלקה 143</u>		
<b>24.3</b>	<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	
<b>24.3.1</b>	<b><u>תבנית ואופי בניה</u>:</b> בינוי מרקמי. גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג)	
<b>24.3.2</b>	<b><u>צפיפות</u>:</b> מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)	



<p><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p>	24.3.3
<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>שילוב אשכול של 3 כיתות גן בקומת הקרקע</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' רוקח: הרחבת הדופן המערבית ב- 3 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' פני הגבעה: הרחבת הדופן המזרחית ב- 1.5 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הדר: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p> <p>זיקת הנאה לציבור רח' רוקח ורח' פני הגבעה ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. הזיקה תשמור ככל הניתן על רצף עם זיקות הנאה מקבילות ו/או שטחי ציבור פתוחים</p>	24.3.4
<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. ככל שהמתחם חולק למתחמי משנה, כל מתחם משנה יכלול אשכול של כיתות גן / מעון ויפריש את חלקו היחסי בשטח הציבורי הפתוח ובזיקות ההנאה</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, חלקות שבהן אושרו בקשות לתמ"א 38 לפני אישורה של תכנית האב, למעט אלו שבהן פקע מועד אישור הבקשה או הארכת האישור ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמה עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' רוקח ברישום זיקת הנאה (2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 3 מטר הרחבה)</li> <li>● תותר המרת הרחבת רח' פני הגבעה ברישום זיקת הנאה</li> <li>● תותר המרת הרחבת רח' הדר ברישום זיקת הנאה</li> <li>● יותר שילוב בנין גבוה: עד 18 קומות (ק+16ג), <b>בתנאי גיוון הבינוי</b>. במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> </ul>	24.3.5



<b>התניות:</b> תנאי לאכלוס המגורים : רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית	24.3.6
---	--------



<b>מתחם 25</b>	<b>25</b>
<b>תיאור המתחם</b>	<b>25.1</b>

<p><b>מיקום:</b> שכונת הגפן.  <b>בניינים במתחם:</b> סה"כ 20 בניינים בכתובות: דרך ז'בוטינסקי 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, הדר 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26. תלפיות 33, 31  <b>גושים / חלקות:</b> גוש 6205. חלקות: 128, 129, 216, 237, 238, 252, 521, 527, 509, 537, 536, 513, 514, 515, 539, 540, 528, 516, 517, 518, 519, 523, 241, 520, 132, 131, 130, 505, 506, 507, 508,  <b>יעוד הקרקע המאושר:</b> מגורים ג', מסחרי א  <b>גודל המתחם:</b> כ- 13.3 דונם</p>	
<p align="center"><b>אפיון מתחם התכנון</b></p>	<p align="center"><b>25.2</b></p>
<p>תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38</p>	



הנחיות לתכנון מפורט	25.3
<p><b>25.3.1 תבנית ואופי הבניה:</b></p> <p>ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. בינוי מגדלי ומעורב שימושים: מסחר, משרדים, תעסוקה, ושטחי ציבור בקומות המסד. מגורים מעל המסד</p> <p>בינוי מגוון: גבוה מאוד כלפי רח' ז'בוטינסקי: 4 קומות מסד מעל קומת מסחר גבוהה. מעל, עד 30 קומות מגורים. סה"כ עד 35 קומות (ק+33+ג). בינוי גבוה כלפי רח' הדר: 2 קומות מסד מעל קומת כניסה. מעל, 17 קומות מגורים. סה"כ עד 20 קומות (ק+18+ג) מגדלים: סה"כ עד 7 מגדלים בגבהים שונים. יושם דגש על צמצום הנוכחות הנפחית של המבנים והשפעתם החזותית על סביבתם. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה מבנה בז'בוטינסקי 69: נכלל ברשימת מבנים לשימור (בי"ח לכפתורים)</p> <p><b>אזור מוטה מגורים ומבני ציבור (לאורך רח' הדר):</b></p> <p>מפלס הכניסה ישמש לשימושים נלווים למגורים וכן לשטחי הציבור. בקומות המסד שטחי ציבור, תעסוקה ומשרדים. מעל המסד מפלסי המגורים</p> <p><b>אזור מוטה תח"צ (לאורך רח' ז'בוטינסקי):</b></p> <p>מול שדרות הילד ובסמוך לכניסות המתוכננות לתחנת הרכבת הקלה: קומת מסחר גבוהה, קומות המסד ובהם תעסוקה, מסחר ומשרדים. מעל המסד מפלסי מגורים</p> <p><b>אזור תחנת הדלק:</b></p> <p>תחום מגבלות בניה של תחנת הדלק – אזור מוטה תעסוקה וללא שימושי מגורים: קומת מסחר גבוהה וכן תחנת הדלק. מפלסי מסד ובהם תעסוקה, מסחר ומשרדים. מעל המסד מפלסי תעסוקה ומשרדים</p>	
<p><b>25.3.2 צפיפות:</b></p> <p>מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p> <p><b>מתאמים:</b></p> <p>מקדם צפיפות מרבית למתחם הגובל ברחוב ז'בוטינסקי: 3.5:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר), בכפוף להתאמת גודל דירה ממוצעת, בהתאמה לסעיף 25.3.3</p>	
<p><b>25.3.3 זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b></p> <p>מתאם למתחם הגובל ברח' ז'בוטינסקי: ככל שהתכנון שיוצע יכלול צפיפות 3.5:1, יותאם גודל הדירה החדשה הממוצעת ולא יעלה על 85 מ"ר (פלדלת)</p> <p>תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>מתאם למתחם הגובל ברח' ז'בוטינסקי: 40% מהדירות יהיו דירות קטנות</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p><b>מסחר ותעסוקה:</b> בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	



<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>באזור מוטה מגורים ומבני ציבור - שילוב שטחי ציבור ב- 4 קומות מסד המגדלים: מעונות, כיתות גן, משרדי עירייה, מרפאה שכונתית, משרדי רופאים ופרוגרמות נוספות שייקבעו לעת הגשת התכנית. מפלס הכניסה ישמש לשימושים נלווים למגורים וכן לשטחי הציבור לרבות כניסות מופרדות. סה"כ שטחי הציבור שיוקצו בקומות המסד לא יפחת מ- 4,800 מ"ר</p> <p>זיקות הנאה לחיבור רח' ז'בוטינסקי ורח' הדר, ברוחב של 6-10 מטר, מול שדרות הילד במרכז המתחם ומול רח' רוקח במערב המתחם. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>אזור רחבת הכניסה לתחנת הרכבת הקלה תפותח ככיכר ציבורית ותכלול אזורי ישיבה ושהייה</p> <p>הרחבת הדופן הדרומית של רח' הדר על ידי קביעת זיקת הנאה ברוחב 2 מטר לכל אורכה</p> <p>שטחים פתוחים בהיקף כולל של 5.4 דונם. שטחים אלו יכולים שיהיו ביעוד ציבורי פתוח, או כשטחים פרטיים פתוחים עם זיקות הנאה לציבור</p>	25.3.4
<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980 ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, בכפוף לתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית צל: תנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון - הכנת תכנון צל לכל המתחם. תכנית הצל תראה בין השאר, חלוקת המתחם למתחמי משנה. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. תכנית הצל תכלול חלוקת שטחי הציבור לכל מתחם משנה, על פי חלקו היחסי</li> <li>• לא תותר חלוקה ליותר מ- 5 מתחמי משנה. מתחם משנה יאופיין בצורה גולרית וגודלו לא יפחת מ- 1.6 דונם. כל מתחם משנה יכלול הן מגרשים הפונים לרח' ז'בוטינסקי והן מגרשים הפונים לרח' הדר, לצורך תכנון מיטבי</li> <li>• מתחם משנה הכולל את אזור תחנת הדלק לא יפחת מ- 2.5 דונם ויכלול שילוב עם אזור מוטה תח"צ ו/או אזור מוטה מגורים ומבני ציבור</li> <li>• ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי וכי המרווחים שבין המגדלים מאפשרים זאת, יותרו עד 8 מגדלים</li> </ul> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר הפחתת היקף השטחים הפתוחים ובלבד שהיקף השטחים הפתוחים לא יפחת מ- 4.8 דונם</li> </ul>	25.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי לקידום התכנית: תיק תעוד מקדים לבנין ברח' ז'בוטינסקי 69 ודיון בוועדת השימור</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	25.3.6



	<b>מתחם 26</b>	<b>26</b>
	<b>תיאור המתחם</b>	<b>26.1</b>
	<p> <u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 4 בניינים בכתובות                      בדנר 4, 6, רוקח 10, 12  <u>גושים / חלקות</u>:                      גוש 6205. חלקות: 39, 40, 687, 688, 42  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג', מגורים                      מיוחד, דרך קיימת מאושרת  <u>גודל המתחם</u>: כ- 2.5 דונם                 </p>	
	<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>26.2</b>





תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
<b>26.3 הנחיות לתכנון מפורט</b>	
<b>26.3.1 תבנית ואופי בניה:</b> גובה בינוי עד 14 קומות (ק+12+ג) בניה למגורים בשילוב שטחי ציבור בקומות הקרקע	
<b>26.3.2 צפיפות:</b> מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר) במגרש ביעוד למגורים, אשר לא משמש למגורים, או מגרש ביעוד למגורים שלא מיצע היקף יח"ד מוקנות על פי תכניות חלות – תותר הוספת היקף יח"ד על פי תכניות חלות, ללא מכפיל	
<b>26.3.3 זכויות:</b> גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו <b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר <b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת) <b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת <b>שטחי משרדים:</b> בהתאמה לסעיף 26.3.5	
<b>26.3.4 תועלות ציבוריות:</b> שילוב אשכול של 2 כיתות גן בקומת הקרקע צרוף חלקה 677 ביעוד דרך קיימת / מאושרת, בתנאי הצטרפות הועדה המקומית כבעלת עניין / מגישה תכנית. במקרה זה, יעוד הדרך ישונה באופן שבמרתף תקבע חניה ציבורית, ואילו מפלס הקרקע יפותח כגינה ויהווה המשך של גינת השקדיה הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' רוקח: הרחבת הדופן המזרחית ב- 5 מטר הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' בדנר: הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר	

<p><b>גמישות:</b></p> <p>יותר צרוף חלקות 43, 44, 672 לתחום התכנית (רוקח 14, בדנר 3, 5). במקרה זה יתאפשר שילוב בנין גבוה: עד 18 קומות (ק+16+ג) על בסיס חלקות 44, 672, ואילו חלקה 43 תופרש כשטח ביעוד מבני ציבור. בנוסף תורחב הדופן הצפונית של רח' בדנר ב- 2 מטר ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת 2 מטר רוחב הרחבת רח' רוקח ברישום זיקת הנאה (3 מטר הרחבה + 2 מטר זיקת הנאה במקום 5 מטר הרחבה)</li> <li>• תותר המרת הרחבת רח' בדנר ברישום זיקת הנאה</li> <li>• יותר שילוב בנין גבוה: עד 18 קומות (ק+16+ג), <b>בתנאי גיוון הבינוי</b>. במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> <li>• תותר הוספת שימוש למשרדים. במקרה שיתווסף שימוש זה, בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בהתאם לתכנית</li> </ul>	26.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	26.3.6



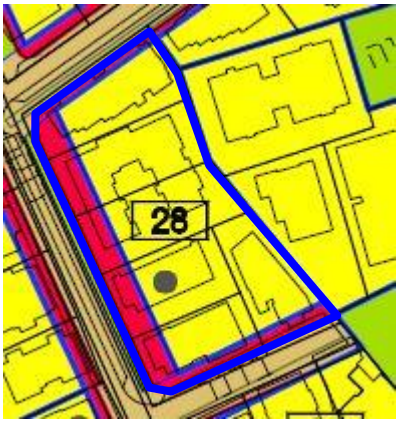

	<b>מתחם 27</b>	<b>27</b>
	<b>תיאור המתחם</b>	<b>27.1</b>
	<p><b>מיקום:</b> שכונת הגפן.  <b>בניינים במתחם:</b> סה"כ 5 בניינים                  בכתובות הדר 5, 7, 9, 11, 13  <b>גושים / חלקות:</b>                  גוש 6205. חלקות: 662, 663, 664,                  665, 666, 678  <b>יעוד הקרקע המאושר:</b>                  מגורים מיוחד, חניה ציבורית  <b>גודל המתחם:</b> כ- 5.8 דונם</p>	
	<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>27.2</b>
	תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'	
	<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>27.3</b>



<p><b>תבנית ואופי בניה:</b>  ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'  במתחם בניה רוויה קיימת: 9 קומות (ע+7+ג) ו- 10 קומות (ע+8+ג)  יותר קידום תכנית לעיבוי וחיזוק המבנים הקיימים במתחם. גובה בינוי חדש מרבי יהיה עד 14 קומות (ק+12+ג)</p>	27.3.1
<p><b>תועלות ציבוריות:</b>  זיקת מעבר בין רח' הדר לגן השקדיה ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים  הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' רוקח: הרחבת הדופן המזרחית ב- 5 מטר</p>	27.3.2
<p><b>גמישות:</b>  ככל שהמבנים עומדים בקריטריונים, תותר התחדשות במסלול תמ"א 38 עיבוי, ובלבד שימומשו התועלות הציבוריות - בהסכמה או התכנית  תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים  ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980  ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב  תותר המרת 2 מטר רוחב הרחבת רח' רוקח ברישום זיקת הנאה (3 מטר הרחבה + 2 מטר זיקת הנאה במקום 5 מטר הרחבה)</p>	27.3.3
<p><b>התניות:</b>  תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	27.3.4



מתחם 28	28
תיאור המתחם	28.1

	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 5 בניינים בכתובות רוקח 14, 16, 18, 20 ובדנר 3  <u>גושים / חלקות</u>:          גוש 6205. חלקות: 43, 44, 45, 46, 47, 556, 555  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 2.3 דונם</p>
	<p><b>28.2 אפיון מתחם התכנון</b></p>
<p>תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38</p>	<p><b>28.3 הנחיות לתכנון מפורט</b></p>
<p><u>תבנית ואופי בניה</u>:          גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג).          בניה למגורים בשילוב שטחי ציבור בקומות הקרקע.</p>	<p><b>28.3.1</b></p>
<p><u>צפיפות</u>:          מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	<p><b>28.3.2</b></p>
<p><u>זכויות</u>:          גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><u>מתאם</u>: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><u>פלדלת</u>: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><u>דירות קטנות</u>: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><u>גודל מירבי לדירת תמורה</u>: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p>	<p><b>28.3.3</b></p>

<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' רוקח: הרחבת הדופן המזרחית ב- 5 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הגפן: הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' בדנר: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p>	28.3.4
<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. כל מתחם משנה יפריש את חלקו היחסי בהרחבת הדרכים ובשטחי הציבור</p> <p>תותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. ככל שיקודם תכנון מפורט בשני המתחמים, יותר שינוי גבול בין מתחם 26 למתחם 28. הגדלת או שינוי שטח המתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת 2 מטר רוחב הרחבת רח' רוקח ברישום זיקת הנאה (3 מטר הרחבה + 2 מטר זיקת הנאה במקום 5 מטר הרחבה)</li> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הגפן ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה)</li> <li>• תותר המרת הרחבת רח' בדנר ברישום זיקת הנאה</li> <li>• במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> </ul>	28.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	28.3.6



מתחם 28A	28A
תיאור המתחם	28A.1

	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 6 בניינים  בכתובות הגפן 4, 6, 8, 10, 12, 14, שקדיה 4  <u>גושים / חלקות</u>:  גוש 6205. חלקות: 736, 737, 50, 51, 52, 53, 55, 604, 53  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 3.5 דונם</p>	
<b>אפיון מתחם התכנון</b>		<b>28A.2</b>
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38		
<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>		<b>28A.3</b>
<p><u>תבנית ואופי בניה</u>:  גובה בינוי עד 12 קומות (ק+10+ג).  בניה למגורים בשילוב שטחי ציבור בקומות הקרקע.</p>		<b>28A.3.1</b>
<p><u>צפיפות</u>:  מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>		<b>28A.3.2</b>
<p><u>זכויות</u>:  גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><u>מתאם</u>: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><u>פלדלת</u>: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><u>דירות קטנות</u>: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><u>גודל מירבי לדירת תמורה</u>: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p>		<b>28A.3.3</b>
<p><u>תועלות ציבוריות</u>:  שילוב 2 כיתות גן בקומת הקרקע  הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הגפן: הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר  במידת האפשר הוספת זיקת הנאה ברח' השקדיה: הגדלת זכות המעבר בדופן המזרחית ב- 2 מטר  זיקת הנאה לחיבור רח' שקדיה ורח' הגפן ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. הזיקה תשמור ככל הניתן על רצף עם זיקות הנאה מקבילות במתחמים 32, ו- 33</p>		<b>28A.3.4</b>



<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים  ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980  ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, חלקות שבהן אושרו בקשות לתמ"א 38 לפני  אישורה של תכנית האב, למעט אלו שבהן פקע מועד אישור הבקשה או הארכת האישור  תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה,  ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה  הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה  מהוראות תכנית האב. כל מתחם משנה יפריש את חלקו היחסי בהרחבת הדרכים  ובשטחי הציבור</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הגפן ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה)</li> <li>• הקטנת זיקת הנאה לחיבור רח' שקדיה ורח' הגפן לרוחב שלא יפחת מ- 3 מטר</li> <li>• במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> </ul>	28A.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	28A.3.6



מתחם 29	29
תיאור המתחם	29.1

	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 6 בניינים בכתובות בדנר 5, שקדייה 12, 13, 11, 9, 7 גושים / חלקות:          גוש 6205. חלקות: 671, 672, 670, 669, 668, 667  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים מיוחד  <u>גודל המתחם</u>: כ- 6 דונם</p>	
<b>אפיון מתחם התכנון</b>		<b>29.2</b>
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'		
<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>		<b>29.3</b>
<p><u>תבנית ואופי בניה</u>:          ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'          במתחם בניה רוויה קיימת: 9 קומות (ע+7+ג) ו- 3 קומות (ק+2)          יותר קידום תכנית לעיבוי וחיזוק המבנים הקיימים במתחם. גובה בינוי חדש מרבי יהיה עד 14 קומות (ק+12+ג)</p>		<b>29.3.1</b>
<p><u>תועלות ציבוריות</u>:          רח' השקדיה יוסב לדרך נופית וישלב גינון ונטיעה יחד עם פתרונות גישה וחניה. הרחוב יפותח באופן שיאפשר תנועה בטוחה של הולכי רגל ורוכבי אופניים          זיקת מעבר בין רח' השקדיה לגן השקדיה ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p>		<b>29.3.2</b>
<p><u>גמישות</u>:          ככל שהמבנים עומדים בקריטריונים, תותר התחדשות במסלול תמ"א 38 עיבוי, ובלבד שימומשו התועלות הציבוריות - בהסכמה או התכנית          תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים          ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980          ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב          תותר העברת הבנין ברוחב בדנר 5 למתחם 26, או למתחם 28</p>		<b>29.3.3</b>
<p><u>התניות</u>:          תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>		<b>29.3.4</b>
<b>מתחם 30</b>		<b>30</b>



	<b>תיאור המתחם</b>	<b>30.1</b>
	<p> <u>מיקום</u>: שכונת הגפן  <u>בניינים במתחם</u>:                      סה"כ 5 בניינים בכתובות התקווה 20  <u>גושים / חלקות</u>:                      גוש 6205. חלקות: 674, 675  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>:                      מבני ציבור, מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 7.8 דונם כיום, כ- 9.7 דונם לאחר הרחבה                 </p>	
	<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>30.2</b>
	מבנים ושטחי ציבור	
	<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>30.3</b>
<p>                     תכנית האב מגדילה את מתחם 30 על ידי הפרשת שטחים ביעוד 'מבני ציבור' ממתחמים גובלים – 32A, 33A, 34A, 35A. תכנית האב מציעה ראיית המתחם בכללותו כשטח למבני ציבור – בית ספר גבעולים, אשכול גנים ושימושי ציבור נוספים תישמר זיקת מעבר קיימת בין רח' השקדיה לרח' הדר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים                 </p>		



	<b>31</b>	
	<b>מתחם 31</b>	
	<b>תיאור המתחם</b>	<b>31.1</b>
	<p> <u>מיקום</u>: שכונת הגפן  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 3 בניינים בכתובות הגפן 22, התקווה 14, 16  <u>גושים / חלקות</u>:                      גוש 6205. חלקות: 60, 61, 62  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 1.1 דונם                 </p>	
	<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>31.2</b>
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38		



<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>31.3</b>
<p><b>תבנית ואופי בניה:</b>          בינוי מרקמי. גובה בינוי עד 10 קומות (ק+8+ג). לאורך רח' התקווה תקבע חזית מסחרית.</p>	<b>31.3.1</b>
<p><b>צפיפות:</b>          מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	<b>31.3.2</b>
<p><b>זכויות:</b>          גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p><b>מסחר:</b> בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר. היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	<b>31.3.3</b>
<p><b>תועלות ציבוריות:</b>          הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' התקווה: הרחבת הדופן המערבית ב- 3 מטר          הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הגפן: הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר</p>	<b>31.3.4</b>
<p><b>גמישות:</b>          ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980 ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הגפן ו/או רח' התקווה ברישום זיקת הנאה (ברח' התקווה 2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 3 מטר הרחבה, וברח' הגפן 1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר)</li> <li>• תותר הגבהת הבנין: עד 14 קומות (ק+12+ג) <b>בתנאי גיוון הבינוי</b>. במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> <li>• תותר הוספת חזית מסחרית לאורך רח' הגפן</li> </ul>	<b>31.3.5</b>
<p><b>התניות:</b>          תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	<b>31.3.6</b>



<b>מתחם 32 ו- 32A</b>	<b>32</b>
-----------------------	-----------

	תיאור המתחם	32.1
	<p> <b>מיקום:</b> שכונת הגפן  <b>בניינים במתחם:</b> סה"כ 11 בניינים בכתובות: הגפן 3, 5, 7, 9, חרות 4, 6, 8. רוקח 22, 24, 26, שקדיה 3.  <b>גושים / חלקות:</b>                      גוש 6205. חלקות: 85, 86, 88, 430-433, 493, 573, 655, 641  <b>יעוד הקרקע המאושר:</b>                      מגורים ג'  <b>גודל המתחם:</b>                      כ- 5.6 דונם + כ- 0.5 דונם                 </p>	
<b>אפיון מתחם התכנון</b>		<b>32.2</b>
בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח' במתחם שבו מבנים חדשים / ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38		
<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>		<b>32.3</b>
<p style="text-align: center;"><b><u>תבנית ואופי בניה:</u></b></p> בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג) מסחר לאורך רח' רוקח		<b>32.3.1</b>
<p style="text-align: center;"><b><u>צפיפות:</u></b></p> מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)		<b>32.3.2</b>
<p style="text-align: center;"><b><u>זכויות:</u></b></p> גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו <b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר <b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת) <b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת		<b>32.3.3</b>



<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>יעוד חלקה 641 (שקדיה 3) ישונה לימבנים ומוסדות ציבורי. החלקה תתווסף לקריית החינוך במתחם מס' 30.</p> <p>שילוב אשכול מעונות יום, או 2 כיתות גן בקומת הקרקע.</p> <p>זיקת הנאה לחיבור רח' חרות, רח' הגפן ורח' השקדיה ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. הזיקה תשמור ככל הניתן על רצף עם זיקת הנאה מקבילה במתחם 28A, וגן קורין.</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' רוקח: הרחבת הדופן המזרחית ב- 5 מטר.</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הגפן: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר.</p>	32.3.4
<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים</p> <p>תותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. ככל שיקודם תכנון מפורט בשני המתחמים, יותר שינוי גבול בין מתחם 32 למתחם 33. הגדלת או שינוי שטח המתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. תנאי לקידום תכנון נפרד, הפרשת חלקה 641 במלואה, כימבנים ומוסדות ציבורי במתחם המשנה הראשון</p> <p>תותר 'הצרחת' חלקה 641 (שקדיה 3) בחלקה 696 (הגפן 16) מבלי שהדבר יחשב כסטיה מתכנית</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980.</p> <p>ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הגפן ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה)</li> <li>• תותר המרת 2 מטר רוחב הרחבת רח' רוקח ברישום זיקת הנאה (3 מטר הרחבה + 2 מטר זיקת הנאה במקום 5 מטר הרחבה)</li> <li>• יותר שילוב בנין גבוה: עד 18 קומות (ק+16+ג), בתנאי גיוון הבינוי. במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> </ul>	32.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: הריסת מבנה קיים בחלקה 641</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	32.3.6



מתחם 33 ו- 33A	33
תיאור המתחם	33.1
	<p> <b>מיקום:</b> שכונת הגפן.  <b>בניינים במתחם:</b> סה"כ 6 בניינים בכתובות הגפן 11, 13, 15, 16. חרות 10, 12, 14, 16  <b>גושים / חלקות:</b> גוש 6205. חלקות: 82, 83, 81, 492, 497, 496, 483, 696  <b>יעוד הקרקע המאושר:</b> מגורים ג'  <b>גודל המתחם:</b> כ- 4 דונם + כ- 0.5 דונם                 </p>
אפיון מתחם התכנון	33.2
בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
הנחיות לתכנון מפורט	33.3
<b>תבנית ואופי בניה:</b> בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג)	33.3.1
<b>צפיפות:</b> מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)	33.3.2



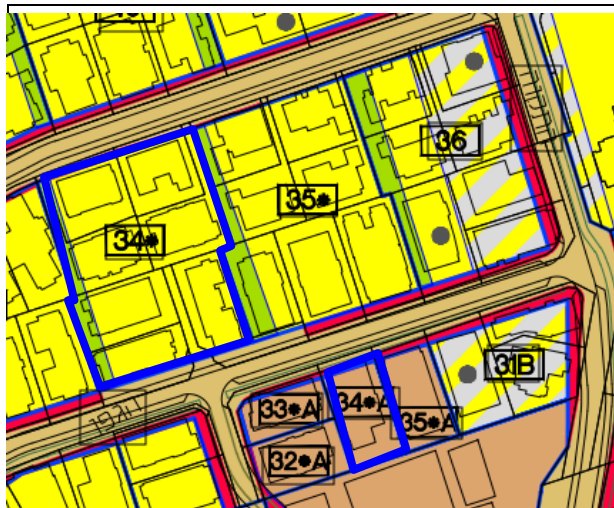
<p><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p>	33.3.3
<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>יעוד חלקה 696 (הגפן 16) ישונה לימבנים ומוסדות ציבורי. החלקה תתווסף לקרית החינוך במתחם מס' 30.</p> <p>שילוב אשכול מעונות יום, או 2 כיתות גן בקומת הקרקע.</p> <p>זיקת הנאה לחיבור רח' חרות, רח' הגפן ורח' השקדיה ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. הזיקה תשמור ככל הניתן על רצף עם זיקת הנאה מקבילה במתחם 28A, וגן קורין.</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הגפן: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר.</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הגפן: הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר</p>	33.3.4



<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים תותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. ככל שיקודם תכנון מפורט בשני המתחמים, יותר שינוי גבול בין מתחם 33 למתחם 32 ו/או מתחם 34. הגדלת או שינוי שטח המתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. תנאי לקידום תכנון נפרד, הפרשת חלקה 696 במלואה, כימבנים ומוסדות ציבור' במתחם המשנה הראשון</p> <p>תותר 'הצרכת' חלקה 641 (שקדיה 3) בחלקה 696 (הגפן 16) מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהתכנית</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980 ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הגפן ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה)</li> <li>• <b>מתחם בצפיפות גבוהה.</b> יותר שילוב 2 בניינים גבוהים: בנין גבוה עד 22 קומות (ק+20+ג), ובנין גבוה עד 18 קומות (ק+16+ג), <b>בתנאי גיוון הבינוי.</b> במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> </ul>	33.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: הריסת מבנה קיים בחלקה 696</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	33.3.6



מתחם 34 ו- 34A	34
תיאור המתחם	34.1



**מיקום:** שכונת הגפן.  
**בניינים במתחם:** סה"כ 8 בניינים בכתובות: הגפן 17, 17א, 18, 19, 18, חרות 18, 18א, 20, 20א  
**נושים / חלקות:**  
 גוש 6205. חלקות: 553, 568, 697, 479, 480, 481, 482, 80.  
 חלק מחלקה 560.  
**יעוד הקרקע המאושר:**  
 מגורים ג'  
**גודל המתחם:** כ- 3.6 דונם +  
 כ- 0.6 דונם

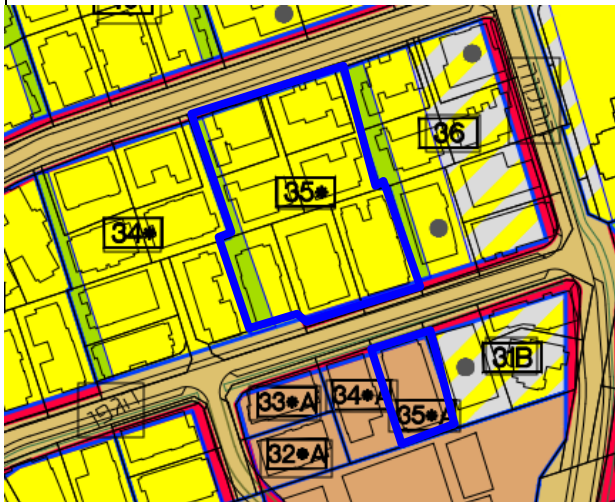

<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>34.2</b>
בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>34.3</b>
<b>תבנית ואופי בניה:</b> בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג)	<b>34.3.1</b>
<b>צפיפות:</b> מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)	<b>34.3.2</b>



<p><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, יחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p>	<p>34.3.3</p>
<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>יעוד חלקה 697 (הגפן 18) ישונה לימבנים ומוסדות ציבורי. החלקה תתווסף לקריית החינוך במתחם מס' 30</p> <p>שילוב אשכול מעונות יום, או 2 כיתות גן בקומת הקרקע</p> <p>זיקת הנאה לחיבור רח' חרות ורח' הגפן ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הגפן: הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר</p>	<p>34.3.4</p>
<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים</p> <p>תותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. ככל שיקודם תכנון מפורט בשני המתחמים, יותר שינוי גבול בין מתחם 34 למתחם 33 ו/או מתחם 35. הגדלת או שינוי שטח המתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. תנאי לקידום תכנון נפרד, הפרשת חלקה 697 במלואה, כימבנים ומוסדות ציבורי במתחם המשנה הראשון</p> <p>תותר 'הצרחת' חלקה 697 (הגפן 18) בחלקה 59 (הגפן 20) מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהתכנית</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980.</p> <p>ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הגפן ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה)</li> <li>• <b>מתחם בצפיפות גבוהה.</b> יותר שילוב עד 2 בניינים גבוהים: עד 17 קומות (ק+15+ג), <b>בתנאי גיוון הבינוי.</b> במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> </ul>	<p>34.3.5</p>

<b>התניות:</b>	<b>34.3.6</b>
תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: הריסת מבנה קיים בחלקה 697 תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית	



<b>מתחם 35 ו- 35A</b>	<b>35</b>
<b>תיאור המתחם</b>	<b>35.1</b>
 	<p><b>מיקום:</b> שכונת הגפן.  <b>בניינים במתחם:</b> סה"כ 8 בניינים בכתובות הגפן 21, 23, 20, 25, 22, 24, 22א, 24א  <b>נושים / חלקות:</b> גוש 6205. חלקות: 76, 567, 698, 474, 473, 477, 478, 75, 59  <b>יעוד הקרקע המאושר:</b> מגורים ג'  <b>גודל המתחם:</b> כ- 3.8 דונם + כ- 0.6 דונם</p>

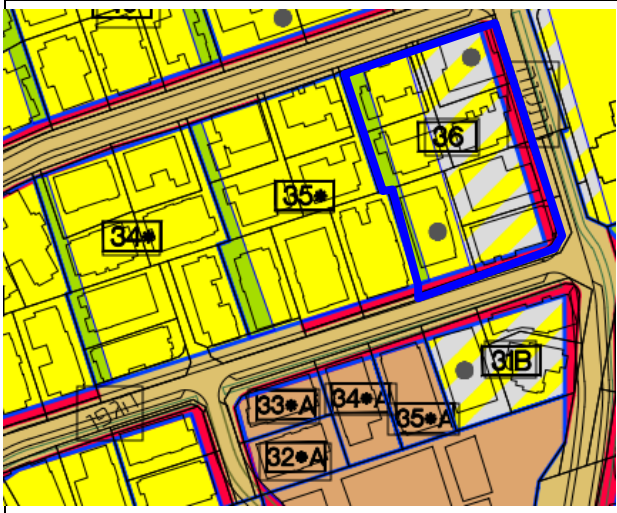



<p align="center"><b>אפיון מתחם התכנון</b></p>	<p align="center"><b>35.2</b></p>
<p>בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38</p>	
<p align="center"><b>הנחיות לתכנון מפורט</b></p>	<p align="center"><b>35.3</b></p>
<p align="center"><b>תבנית ואופי בניה:</b></p> <p>בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג)</p>	<p align="center"><b>35.3.1</b></p>
<p align="center"><b>צפיפות:</b></p> <p>מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	<p align="center"><b>35.3.2</b></p>
<p align="center"><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p>	<p align="center"><b>35.3.3</b></p>
<p align="center"><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>יעוד חלקה 59 (הגפן 20) ישונה לימבנים ומוסדות ציבור. החלקה תתווסף לקרית החינוך במתחם מס' 30</p> <p>שילוב אשכול מעונות יום, או 2 כיתות גן בקומת הקרקע</p> <p>זיקת הנאה לחיבור רח' חרות ורח' הגפן ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הגפן: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הגפן: הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר</p>	<p align="center"><b>35.3.4</b></p>



<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים תותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. ככל שיקודם תכנון מפורט בשני המתחמים, יותר שינוי גבול בין מתחם 35 למתחם 34 ו/או מתחם 36. הגדלת או שינוי שטח המתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. תנאי לקידום תכנון נפרד, הפרשת חלקה 59 במלואה, כימבנים ומוסדות ציבור' במתחם המשנה הראשון</p> <p>תותר 'הצרחת' חלקה 697 (הגפן 18) בחלקה 59 (הגפן 20) מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהתכנית</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט תכנית שכבר הומלצה להפקדה בועדה המקומית. ככל שהתכנית לא תופקד, או יעצר קידומה, הנחיות התכנון יהיו בהתאמה לתכנית האב</p> <p>ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הגפן ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה)</li> <li>• <b>מתחם בצפיפות גבוהה.</b> יותר שילוב עד 2 בניינים גבוהים: עד 17 קומות (ק+15+ג), <b>בתנאי גיוון הבינוי.</b> במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> </ul>	35.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: הריסת מבנה קיים בחלקה 59</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	35.3.6



	36
	36.1
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 7 בניינים בכתובות: התקווה 8, 10, 12, חרות 26, 28, 26א.  הגפן 27  <u>גושים / חלקות</u>:  גוש 6205. חלקות: 72, 73, 74, 471, 472, 473, 474  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>:  מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 3.8 דונם</p>
	
	36.2
	36.3
	36.3.1
	36.3.2



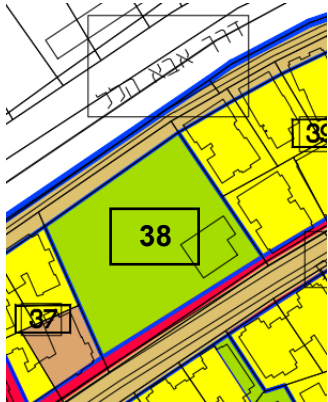
<p><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p><b>מסחר:</b> בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר. היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	36.3.3
<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>שילוב 2 כיתות גן בקומת הקרקע</p> <p>זיקת הנאה לחיבור רח' חרות ורח' הגפן ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הגפן: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' התקווה: הרחבת הדופן המערבית ב- 3 מטר</p>	36.3.4
<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים</p> <p>תותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. ככל שיקודם תכנון מפורט בשני המתחמים, יותר שינוי גבול בין מתחם 35 למתחם 36. הגדלת או שינוי שטח המתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. תנאי לקידום תכנון נפרד, הפרשת השטח ביעוד מבני ציבור במתחם המשנה הראשון</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980</p> <p>ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הגפן ו/או רח' התקווה ברישום זיקת הנאה (ברח' התקווה 2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 3 מטר הרחבה, וברח' הגפן 1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר)</li> <li>• יותר שילוב בנין גבוה, עד 18 קומות (ק+16ג), <b>בתנאי גיוון הבינוי</b>. במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> </ul>	36.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	36.3.6



<p align="center"><b>מתחם 37</b></p>	<p align="center"><b>37</b></p>
<p align="center"><b>תיאור המתחם</b></p>	<p align="center"><b>37.1</b></p>
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 2 בניינים בכתובות חרות 1, אבא הילל סילבר 60  <u>גושים / חלקות</u>:          גוש 6205. חלקות: 437, 436, 434, 435  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>:          מגורים ג', מבנה ציבור  <u>גודל המתחם</u>: כ- 2 דונם</p>
<p align="center"><b>אפיון מתחם התכנון</b></p>	<p align="center"><b>37.2</b></p>
<p>תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38</p>	
<p align="center"><b>הנחיות לתכנון מפורט</b></p>	<p align="center"><b>37.3</b></p>
<p align="center"><u>תבנית ואופי בניה</u>:</p> <p>בניה גבוהה עם מסד מרקמי בדרך אבא הלל: עד 28 קומות (ק+26ג). חזית מסחרית לאורך דרך אבא הלל. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה          בינוי מרקמי, עד 10 קומות (ק+8ג) פונה לרח' רוקח. חזית מסחרית במפלס הקרקע</p>	<p align="center"><b>37.3.1</b></p>
<p align="center"><u>צפיפות</u>:</p> <p>מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	<p align="center"><b>37.3.2</b></p>
<p align="center"><u>זכויות</u>:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><u>מתאם</u>: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><u>פלדלת</u>: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><u>דירות קטנות</u>: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><u>גודל מירבי לדירת תמורה</u>: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p><u>מסחר ותעסוקה</u>: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	<p align="center"><b>37.3.3</b></p>


<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>הגדלת מגרש ביעוד 'מבני ציבור' באופן שגודלו לא יפחת מ- 0.55 דונם                  הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' רוקח: הרחבת הדופן המזרחית ב- 2 מטר                  זיקת הנאה להרחבת זכות הדרך של רח' חרות: זיקת הנאה של 2 מטר, לאורך הדופן                  הצפונית                  זיקת הנאה לחיבור גן קורין ורח' רוקח ברוחב שלא יפחת מ- 3 מטר. הזיקה תפותח                  באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל</p>	37.3.4
<p><b>גמישות:</b></p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת ההרחבה של רח' רוקח ברישום זיקת הנאה</li> <li>• יותר צמצום זיקת ההנאה לחיבור גן קורין לרח' רוקח, ובלבד שרוחב הזיקה                      לא יפחת מ- 2 מטר</li> </ul>	37.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: הריסת מבנים קיימים בזכות הדרך של רח' אבא                  הלל                  תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	37.3.6



<p><b>מתחם 38</b></p>	38
<p><b>תיאור המתחם</b></p>	38.1
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן  <u>בניינים במתחם</u>: גני ילדים בחרות 66  <u>גושים / חלקות</u>:                  גוש 6205. חלקה: 438  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>:                  שטח ציבורי פתוח  <u>גודל המתחם</u>: כ- 3 דונם</p>
<p><b>אפיון מתחם התכנון</b></p>	38.2
<p>שטח ציבורי פתוח (גן קורין)</p>	
<p><b>הנחיות לתכנון מפורט</b></p>	38.3
<p>תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 38                  יתאפשר שימוש בדופן המערבית של הגינה, הצמודה לשטח מבני ציבור במתחם 37,                  כחלק מחצר גן הילדים</p>	





<b>מתחם 39</b>	<b>39</b>
<b>תיאור המתחם</b>	<b>39.1</b>
	<p> <b>מיקום:</b> שכונת הגפן.  <b>בניינים במתחם:</b> סה"כ 7 בניינים בכתובות חרות 5, 7, 9, אבא הלל סילבר 68, 70, 72, 74  <b>גושים / חלקות:</b>                  גוש 6205. חלקות: 495, 463, 464, 494, 458, 580, 459, 579  <b>יעוד הקרקע המאושר:</b> מגורים ג'  <b>גודל המתחם:</b> כ- 3.3 דונם             </p>
<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>39.2</b>
בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>39.3</b>
<p> <b>תבנית ואופי בניה:</b>                  בינוי מרקמי כלפי רח' חרות: גובה בינוי עד 10 קומות (ק+8+ג)                  בניה גבוהה עם מסד מרקמי בדרך אבא הלל: עד 25 קומות (ק+23+ג). חזית מסחרית לאורך דרך אבא הלל. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה             </p>	<b>39.3.1</b>
<p> <b>צפיפות:</b>                  מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)             </p>	<b>39.3.2</b>



<p><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li><li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li><li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li><li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li></ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p><b>מסחר ותעסוקה:</b> בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת.</p>	39.3.3
<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>שילוב אשכול של 2-3 כיתות גן / מעון בבסיס המגורים ברח' חרות שצ"פ, או זיקת הנאה לחיבור חרות ודרך אבא הלל ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' חרות: הרחבת הדופן הצפונית ב- 3 מטר</p>	39.3.4



<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים תותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. ככל שיקודם תכנון מפורט בשני המתחמים, יותר שינוי גבול בין מתחם 39 למתחם 40. הגדלת או שינוי שטח המתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. ככל שהמתחם חולק למתחמי משנה, כל מתחם משנה יכלול אשכול של כיתות גן / מעון ויפריש את חלקו היחסי בשטח הציבורי הפתוח ובזיקת ההנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980 ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר זיקת הנאה משותפת לחיבור רח' אבא הלל ורח' חרות, בין מתחמים 39 ו-40, ובלבד שהרוחב בכל אחד מהמתחמים לא יפחת מ-3 מטר, והרוחב המשותף לא יפחת מ-5 מטר</li> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' חרות ברישום זיקת הנאה (2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 3 מטר הרחבה)</li> <li>• תותר הגבהת הבינוי ברח' אבא הלל עד 28 קומות (ק+26+ג), <b>בתנאי גיוון הבינוי</b>. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> <li>• ככל שהשטח הפתוח (שצ"פ או שפ"פ עם זיקת הנאה), יוגדל להיקף שלא יפחת מ-0.5 דונם, תותר הגבהת הבינוי הגבוה, עד 28 קומות (ק+26+ג)</li> </ul>	39.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון: הריסת מבנים קיימים בזכות הדרך של רח' אבא הלל תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	39.3.6



מתחם 40	40
תיאור המתחם	40.1


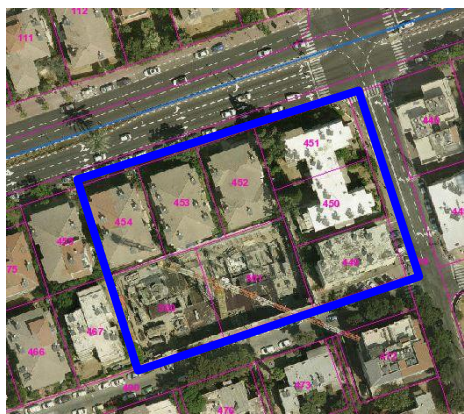
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 6 בניינים בכתובות חרות 11, 13, 15, אבא הלל סילבר 76, 78, 80  <u>גושים / חלקות</u>:                  גוש 6205. חלקות: 455, 467, 466, 465, 457, 576, 575  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u>: כ- 2.7 דונם</p>	
<b>אפיון מתחם התכנון</b>		<b>40.2</b>
בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38		
<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>		<b>40.3</b>
<b><u>תבנית ואופי בניה</u>:</b>		<b>40.3.1</b>
בינוי מרקמי כלפי רח' חרות: גובה בינוי עד 10 קומות (ק+8+ג) בניה גבוהה עם מסד מרקמי בדרך אבא הלל: עד 25 קומות (ק+23+ג). חזית מסחרית לאורך דרך אבא הלל. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה		
<b><u>צפיפות</u>:</b>		<b>40.3.2</b>
מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)		



<p><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, יחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p><b>מסחר ותעסוקה:</b> בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת.</p>	40.3.3
<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>שילוב אשכול של 2-3 כיתות גן / מעון בבסיס המגורים ברח' חרות שצ"פ, או זיקת הנאה לחיבור חרות ודרך אבא הלל ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' חרות: הרחבת הדופן הצפונית ב- 3 מטר</p>	40.3.4
<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים תותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. ככל שיקודם תכנון מפורט בשני המתחמים, יותר שינוי גבול בין מתחמים 39 ו/או 41, למתחם 40. הגדלת או שינוי שטח המתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות.</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. ככל שהמתחם חולק למתחמי משנה, כל מתחם משנה יפריש את חלקו היחסי בשטח הציבורי הפתוח וביזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, חלקות שבהן אושרו בקשות לתמ"א 38 לפני אישורה של תכנית האב, למעט אלו שבהן פקע מועד אישור הבקשה או הארכת האישור ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980</p> <p>ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר זיקת הנאה משותפת לחיבור רח' אבא הלל ורח' חרות, בין מתחמים 40 ו- 41, או מתחמים 40 ו- 41, ובלבד שהרוחב בכל אחד מהמתחמים לא יפחת מ- 3 מטר, והרוחב המשותף לא יפחת מ- 5 מטר</li> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' חרות ברישום זיקת הנאה (2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 3 מטר הרחבה)</li> <li>• תותר הגבהת הבינוי ברח' אבא הלל עד 28 קומות (ק+26+ג), <b>בתנאי גיוון הבינוי</b>. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> </ul>	40.3.5

<b>התניות:</b>	<b>40.3.6</b>
<p>תנאי להיתר בניה ראשון : הריסת מבנים קיימים בזכות הדרך של רח' אבא הלל תנאי לאכלוס המגורים : רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	





<b>מתחם 41</b>	<b>41</b>
<b>תיאור המתחם</b>	<b>41.1</b>
 	<p><u>מיקום</u> : שכונת הגפן. <u>בניינים במתחם</u> : סה"כ 6 בניינים בכתובות חרות 17, 19, 21, אבא הלל סילבר 82, 84, 88, 86 <u>גושים / חלקות</u> : גוש 6205. חלקות : 451, 450, 449, 501, 500, 454, 453, 452 <u>יעוד הקרקע המאושר</u> : מגורים ג' <u>גודל המתחם</u> : כ- 3.8 דונם</p>
<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>41.2</b>
<p>בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח' במתחם שבו מבנים חדשים / ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38</p>	
<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>41.3</b>
<b><u>תבנית ואופי בניה</u>:</b>	<b>41.3.1</b>
<p>בינוי מרקמי כלפי רח' חרות : גובה בינוי עד 10 קומות (ק+8+ג) בניה גבוהה עם מסד מרקמי בדרך אבא הלל : עד 25 קומות (ק+23+ג). חזית מסחרית לאורך דרך אבא הלל וברח' התקווה. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</p>	



<p><b>צפיפות:</b> מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	41.3.2
<p><b>זכויות:</b> גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p><b>מסחר ותעסוקה:</b> בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת.</p>	41.3.3
<p><b>תועלות ציבוריות:</b> שילוב 1 כיתת גן בבסיס המגורים ברח' חרות במסד הבינוי הגבוה יוקצו שטחי ציבור בהיקף של 1-2 קומות, לשימוש: טיפת חלב, משרדי רופאים, משרדי עירייה, מרכז קהילתי, מועדון גמלאים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' חרות: הרחבת הדופן הצפונית ב- 3 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' התקווה: הרחבת הדופן המערבית ב- 3 מטר</p>	41.3.4
<p><b>גמישות:</b> תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים</p> <p>תותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. ככל שיקודם תכנון מפורט בשני המתחמים, יותר שינוי גבול בין מתחם 41, למתחם 40. הגדלת או שינוי שטח המתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. ככל שהמתחם חולק למתחמי משנה, כל מתחם משנה יפריש את חלקו היחסי בשטח הציבורי ובהרחבת הדרכים</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, חלקות שבהן אושרו בקשות לתמ"א 38 לפני אישורה של תכנית האב, למעט אלו שבהן פקע מועד אישור הבקשה או הארכת האישור</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980</p> <p>ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' חרות ו/או רח' התקווה, ברישום זיקת הנאה (2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 3 מטר הרחבה)</li> <li>• תותר הגבהת הבינוי ברח' אבא הלל עד 28 קומות (ק+26+ג), <b>בתנאי גיוון הבינוי</b>. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> </ul>	41.3.5

<b>התניות:</b>	<b>41.3.6</b>
תנאי להיתר בניה ראשון : הריסת מבנים קיימים בזכות הדרך של רח' אבא הלל תנאי לאכלוס המגורים : רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית	



<b>מתחם 42</b>	<b>42</b>
<b>תיאור המתחם</b>	<b>42.1</b>
 	<p> <u>מיקום</u> : שכונת הגפן  <u>בניינים במתחם</u> : סה"כ 8 בניינים בכתובות                      חרות 23, 25, 27, 29. אבא הילל סילבר 90,                      92, 94, 96.  <u>גושים / חלקות</u> :                      גוש 6205. חלקות:                      294, 320, 443 - 448  <u>יעוד הקרקע המאושר</u> : מגורים ג'  <u>גודל המתחם</u> : כ- 4.5 דונם                 </p>





<p align="center"><b>אפיון מתחם התכנון</b></p>	<p align="center"><b>42.2</b></p>
<p>בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38</p>	
<p align="center"><b>הנחיות לתכנון מפורט</b></p>	<p align="center"><b>42.3</b></p>
<p align="center"><b>תבנית ואופי בניה:</b></p> <p>בינוי מרקמי כלפי רח' חרות: גובה בינוי עד 10 קומות (ק+8+ג)          בניה גבוהה עם מסד מרקמי בדרך אבא הלל: עד 25 קומות (ק+23+ג). חזית מסחרית לאורך דרך אבא הלל וברח' התקווה. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</p>	<p align="center"><b>42.3.1</b></p>
<p align="center"><b>צפיפות:</b></p> <p>מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	<p align="center"><b>42.3.2</b></p>
<p align="center"><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p><b>מסחר ותעסוקה:</b> בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	<p align="center"><b>42.3.3</b></p>
<p align="center"><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>הקצאת מגרש ביעוד 'מבני ציבור' ברח' חרות, בשטח שלא יפחת מ- 0.6 דונם. מגרש זה ישמש לאשכול של מעונות יום, או גני ילדים. שימושים ציבוריים נוספים בהתאם לבחינה פרוגרמתית</p> <p>כיכר עירונית (שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור) בפינת רח' התקווה ודרך אבא הלל זיקת הנאה לחיבור חרות ודרך אבא הלל ברוחב שלא יפחת מ- 3 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' חרות: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' התקווה: הרחבת הדופן המזרחית ב- 3 מטר</p>	<p align="center"><b>42.3.4</b></p>




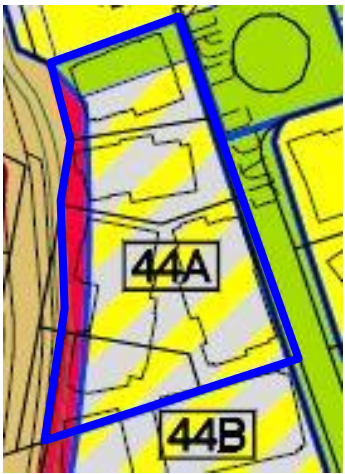
<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים תותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. ככל שיקודם תכנון מפורט בשני המתחמים, יותר שינוי גבול בין מתחם 42, למתחם 58. הגדלת או שינוי שטח המתחם בכפוף לבחינת היקף התועלות הציבוריות</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. תנאי לקידום תכנון נפרד, הפרשת המגרש הציבורי במלואו, כ'מבנים ומוסדות ציבור' במתחם המשנה הראשון</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, חלקות שבהן אושרו בקשות לתמ"א 38 לפני אישורה של תכנית האב, למעט אלו שבהן פקע מועד אישור הבקשה או הארכת האישור</p> <p>ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980</p> <p>ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' התקווה ברישום זיקת הנאה (2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 3 מטר הרחבה)</li><li>• תותר המרת הרחבת רח' חרות ברישום זיקת הנאה</li><li>• תותר הגבהת הבינוי ברח' אבא הלל עד 28 קומות (ק+26+ג), <b>בתנאי גיוון הבינוי</b>. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li></ul>	42.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון: הריסת מבנים קיימים בזכות הדרך של רח' אבא הלל תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	42.3.6





מתחם 43	43
<b>תיאור המתחם</b>	
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: מגדלי הגפן  <u>גושים / חלקות</u>:  גוש 6205. חלקות: 70-71, 376, 377, 385,  692, 691, 442, 441  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ד', שטח  ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרך.  <u>גודל המתחם</u>: כ- 5 דונם.</p>
<b>אפיון מתחם התכנון</b>	
בהתאמה לתכנית מפורטת מס' רג/1416 שאושרה בתאריך 30.5.2010 (י.פ. 6091). <u>תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם</u>	



	<b>מתחם 44A</b>	<b>44A</b>
	<b>תיאור המתחם</b>	<b>44A.1</b>
 	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>:          סה"כ 4 בניינים          בכתובות התקווה 13, 15, 17, 19, מעלה השואבה 6  <u>גושים / חלקות</u>:          גוש 6205. חלקות:          64, 544, 545, 67, 68  <u>יעוד הקרקע</u>  <u>המאושר</u>: מגורים ג',          דרך  <u>גודל המתחם</u>: כ- 2.5          דונם</p>	
	<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>44A.2</b>
	תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
	<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>44A.3</b>
	<p><b><u>תבנית ואופי בניה</u></b>:          גובה בינוי עד 14 קומות (ק+12+ג)          בניה למגורים בשילוב שימושים מסחריים בקומת הקרקע, כלפי רח' התקווה ושטחי ציבור בקומת הקרקע, כלפי רח' מעלה השואבה וכלפי מתחם 44B</p>	<b>44A.3.1</b>
	<p><b><u>צפיפות</u></b>:          מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	<b>44A.3.2</b>
	<p><b><u>זכויות</u></b>:          גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><u>מתאם</u>: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><u>פלדלת</u>: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><u>דירות קטנות</u>: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><u>גודל מירבי לדירת תמורה</u>: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p><u>מסחר</u>: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר. היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	<b>44A.3.3</b>

<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>שילוב אשכול של 2 כיתות גן בקומת הקרקע  הקצאת שטח ביעוד 'שטח ציבורי פתוח' בדופן הצפוני של המתחם, בשטח שלא יפחת מ- 0.4 דונם  הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' התקווה: הרחבת הדופן המזרחית ב- 4 מטר  הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' מעלה השואבה: הרחבת הדופן המערבית ב- 2 מטר</p>	<p>44A.3.4</p>
<p><b>גמישות:</b></p> <p>יותר איחוי של מתחמים 44A ו- 44B למתחם תכנון אחד. במקרה זה יתאפשר שילוב של בנין גבוה: עד 22 קומות (ק+20+ג) בתנאי גיוון הבינוי ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת הרחבת רח' מעלה השואבה ברישום זיקת הנאה</li> <li>• תותר הגבהת גובה הבינוי עד 19 קומות (ק+17+ג), בתנאי חלוקת מסת הבנין והפחתת נפחו של החלק העליון. במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> <li>• תותר הוספת שימוש למשרדים ושטחים בהתאמה. היקף ע"פ תכנית מפורטת</li> </ul>	<p>44A.3.5</p>
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	<p>44A.3.6</p>

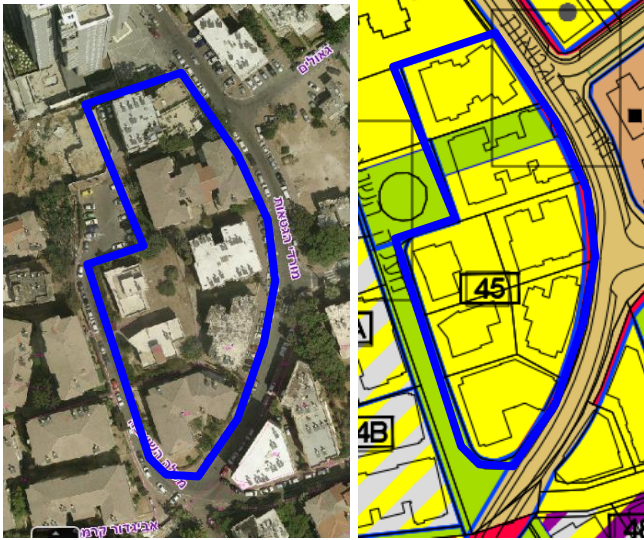


	<p><b>מתחם 44B</b></p>	<p><b>44B</b></p>
	<p><b>תיאור המתחם</b></p>	<p><b>44B.1</b></p>
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 4 בניינים בכתובות התקווה 21, מעלה השואבה 8, 10  <u>גושים / חלקות</u>:  גוש 6205. חלקה: 34  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג', שצ"פ, דרך  <u>גודל המתחם</u>: כ- 2.4 דונם</p>	



<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>44B.2</b>
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>44B.3</b>
<p><b>תבנית ואופי בניה:</b></p> <p>גובה בינוי עד 14 קומות (ק+12+ג)</p> <p>בניה למגורים בשילוב שימושים מסחריים בקומת הקרקע, כלפי רח' התקווה ושטחי ציבור בקומת הקרקע, כלפי רח' מעלה השואבה וכלפי מתחם 44A</p>	<b>44B.3.1</b>
<p><b>צפיפות:</b></p> <p>מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	<b>44B.3.2</b>
<p><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p><b>מסחר:</b> בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר. היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	<b>44B.3.3</b>
<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>שילוב אשכול של 2 כיתות גן בקומת הקרקע</p> <p>הרחבת שטח ביעוד 'שטח ציבורי פתוח' בדופן הדרומי של המתחם: הרחבת השצ"פ ב- 3 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' התקווה: הרחבת הדופן המזרחית ב- 4 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' מעלה השואבה: הרחבת הדופן המערבית ב- 2 מטר</p>	<b>44B.3.4</b>
<p><b>גמישות:</b></p> <p>יותר איחוי של מתחמים 44A ו-44B למתחם תכנון אחד. במקרה זה יתאפשר שילוב של בנין גבוה: עד 22 קומות (ק+20+ג) בתנאי גיוון הבינוי ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת הרחבת רח' מעלה השואבה ברישום זיקת הנאה</li> <li>• תותר הגבהת גובה הבינוי עד 19 קומות (ק+17+ג), בתנאי חלוקת מסת הבנין והפחתת נפחו של החלק העליון. במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> <li>• תותר הוספת שימוש למשרדים ושטחים בהתאמה. היקף ע"פ תכנית מפורטת</li> </ul>	<b>44B.3.5</b>
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	<b>44B.3.6</b>



מתחם 45	45
תיאור המתחם	45.1
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 7 בניינים בכתובות מורדי הגטאות 4, 6, 8, 10, 12, ומעלה השואבה 5, 7 גושים / חלקות:          גוש 6205. חלקות: 378, 379, 380, 381, 383, 384, 596, 597  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג', דרך גודל המתחם: כ- 5.6 דונם</p>
אפיון מתחם התכנון	45.2
בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
הנחיות לתכנון מפורט	45.3
<p><u>תבנית ואופי בניה</u>:          בינוי מרקמי. גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג)          בניה למגורים בשילוב שטחי ציבור בקומת הקרקע</p>	45.3.1
<p><u>צפיפות</u>:          מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)          במגרש ביעוד למגורים שלא מיצע היקף יח"ד מוקנות על פי תכניות חלות – תותר הוספת היקף יח"ד על פי תכניות חלות, ללא מכפיל</p>	45.3.2
<p><u>זכויות</u>:          גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><u>מתאם</u>: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שיומקו</p> <p><u>פלדלת</u>: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><u>דירות קטנות</u>: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><u>גודל מירבי לדירת תמורה</u>: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p>	45.3.3




<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>שילוב אשכול של 3 כיתות גן בקומת הקרקע  הקצאת שטח ביעוד 'שטח ציבורי פתוח' בדופן הצפוני של המתחם, בשטח שלא יפחת מ- 0.8 דונם  הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' מורדי הגטאות : הרחבת הדופן המערבית ב- 3 מטר  הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' מעלה השואבה : הרחבת הדופן המזרחית ב- 2 מטר</p>	45.3.4
<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים  תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. ככל שהמתחם חולק למתחמי משנה, כל מתחם משנה יכלול אשכול של כיתות גן / מעון. הפרשת השטח הציבורי הפתוח תהווה תנאי לקידום מתחם המשנה הראשון  ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980  ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב  ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת הרחבת רח' מעלה השואבה ברישום זיקת הנאה</li> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' מורדי הגטאות ברישום זיקת הנאה (2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 3 מטר הרחבה).</li> <li>• יותר שילוב בנין גבוה : עד 18 קומות (ק+16+ג), <b>בתנאי גיוון הבינוי</b>. במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</li> </ul>	45.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי לאכלוס המגורים : רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	45.3.6





מתחם 46	46
תיאור המתחם	46.1
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן.  <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 1 בניין בכתובת מעלה השואבה 12  <u>גושים / חלקות</u>:          גוש 6205. חלקות: 34, 682  <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגרש מיוחד  <u>גודל המתחם</u>: כ- 2.2 דונם</p>
אפיון מתחם התכנון	46.2
<p>בהתאמה לתכנית מפורטת מס' 506-0336305 רג/1595/א רמת מרפא, עליה התקבלה החלטה בדיון בהתנגדויות - <u>תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם</u> לחילופין, ככל שלא תאושר תכנית מפורטת רג/1595/א, יוגדרו הנחיות לתכנון מפורט בהתאמה לעקרונות תכנית האב</p>	

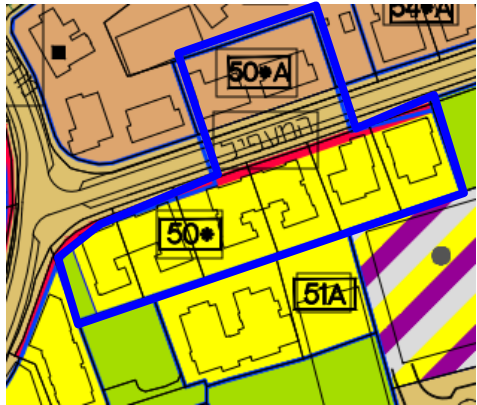



<b>מתחם 48</b>	<b>48</b>
<b>תיאור המתחם</b>	<b>48.1</b>
	<p> <b>מיקום:</b> שכונת הגפן.  <b>בניינים במתחם:</b> סה"כ 8 בניינים בכתובות ז'בוטינסקי 89, 91, 93, 95, 97, 99, מורדי הגטאות 11, 13  <b>גושים / חלקות:</b>                  גוש 6205. חלקות: 643, 644, 258, 259, 646, 645, 548, 549, 262, 263, 733, 26, 627  <b>יעוד הקרקע המאושר:</b> מגורים מיוחד, מסחרי א, דרך מוצעת  <b>גודל המתחם:</b> כ- 5.5 דונם             </p>
<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>48.2</b>
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>48.3</b>
<p> <b>תבנית ואופי הבניה:</b>                  בינוי מעורב שימושים: מסחר, משרדים, תעסוקה, שטחי ציבור ומגורים                  בינוי גבוה מאוד ברח' ז'בוטינסקי: עד 35 קומות (ק+33ג), בחלוקה הבאה: 4 קומות מסד המשלב מבני ציבור ומשרדים, מעל קומת מסחר גבוהה. מעל המסד עד 30 קומות (ג+29) מגורים. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה                  בינוי עד 14 קומות (ק+12ג) בחלק הפנימי של המתחם (רח' מורדי הגטאות, פינת רח' מעלה השואבה), בחלוקה הבאה: 3 קומות מבני ציבור מעל מפלס כניסה ומעליהם עד 10 קומות מגורים             </p>	<b>48.3.1</b>
<p> <b>צפיפות:</b>                  מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר).  <b>מתאמים:</b>                  מקדם צפיפות מרבית למתחם הגובל ברחוב ז'בוטינסקי: 3.5: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר), בכפוף להתאמת גודל דירה ממוצעת, בהתאמה לסעיף 48.3.3             </p>	<b>48.3.2</b>

<p><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>גמישות:</b></p> <p>מתאם למתחם הגובל ברח' ז'בוטינסקי: ככל שהתכנון שיוצע יכלול צפיפות 1:3.5, יותאם גודל הדירה החדשה הממוצעת ולא יעלה על 85 מ"ר (פלדלת) על אף האמור, תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>מתאם למתחם הגובל ברח' ז'בוטינסקי: 40% מהדירות יהיו דירות קטנות</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p><b>מסחר ותעסוקה:</b> בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בהתאם לתכנית</p>	<p>48.3.3</p>
<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>שילוב 4 כיתות גן / מעון במסד, מופנים לרח' מעלה השואבה במבנה בחלק הפנימי של המתחם (רח' מורדי הגטאות, פינת רח' מעלה השואבה), ישולבו 3 קומות מבני ציבור מעל מפלס כניסה</p> <p>חיבור דרך בין רח' מורדי הגטאות לרח' התקווה, ברוחב שלא יפחת מ- 10 מטר, מתוכם 5 מטר בתחום מתחם 48. הדרך תאפשר מעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>זיקת הנאה לחיבור רח' מורדי הגטאות עם רח' ז'בוטינסקי, ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p>	<p>48.3.4</p>
<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. ככל שהמתחם חולק למתחמי משנה, כל מתחם משנה יפריש את חלקו היחסי בשטח הציבורי ובזיקות ההנאה</p> <p>1.1.1980 ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980 ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ניתן שלא לכלול במתחם את מורדי הגטאות 11, 13. ככל שמבנים אלו לא יכללו בתחום התכנית, לא יכלל המבנה הפנימי בתכנון המוצע והיקף יח"ד, זכויות ותועלות ציבוריות יופחתו בהתאמה</p> <p>ככל שמתחם 46 (רמת מרפא) יאושר ללא חלקו היחסי בדרך לחיבור רח' מורדי הגטאות לרח' התקווה, תותר המרת חלקו היחסי של מתחם 48, בדרך המחברת בין רח' מורדי הגטאות לרח' התקווה, ברישום זיקת הנאה ברוחב 5 מטר</p>	<p>48.3.5</p>

<b>התניות:</b>	<b>48.3.6</b>
תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית	




<b>מתחם 50 ו- 50A</b>	<b>50</b>
<b>תיאור המתחם</b>	<b>50.1</b>
	<p><b>מיקום:</b> שכונת הגפן, רח' המעפיל.</p> <p><b>בניינים במתחם:</b> סה"כ 6 בניינים בכתובות המעפיל 2, 2א', 4, 5, 6, 7, 8</p> <p><b>גושים / חלקות:</b> גוש 6205. חלקות: 370, 371, 372, 373, 368, 369 וחלקה זמנית 2563</p> <p><b>יעוד הקרקע המאושר:</b> מגורים ג'</p> <p><b>גודל המתחם:</b> כ- 3.4 דונם + כ- 1 דונם</p>
	
<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>50.2</b>
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>50.3</b>
<b>תבנית ואופי בניה:</b>	<b>50.3.1</b>
בינוי מרקמי. גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג) בניה למגורים בשילוב שטחי ציבור בקומת הקרקע	



<p><b>צפיפות:</b></p> <p>מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר) במגרש ביעוד למגורים, אשר לא משמש למגורים, או מגרש ביעוד למגורים שלא מיצע היקף יח"ד מוקנות על פי תכניות חלות – תותר הוספת היקף יח"ד על פי תכניות חלות, ללא מכפיל</p>	50.3.2
<p><b>זכויות:</b></p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)</li> <li>○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת)</li> </ul> <p><b>מתאם:</b> תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p><b>פלדלת:</b> שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p><b>דירות קטנות:</b> 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p><b>גודל מירבי לדירת תמורה:</b> לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p>	50.3.3
<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p>יעוד מתחם 50A (חלקה זמנית 2563) ישונה לימבנים ומוסדות ציבורי. החלקה תתווסף לקרית החינוך במתחם מס' 53</p> <p>בכל מבנה מגורים תשולב 1 כיתת גן. סה"כ 3 כיתות גן</p> <p>בדופן המערבי של חלקה קיימת 373 תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לגינת מעלה השואבה</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' המעפיל: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p>	50.3.4
<p><b>גמישות:</b></p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים</p> <p>תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה, ובלבד שיוצע תכנון צל לכל המתחם, כתנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. תנאי לקידום תכנון נפרד, הפרשת חלקה זמנית 2563 במלואה, כימבנים ומוסדות ציבורי במתחם המשנה הראשון</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' המעפיל, ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה)</li> <li>• תותר הוספת חלקה 746 (מעלה השואבה 101) לתחום התכנית</li> <li>• במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי</li> </ul>	50.3.5
<p><b>התניות:</b></p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: הריסת מבנים קיימים בחלקה זמנית 2563</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	50.3.6



	<b>מתחם 51 ו- 51A</b>	<b>51</b>
	<b>תיאור המתחם</b>	<b>51.1</b>
	<p><b>מתחם 51:</b>  <b>מיקום:</b> שכונת הגפן.  <b>בניינים במתחם:</b> סה"כ 2 בניינים בכתובות                  דרך ז'בוטינסקי 105  <b>גושים / חלקות:</b>                  גוש 6205. חלקות: 37, 710, 711, 712, 367,                  366  <b>יעוד הקרקע המאושר:</b> מגורים, מסחר,                  תעסוקה, שצ"פ, דרך  <b>גודל המתחם:</b> כ- 7 דונם</p> <p><b>מתחם 51A:</b>  <b>מיקום:</b> שכונת הגפן.  <b>בניינים במתחם:</b> סה"כ 1 בניינים בכתובות                  דרך ז'בוטינסקי 103  <b>גושים / חלקות:</b>                  גוש 6205. חלקה: 388  <b>יעוד הקרקע המאושר:</b> מגורים מיוחד,                  שצ"פ, דרך  <b>גודל המתחם:</b> כ- 0.7 דונם</p>	
	<b>אפיון מתחם התכנון</b>	<b>51.2</b>
	מתחם שהתכנית לא נותנת הוראות לגביו	
	<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>51.3</b>
	מתחם 51 : מתחם בבניה. <u>תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 51</u> מתחם 51A : תכנית מס' 506-0307876 מאושרת. פרסום לאישור בתאריך 20.12.17 (י.פ. 7648). <u>תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 51A</u>	



