

נספח כרטיסי מתחים

מקרא:

מתחם 52	.1
מתחם 53	.2
מתחם 54 ו- 54A	.3
מתחם 55 ו- 55A	.4
מתחם 56 ו- 56A	.5
מתחם 57	.6
מתחם 58	.7
מתחם 59	.8
מתחם 60	.9
מתחם 61	.10
מתחם 62	.11
מתחם 63	.12
מתחם 64	.13
מתחם 65	.14
מתחם 66	.15
מתחם 67	.16
מתחם 68	.17
מתחם 69	.18
מתחם 70	.19
מתחם 70A	.20
מתחם 71	.21
מתחם 72	.22
מתחם 73	.23
מתחם 74	.24
מתחם 75	.25
מתחם 76	.26
מתחם 76A	.27
מתחם 77	.28
מתחם 78	.29
מתחם 79	.30
מתחם 80	.31
מתחם 80A	.32
מתחם 81	.33
מתחם 82	.34
מתחם 83	.35
מתחם 84	.36
מתחם 85	.37
מתחם 86	.38
מתחם 86A	.39



מתחם 87	.40
מתחם 88	.41
מתחם 89-90	.42
מתחם 91	.43
מתחם 92	.44
מתחם 93	.45
מתחם 94	.46
מתחם 95	.47
מתחם 96	.48
מתחם 97	.49
מתחם 101	.50
מתחם 102	.51
מתחם 103	.52
מתחם 104	.53
מתחם 105	.54
מתחם 106	.55
מתחם 107	.56
מתחמים 108, 109, 110	.57

מתחם 52	52
תיאור המתחם	52.1
	<p> מיקום: שכונת הגפן בניינים במתחם: סה"כ 7 בניינים בכתובות דרך ז'בוטינסקי 109, 111, המבדיל 5, א5, המעפיל 14, 16, 18 גושים / חלקות: גוש 6205. חלקות: 363, 364, 365, 699, 551, 709 יעוד הקרקע המאושר: מסחרי א, מגורים מיוחד, מגורים ג', דרך המעפיל 18 – יעוד 'מגורים ג', אבל השימוש בפועל לתעסוקה. גודל המתחם: כ- 4.5 דונם </p>
אפיון מתחם התכנון	52.2
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
הנחיות לתכנון מפורט	52.3
<p> תבנית ואופי הבניה: ברח' ז'בוטינסקי בינוי גבוה מאוד ומעורב שימושים: 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 ברח' המבדיל (המבדיל 5, א5) בניה גבוהה קיימת: 7 קומות (ע+6). יותר תכנון לעיבוי וחיזוק המבנים הקיימים במתחם. גובה בינוי חדש מרבי יהיה עד 14 קומות (ק+12ג) ברח' המעפיל, גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12ג). מגורים בשילוב שטחי ציבור בקומות הקרקע </p>	52.3.1



<p>צפיפות: מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p> <p>מתאמים:</p> <ul style="list-style-type: none"> מקדם צפיפות מרבית למתחם הגובל ברחוב ז'בוטינסקי: 1:3.5 (ליחידות דיור קיימות בהיתר), בכפוף להתאמת גודל דירה ממוצעת, בהתאמה לסעיף 52.3.3. מקדם צפיפות מרבית במתחמי עיבוי: 1:2 (ליחידות דיור קיימות בהיתר) 	52.3.2
<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> מומצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) מומצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) מומצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) מומצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>גמישות:</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>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 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>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר ותעסוקה: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בהתאם לתכנית</p>	52.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>ברח' המעפיל, שילוב 1-2 כיתות גן במסד המגורים במבנה הפונה לרח' ז'בוטינסקי, ישולבו 2 קומות מבני ציבור מעל מפלס כניסה, לשימוש: טיפת חלב, משרדי רופאים, משרדי עירייה, מרכז קהילתי, מועדון גמלאים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' המעפיל: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' המבדיל: הרחבת הדופן המערבית ב- 2 מטר</p>	52.3.4

<p>גמישות:</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</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"> • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' המעפיל, ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • תותר המרת הרחבת רח' המבדיל ברישום זיקת הנאה • הוספת שימוש תעסוקה בפינת רחובות המעפיל והמבדיל 	52.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	52.3.6



<p>מתחם 53</p>	53
<p>תיאור המתחם</p>	53.1
	<p>מיקום: שכונת הגפן בניינים במתחם: סה"כ 4 בניינים בכתובות המעפיל 9, סטרומה 10, גושים / חלקות: גוש 6205. חלקות: 340, 339, 390 חלקה זמנית 2113 יעוד הקרקע המאושר: מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח, מגורים ג' גודל המתחם: כ- 5.4 דונם כיום, כ- 9.3 דונם לאחר הרחבה</p>
<p>אפיון מתחם התכנון</p>	53.2
<p>מבנים ושטחי ציבור</p>	
<p>הנחיות לתכנון מפורט</p>	53.3
<p>תכנית האב מגדילה את מתחם 53 על ידי הפרשת שטחים ביעוד 'מבני ציבור' ממתחמים גובלים – 56A, 55A, 54A, 50A, למבני ציבור – מוסדות חינוך, מתנ"ס גאולים ושימושי ציבור נוספים</p>	



מתחם 54 ו- 54A	54
תיאור המתחם	54.1
	<p> מיקום: שכונת הגפן בניינים במתחם: סה"כ 12 בניינים בכתובות המעפיל 11, 13, 15, 17, סטרומה 9, 9א, 11, 13, 15, המבדיל 11, 13, 15, 17 גושים / חלקות: גוש 6205. חלקות: 358, 356, 354, 353, 355, 357, 359, 362, 361, 608, חלקות זמניות 588, 590 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג' גודל המתחם: כ- 5.4 דונם + כ- 1 דונם </p>
אפיון מתחם התכנון	54.2
בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח' במתחם שבו מבנים חדשים / ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
הנחיות לתכנון מפורט	54.3
תבנית ואופי בניה: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג)	54.3.1
צפיפות: מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)	54.3.2



<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p>	<p>54.3.3</p>
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>יעוד מתחם 54A (חלקות 588 ו-590) ישונה לימבנים ומוסדות ציבורי. מתחם 54A יתווסף לקרית החינוך במתחם מס' 53</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' המבדיל: הרחבת הדופן המערבית ב- 3 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' סטרומה: הרחבת הדופן המזרחית ב- 1.5 מטר</p> <p>זיקת הנאה לחיבור רח' סטרומה ורח' המבדיל 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>54.3.4</p>
<p>גמישות:</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 חלקות 588 ו-590 במלואן, כ'מבנים ומוסדות ציבורי' 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"> ● תותר זיקת הנאה משותפת לחיבור רח' סטרומה ורח' המבדיל, בין מתחמים 54 ו-55, ובלבד שהרוחב בכל אחד מהמתחמים לא יפחת מ- 3 מטר, והרוחב המשותף לא יפחת מ- 5 מטר ● תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' המבדיל ברישום זיקת הנאה (2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 3 מטר הרחבה) ● תותר המרת הרחבת רח' סטרומה ברישום זיקת הנאה ● יותר שילוב בנין גבוה: עד 20 קומות (ק+18+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 	<p>54.3.5</p>

התניות:	54.3.6
תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: הריסת מבנים קיימים בחלקות 588 ו-590 תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית	



55	מתחם 55 ו- 55A
55.1	תיאור המתחם
	<p> מיקום: שכונת הגפן בניינים במתחם: סה"כ 12 בניינים בכתובות גאולים 10, 12, סטרומה 1, 3, 5, 7, חירות 54, 56, המבדיל 19, 21, 23, 25 גושים / חלקות: גוש 6205. חלקות: 343, 347, 349, 351, 351, 352, 350, 348, 346, 345, 683, 684, חלקות זמניות: 337, 338 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג' גודל המתחם: כ- 5.3 דונם + כ- 1 דונם </p>



אפיון מתחם התכנון	55.2
בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח' במתחם שבו מבנים חדשים / ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
הנחיות לתכנון מפורט	55.3
תבנית ואופי בניה: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג)	55.3.1
צפיפות: מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)	55.3.2
זכויות: גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא: <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת) גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת	55.3.3
תועלות ציבוריות: יעוד מתחם 55A (חלקות 337 ו-338) ישונה לימבנים ומוסדות ציבורי. מתחם 55A יתווסף לקרית החינוך במתחם מס' 53 הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' המבדיל: הרחבת הדופן המערבית ב- 3 מטר הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' סטרומה: הרחבת הדופן המזרחית ב- 1.5 מטר הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' חרות: הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר זיקת הנאה לציבור רח' סטרומה ורח' המבדיל 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	55.3.4



<p>גמישות:</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 חלקות 337 ו- 338 במלואן, כ'מבנים ומוסדות ציבורי' 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 שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר זיקת הנאה משותפת לחיבור רח' סטרומה ורח' המבדיל, בין מתחמים 54 ו- 55, ובלבד שהרוחב בכל אחד מהמתחמים לא יפחת מ- 3 מטר, והרוחב המשותף לא יפחת מ- 5 מטר • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' המבדיל ברישום זיקת הנאה (2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 3 מטר הרחבה) • תותר המרת הרחבת רח' סטרומה ברישום זיקת הנאה • תותר המרת הרחבת רח' חרות ברישום זיקת הנאה • מתחם בצפיפות גבוהה. יותר שילוב 2 בניינים גבוהים: עד 20 קומות (ק+18ג), בתנאי גיוון הבינוי. במקרים מיוחדים תותר הגבהה נוספת של הבינוי, ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך הגשמת התכנון. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	55.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: הריסת מבנים קיימים בחלקות 337 ו- 338 תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	55.3.6



מתחם 56 ו- 56A	56
תיאור המתחם	56.1
	<p> מיקום: שכונת הגפן בניינים במתחם: סה"כ 10 בניינים בכתובות חרות 44, 46, 48, 50, גאולים 9, 11, 13, 15, 6, 8 גושים / חלקות: גוש 6205. חלקות: 325 - 329, 331, 329, 569, 653, חלקה זמנית 2548 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג' גודל המתחם: כ- 4.5 דונם + כ- 1 דונם </p>
אפיון מתחם התכנון	56.2
בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח' במתחם שבו מבנים חדשים / ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
הנחיות לתכנון מפורט	56.3
תבנית ואופי בניה: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג)	56.3.1
צפיפות: מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)	56.3.2




<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none">○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p>	56.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>יעוד מתחם 56A (חלקה זמנית 2548) ישונה לימבנים ומוסדות ציבורי. מתחם 56A יתווסף לקרית החינוך במתחם מס' 53</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' גאולים: הרחבת הדופן הצפונית ב- 1.5 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' סטרומה: הרחבת הדופן המערבית ב- 3 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' חרות: הרחבת הדופן הדרומית ב- 1.5 מטר</p> <p>זיקת הנאה לחיבור רח' סטרומה ורח' המבדיל 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>	56.3.4



<p>גמישות:</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 56 למתחם 57. 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 זמנית 2548 במלואה, כ'מבנים ומוסדות 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 שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none">• תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' סטרומה ברישום זיקת הנאה (2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 3 מטר הרחבה)• תותר המרת הרחבת רח' גאולים ברישום זיקת הנאה• תותר המרת הרחבת רח' חרות ברישום זיקת הנאה• יותר שילוב בנין גבוה: עד 18 קומות (ק+16+ג), בתנאי גיוון הבינוי. במקרים מיוחדים תותר הגבהה נוספת של הבינוי, ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך הגשמת התכנון. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה	56.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: הריסת מבנים קיימים בחלקה זמנית 2548 תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	56.3.6



מתחם 57	57
תיאור המתחם	57.1
	<p><u>מיקום</u>: שכונת הגפן <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 8 בניינים בכתובות גאולים 1, 3, 5, 7, חרות 36, 38, 40, 42 <u>נושים / חלקות</u>: גוש 6205. חלקות: 321, 322, 323, 324, 333, 334, 335, 502, 503 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג', שצ"פ <u>גודל המתחם</u>: כ- 3.9 דונם</p>
אפיון מתחם התכנון	57.2
<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	57.3
<p><u>תבנית ואופי בניה</u>: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג)</p>	57.3.1
<p><u>צפיפות</u>: מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	57.3.2
<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"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <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) <u>גודל מירבי לדירת תמורה</u>: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p>	57.3.3



<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>בכל מבנה מגורים תשולב 1 כיתת גן הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' גאולים : הרחבת הדופן הצפונית ב- 1.5 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' מורדי הגטאות : הרחבת הדופן המערבית ב- 1.5 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' חרות : הרחבת הדופן הדרומית ב- 1.5 מטר</p> <p>ישמר השטח הציבורי לצורך באר מים פעילה. בסמוך הקצאת שטח ציבורי פתוח, או שטח פתוח בזיקת הנאה לציבור בגודל מרבי (מגבלת בניה סביב הבאר, על פי תכנית מתאר ארצית)</p>	57.3.4
<p>גמישות:</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 56 למתחם 57. 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, הבטחת יכולת המגרשים הגובלים במגבלות הבניה של באר המים הפעילה להתחדשות</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 שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי :</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר המרת הרחבת רח' גאולים ברישום זיקת הנאה • תותר המרת הרחבת רח' חרות ברישום זיקת הנאה • יותר שילוב בנין גבוה : עד 18 קומות (ק+16+ג), בתנאי גיוון הבינוי. במקרים מיוחדים תותר הגבהה נוספת של הבינוי, ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך הגשמת התכנון. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	57.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים : רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	57.3.6



	58
	58.1
	<p style="text-align: center;">מיקום: שכונת הגפן בניינים במתחם: סה"כ 7 בניינים בכתובות חרות 31, 33, 35, 37, אבא הילל סילבר 98, 102, 100 גושים / חלקות: גוש 6205. חלקות: 316, 317, 318, 660, 659, 297, 296, 295 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', דרך גודל המתחם: כ- 3.6 דונם</p>
	58.2
<p style="text-align: center;">אפיון מתחם התכנון</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>	
	58.3
	58.3.1
<p style="text-align: center;">תבנית ואופי בניה:</p> <p>בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע ברח' חרות: גובה בינוי עד 10 קומות (ק+8ג) בניה גבוהה עם מסד מרקמי בדרך אבא הלל: עד 25 קומות (ק+23ג). חזית מסחרית לאורך דרך אבא הלל. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</p>	
	58.3.2
	צפיפות:
<p style="text-align: center;">מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	




<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none">○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר ותעסוקה: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	58.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>שילוב אשכול של 3 כיתות גן / מעון בבסיס המגורים ברח' חרות</p> <p>שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ- 0.5 דונם</p> <p>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- 2 מטר</p>	58.3.4



<p>גמישות:</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 58 למתחמים 59 ו/או 42. 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 2 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, 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"> • תותר זיקת הנאה משותפת לחיבור רח' אבא הלל ורח' חרות, בין מתחמים 58 ו-42, או מתחמים 58 ו-59, ובלבד שהרוחב בכל אחד מהמתחמים לא יפחת מ-3 מטר, והרוחב המשותף לא יפחת מ-5 מטר • תותר המרת השטח הציבורי הפתוח בשטח פתוח בזיקת הנאה לציבור ובלבד שסה"כ גודלו לא יפחת מ-0.5 דונם • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' חרות ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • תותר הגבהת הבינוי ברח' אבא הלל עד 28 קומות (ק+26+ג), בתנאי גיוון הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	58.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון: הריסת מבנים קיימים בזכות הדרך של רח' אבא הלל</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	58.3.6



מתחם 59	59
תיאור המתחם	59.1
	<p> מיקום: שכונת הגפן בניינים במתחם: סה"כ 8 בניינים בכתובות חרות 39, 41, 43, 45, אבא הילל סילבר 104, 110, 108, 106 גושים / חלקות: גוש 6205. חלקות: 315, 314, 420, 419, 410, 657, 299, 409 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', דרך גודל המתחם: כ- 4.1 דונם </p>
אפיון מתחם התכנון	59.2
בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
הנחיות לתכנון מפורט	59.3
<p> תבנית ואופי בניה: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע ברח' חרות: גובה בינוי עד 10 קומות (ק+8ג) בניה גבוהה עם מסד מרקמי בדרך אבא הלל: עד 25 קומות (ק+23ג). חזית מסחרית לאורך דרך אבא הלל. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה </p>	59.3.1
<p> צפיפות: 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>	59.3.2



<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none">○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר ותעסוקה: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	59.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>שילוב אשכול של 3 כיתות גן / מעון בבסיס המגורים ברח' חרות</p> <p>שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ- 0.5 דונם</p> <p>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- 2 מטר</p>	59.3.4



<p>גמישות:</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 59 למתחמים 58 ו/או 60. 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 2 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, 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 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"> • תותר זיקת הנאה משותפת לחיבור רח' אבא הלל ורח' חרות, בין מתחמים 59 ו-58, או מתחמים 59 ו-60, ובלבד שהרוחב בכל אחד מהמתחמים לא יפחת מ-3 מטר, והרוחב המשותף לא יפחת מ-5 מטר • תותר המרת השטח הציבורי הפתוח בשטח פתוח בזיקת הנאה לציבור ובלבד שסה"כ גודלו לא יפחת מ-0.5 דונם • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' חרות ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • תותר הגבהת הבינוי ברח' אבא הלל עד 28 קומות (ק+26+ג), בתנאי גיוון הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	59.3.5
<p>התניות:</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>	59.3.6



מתחם 60	60
תיאור המתחם	60.1
	<p> מיקום: שכונת הגפן בניינים במתחם: סה"כ 8 בניינים בכתובות חרות 47, 49, 51, המבדיל 29, אבא הלל סילבר 112, 114, 116, 118 גושים / חלקות: גוש 6205. חלקות: 413, 414, 415, 416, 417, 418, 411, 412 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', דרך גודל המתחם: כ- 3.9 דונם </p>
אפיון מתחם התכנון	60.2
בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח' במתחם שבו מבנים חדשים / ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
הנחיות לתכנון מפורט	60.3
<p> תבנית ואופי בניה: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע ברח' 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' המבדיל. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה </p>	60.3.1
<p> צפיפות: 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>	60.3.2



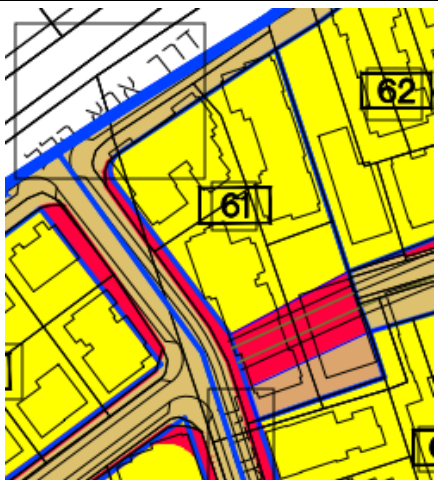
<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none">○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר ותעסוקה: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	60.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>שילוב אשכול של 3 כיתות גן / מעון בבסיס המגורים ברח' חרות</p> <p>שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ- 0.5 דונם</p> <p>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- 2 מטר</p>	60.3.4




<p>גמישות:</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 58 למתחמים 59 ו/או 42. 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 2 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, 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"> • תותר זיקת הנאה משותפת לחיבור רח' אבא הלל ורח' חרות, בין מתחמים 58 ו-42, או מתחמים 58 ו-59, ובלבד שהרוחב בכל אחד מהמתחמים לא יפחת מ-3 מטר, והרוחב המשותף לא יפחת מ-5 מטר • תותר המרת השטח הציבורי הפתוח בשטח פתוח בזיקת הנאה לציבור ובלבד שסה"כ גודלו לא יפחת מ-0.5 דונם • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' חרות ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • תותר הגבהת הבינוי ברח' אבא הלל עד 28 קומות (ק+26+ג), בתנאי גיוון הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	60.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון: הריסת מבנים קיימים בזכות הדרך של רח' אבא הלל</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	60.3.6





מתחם 61	61
תיאור המתחם	61.1
	<p>מיקום: שכונת נחלת גנים בניינים במתחם: סה"כ 4 בניינים בכתובות המבדיל 22, 24, אבא הילל סילבר 120, 122, ארניה 18 גושים / חלקות: 6205, 6204 חלקות: 411, 409, 410, 389, 408 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ד', מוסדות ציבור, דרך, שטח ציבורי פתוח גודל המתחם: כ- 3.3 דונם</p>
אפיון מתחם התכנון	61.2
<p>בהתאמה לתכנית מפורטת מס' 506-0185744 רג/1592 שאושרה בתאריך 18.7.2017 (י.פ. 7546). תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם</p>	



מתחם 62	62
תיאור המתחם	62.1
	<p> מיקום: שכונת נחלת גנים בניינים במתחם: סה"כ 7 בניינים בכתובות ארניה 10, 12, 14, 16, אבא הלל סילבר 124, 126, 128, 128ב, גושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 420, 422, 426, 449, 452, 427, 257, 258 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', דרך גודל המתחם: כ- 4.6 דונם </p>
אפיון מתחם התכנון	62.2
בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח' במתחם שבו מבנים חדשים / ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
הנחיות לתכנון מפורט	62.3
<p> תבנית ואופי בניה: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע ברח' ארניה: גובה בינוי עד 10 קומות (ק+8ג) בניה גבוהה עם מסד מרקמי בדרך אבא הלל: עד 25 קומות (ק+23ג). חזית מסחרית לאורך דרך אבא הלל. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה </p>	62.3.1
<p> צפיפות: מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר) </p>	62.3.2




<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none">○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר ותעסוקה: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	62.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>שילוב אשכול של 3 כיתות גן / מעון בבסיס המגורים ברח' ארניה</p> <p>שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ- 0.5 דונם</p> <p>זיקת הנאה לחיבור ארניה 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' ארניה: הרחבת הדופן הצפונית ב- 3 מטר</p>	62.3.4



<p>גמישות:</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 62 למתחם 72. 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 2 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, 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"> • תותר זיקת הנאה משותפת לחיבור רח' אבא הלל ורח' ארניה, בין מתחמים 62 ו-72 ובלבד שהרוחב בכל אחד מהמתחמים לא יפחת מ-3 מטר, והרוחב המשותף לא יפחת מ-6 מטר • תותר המרת השטח הציבורי הפתוח בשטח פתוח בזיקת הנאה לציבור ובלבד שסה"כ גודלו לא יפחת מ-0.7 דונם • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' ארניה ברישום זיקת הנאה (2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • תותר הגבהת הבינוי ברח' אבא הלל עד 28 קומות (ק+26+ג), בתנאי גיוון הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	62.3.5
<p>התניות:</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>	62.3.6




מתחם 63	63
תיאור המתחם	63.1
	<p> מיקום: שכונת נחלת גנים בניינים במתחם: סה"כ 10 בניינים בכתובות המבדיל 14, 16, 18, 20, הפודים 3, 5, 7, 9, המקור 3, 5, 7, ארניה 13 גושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 550, 333, 332, 335, 542, 496, 218, 237, 238, 615, 440, 438, 434, 435, 622, 623 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', דרך, שטח ציבורי פתוח גודל המתחם: כ- 6.8 דונם </p>
אפיון מתחם התכנון	63.2
בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח' במתחם שבו מבנים חדשים / ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
הנחיות לתכנון מפורט	63.3
תבנית ואופי בניה:	63.3.1
צפיפות:	63.3.2
בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג) מבנה ברח' המקור 5: מבנה לשימור (בית מיכאל ושרה-אסתר אברבנאל)	מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)

<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p>	<p>63.3.3</p>
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>שילוב אשכול של 3 כיתות גן / מעון בבסיס המגורים</p> <p>חיבור רח' המקור ורח' ארניה: בהוספת דרך או בזיקת הנאה, ברוחב שלא יפחת מ- 4 מטר. החיבור יפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' המבדיל: הרחבת הדופן המזרחית ב- 3 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הפודים: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' המקור: הרחבת הדופן המערבית ב- 2 מטר</p> <p>שצ"פ בפינת המבדיל והפודים בגודל שלא יפחת מ- 0.5 דונם</p>	<p>63.3.4</p>





<p style="text-align: right;">גמישות:</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 2 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 (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"> • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' המבדיל ברישום זיקת הנאה (2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 3 מטר הרחבה) • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' המקור ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הפודים ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • תותר המרת השצ"פ בפינת המבדיל והפודים לזיקת הנאה, ובלבד בגודלה לא יפחת מ- 0.7 דונם • יותר שילוב בנין גבוה: עד 20 קומות (ק+18+ג), בתנאי גיוון הבינוי. במקרים מיוחדים תותר הגבהה נוספת של הבינוי, ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך הגשמת התכנון. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	63.3.5
<p style="text-align: right;">התניות:</p> <p>תנאי לקידום התכנית: תיק תעוד מקדים לבנין ברח' המקור 5 ודיון בוועדת השימור תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	63.3.6



מתחם 64	64
תיאור המתחם	64.1
 <p> <u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 3 בניינים בכתובות המבדיל 10, 12, הפודים 4 נושים / חלקות: גוש 6204. חלקה: 593 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים מיוחד <u>גודל המתחם</u>: כ- 5.2 דונם </p>	
אפיון מתחם התכנון	64.2
מתחם שהתכנית לא נותנת הוראות לגביו	
הנחיות לתכנון מפורט	64.3
תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 64	




מתחם 65	65
תיאור המתחם	65.1
 <p> מתחם 65 <u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 4 בניינים בכתובות דרך זיבוטינסקי 113, המבדיל 4, 6, 8 נושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 592, 158, 157, 657, 658, 610, 595, 609 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים מיוחד, שצ"פ <u>גודל המתחם</u>: כ- 5.2 דונם </p>  <p> מתחם 65A <u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 2 בניינים בכתובות דרך זיבוטינסקי 115, 117 נושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 156, 608 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים מיוחד <u>גודל המתחם</u>: כ- 1.7 דונם </p>	



אפיון מתחם התכנון	65.2
מתחם 65 : תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 65 מתחם 65A : לתכנון מפורט על פי כרטיס המתחם להלן	
הנחיות לתכנון מפורט	65.3
תבנית ואופי הבניה : רח' ז'בוטינסקי : בתכנון מפורט של 2 המגרשים, בינוי גבוה מאוד ומעורב שימושים : עד 35 קומות (ק+33+ג), 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	65.3.1
צפיפות : מקדם צפיפות מרבית יהיה 3 : 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר) מתאמים : מקדם צפיפות מרבית למתחם הגובל ברחוב ז'בוטינסקי : 3.5 : 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר), בכפוף להתאמת גודל דירה ממוצעת, בהתאמה לסעיף 65.3.3	65.3.2
זכויות : גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא : ○ ממוצע קיים בהיתר : עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת : 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר : 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת : 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר : 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת : 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר : מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת : 105 מ"ר (פלדלת) גמישות : 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 פלדלת : שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר דירות קטנות : 20% מהדירות יהיו דירות קטנות : 50 - 75 מ"ר (פלדלת) מתאם למתחם הגובל ברח' ז'בוטינסקי : 40% מהדירות יהיו דירות קטנות גודל מירבי לדירת תמורה : לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת מסחר ותעסוקה : בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בהתאם לתכנית	65.3.3
תועלות ציבוריות : במבנה הפונה לרח' ז'בוטינסקי, ישולבו 2 קומות מבני ציבור מעל מפלס כניסה, לשימוש : טיפת חלב, משרדי רופאים, משרדי עירייה, מרכז קהילתי, מועדון גמלאים	65.3.4
גמישות : יותר קידום תכנון נפרד לכל מגרש. אופי הבינוי במקרה זה, יותאם לבינוי הקיים ברח' ז'בוטינסקי 113, שימושים בהתאמה וגובהו לא יעלה על 10 קומות בז'בוטינסקי 115, ו- 15 קומות בז'בוטינסקי 117. תועלות ציבוריות בהתאמה	65.3.5
התניות : תנאי לאכלוס המגורים : רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית	65.3.6

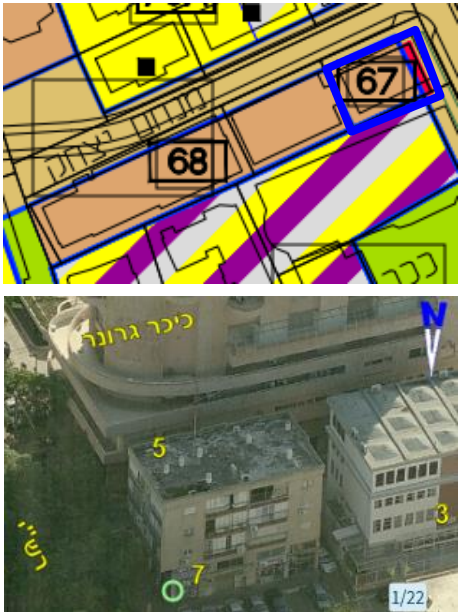


מתחם 66	66
תיאור המתחם	66.1
	<p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 6 בניינים בכתובות ז'בוטינסקי 123, 125, 127, 119, רש"י 5 <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 400, 399, 113, 649, 278, 653, 650 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים מיוחד, מסחרי א, בנייני ציבור <u>גודל המתחם</u>: כ- 4.9 דונם</p>
אפיון מתחם התכנון	66.2
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
הנחיות לתכנון מפורט	66.3
<p style="text-align: center;"><u>תבנית ואופי הבניה</u>:</p> רח' ז'בוטינסקי: בינוי גבוה מאוד ומעורב שימושים: עד 35 קומות (ק+33+ג), 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	66.3.1
<p style="text-align: center;"><u>צפיפות</u>:</p> מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר) <u>מתאמים</u> : מקדם צפיפות מרבית למתחם הגובל ברחוב ז'בוטינסקי: 3.5: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר), בכפוף להתאמת גודל דירה ממוצעת, בהתאמה לסעיף 66.3.3	66.3.2

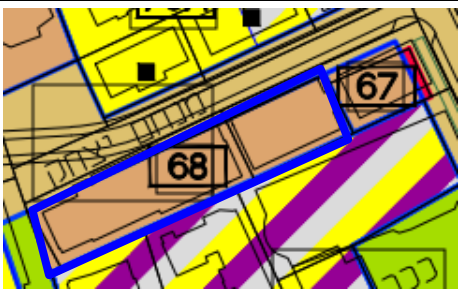



<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>גמישות:</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>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 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>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר ותעסוקה: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בהתאם לתכנית</p>	66.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>העתקת בית הכנסת הממוקם בהחלקה 278 למפלס הקרקע בבינוי החדש. חלקה 278 תגדיל את השטח הציבורי הפתוח בחלקה 651, אשר יפותח ככיכר עירונית מזמינה בנוסף, שילוב 2 קומות מבני ציבור מעל מפלס כניסה, לשימוש: טיפת חלב, משרדי רופאים, משרדי עירייה, מרכז קהילתי, מועדון גמלאים</p> <p>הרחבת כיכר גרונו, הוספת נטיעות ופיתוחה באופן שיכלול אזורי ישיבה ושהייה</p>	66.3.4
<p>גמישות:</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 הפתוח ובזיקות ההנאה. תנאי לקידום התכנון הינו העתקת בית הכנסת למיקום החדש 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>ניתן שלא לכלול במתחם את ז'בוטינסקי 119 ו/או רש"י 5 (שהינם בניינים חדשים יחסית), מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p>	66.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית</p>	66.3.6




מתחם 67	67
תיאור המתחם	67.1
	<p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 1 בנין בכתובת רש"י 7 <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקה: 536 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: אזור מסחרי <u>גודל המתחם</u>: כ- 0.27 דונם</p>
אפיון מתחם התכנון	67.2
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'	
הנחיות לתכנון מפורט	67.3
<p>תותר התחדשות הבנין באחת מהחלופות הבאות:</p> <p><u>חלופה 1</u> – מתחם שהתכנית לא נותנת הוראות לגביו</p> <p><u>חלופה 2</u> – צרוף למתחם 70A, או מתחם 70, או מתחם 79, או מתחם 82. הנחיות בתאור המתחם הרלוונטי</p>	



מתחם 68	68
תיאור המתחם	68.1
 	<p> מיקום: שכונת נחלת גנים בניינים במתחם: סה"כ 2 בניינים בכתובות מנחם יצחק 3, 5, גושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 148, 578 יעוד הקרקע המאושר: מבני ציבור גודל המתחם: כ- 1.2 דונם </p>
אפיון מתחם התכנון	68.2
מבנים ושטחי ציבור	
הנחיות לתכנון מפורט	68.3
<p> במתחם 68 כלולים שטחי הציבור הבאים: </p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בית כנסת 2. דיור מוגן (בית קשת) <p> תבנית ואופי בניה: תותר תוספת קומות בתכנית מפורטת לבנין הדיור המוגן, ובלבד שגובה הבינוי המרבי לא יעלה על 10 קומות (ק+8+ג) </p>	





מתחם 69	69
תיאור המתחם	69.1
	<p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 1 בניין בכתובות הפודים 8א <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 482 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מבני ציבור <u>גודל המתחם</u>: כ- 1 דונם</p>
אפיון מתחם התכנון	69.2
מבנים ושטחי ציבור	
הנחיות לתכנון מפורט	69.3
תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 69	

מתחם 70	70
תיאור המתחם	70.1
	<p> מיקום: שכונת נחלת גנים בניינים במתחם: סה"כ 8 בניינים בכתובות רש"י 13, 13א, 15, 17, 19, הפודים 8, 10, 12 נושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 467, 224, 262, 263, 264, 418, 481 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', דרך גודל המתחם: כ- 4.1 דונם </p>
אפיון מתחם התכנון	70.2
<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 הפודים 10 (חלקה 224): סומן כמבנה לשימור. בחלקה מבנה שהוגדר <u>מבנה מסוכן</u>. בכפוף להגשת תיק תעוד לועדת השימור, יותר מימוש תכנון מפורט, או תמ"א 38 במגרש זה הפודים 12 (חלקה 262): תכנית מס' 506-0154849 מאושרת. פרסום לאישור בתאריך 29.1.18 (י.פ. 7686). <u>תכנית האב לא קובעת הוראות לחלקה 262</u> </p>	
הנחיות לתכנון מפורט	70.3
<p> תבנית ואופי בניה: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג). לאורך רח' רש"י תקבע חזית מסחרית </p>	70.3.1
<p> צפיפות: מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר) </p>	70.3.2




<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר. היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	70.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>שילוב אשכול של 2 כיתות גן בקומת הקרקע</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' רש"י: הרחבת הדופן המערבית ב- 1 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הפודים: הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר</p>	70.3.4
<p>גמישות:</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>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"> • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הפודים ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • תותר המרת הרחבת רח' רש"י ברישום זיקת הנאה • יותר שילוב בנין גבוה: עד 18 קומות (ק+16+ג), בתנאי גיוון הבינוי. במקרים מיוחדים תותר הגבהה נוספת של הבינוי, ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך הגשמת התכנון. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	70.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי לקידום תכנון הכולל את הפודים 10: תיק תעוד מקדים לבנין ברח' הפודים 10 ודיון בוועדת השימור</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	70.3.6



מתחם 70A	70A
<p data-bbox="1034 331 1236 369">תיאור המתחם</p> <p data-bbox="1273 331 1361 369">70A.1</p> <div data-bbox="263 376 683 824">  </div> <div data-bbox="263 831 683 1249">  </div> <p data-bbox="710 421 1236 672"> מיקום: שכונת נחלת גנים. בניינים במתחם: סה"כ 5 בניינים בכתובות מנחם יצחק 2, 4, 6, רש"י 9, א 11, 11 גושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 151, 149, 147, 69 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', אזור מסחרי גודל המתחם: כ- 2.2 דונם </p>	
<p data-bbox="965 1265 1236 1303">אפיון מתחם התכנון</p>	70A.2
<p data-bbox="263 1317 1236 1355">תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38</p>	
<p data-bbox="938 1373 1236 1411">הנחיות לתכנון מפורט</p>	70A.3
<p data-bbox="1018 1429 1236 1467">תבנית ואופי בניה:</p> <p data-bbox="494 1473 1236 1635"> רש"י 11, א 11: מבנים שקיבלו היתר לאחר 1.1.1980 מנחם יצחק 2 / רש"י 9: מבנה לשימור (בית משה ושושנה דוקמן) מנחם יצחק 4: מבנה לשימור (בית החרושת לצעצועים 'גמדי') מנחם יצחק 6: מבנה לשימור (בית גרינר – אורנשטיין) </p>	70A.3.1
<p data-bbox="1129 1653 1236 1691">גמישות:</p> <p data-bbox="263 1697 1236 1859"> יותר קידום בקשה / תכנון מפורט הכולל תוספות ושינויים יותר צרוף מתחם 67 (בנין ברח' רש"י 7) לתחום התכנון יותר קידום של בקשה / תכנון מפורט לבנין בודד, ובלבד שתוצג ראייה תכנונית כוללת לשלושת הבנים לשימור </p>	70A.3.5
<p data-bbox="1137 1877 1236 1915">התניות:</p> <p data-bbox="462 1921 1236 1937">תנאי לקידום: תיק תעוד מקדים לבנין לשימור ודיון בוועדת השימור</p>	70A.3.6



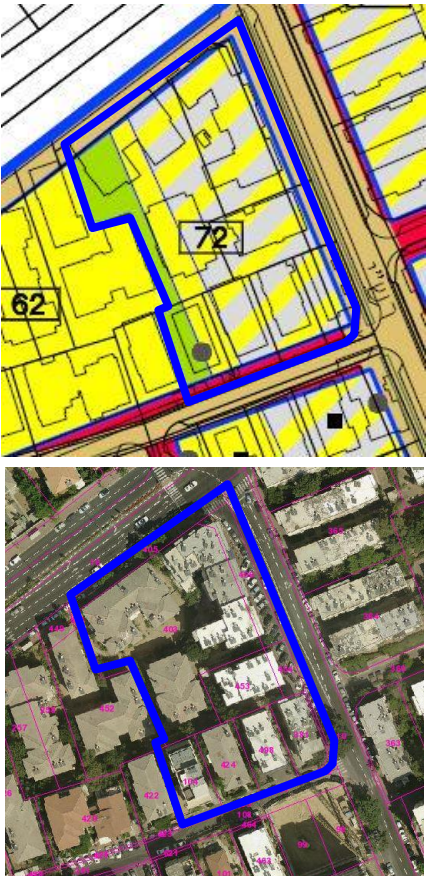
71	מתחם 71
71.1	תיאור המתחם
	<p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 12 בניינים בכתובות הפודים 11, 13, רש"י 21, 23, 25, 27, ארניה 1, 3, 5, 7, 9, המקור 6, 4 <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 304, 305, 306, 307, 308, 98, 99, 463, 101, 618, 302, 303 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג', מגורים ומסחר, אזור מסחרי <u>גודל המתחם</u>: כ- 5.8 דונם</p>
71.2	אפיון מתחם התכנון
<p>תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38 ארניה 1, 3 / רש"י 27 (חלקות 98, 99): תכנית מס' רג/1331/א' מאושרת. פרסום לאישור בתאריך 3.11.11 (י.פ. 6314). תכנית האב לא קובעת הוראות לחלקות 98-99 המקור 4, 6 (חלקות 302-303): תכנית מס' 506-0489682, רג/1756 הומלצה להפקדה בוועדה המקומית מס' 2017023 מתאריך 29.10.17. ככל שיופסק קידום תכנית זו, או התכנית תדחה / תבוטל, יחולו הוראות מתחם התכנון על חלקות 302-303</p>	
71.3	הנחיות לתכנון מפורט
71.3.1	<p><u>תבנית ואופי בניה</u>: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג). לאורך רח' רש"י תקבע חזית מסחרית מבנה ברח' ארניה 7: מבנה לשימור מבנה ברח' רש"י 21: מבנה לשימור</p>
71.3.2	<p><u>צפיפות</u>: 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>



<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר. היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	71.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>שילוב 1 כיתת גן / מעון בבסיס כל מבנה מגורים במתחם</p> <p>חיבור רח' המקור ורח' ארניה: בהוספת דרך או בזיקת הנאה, ברוחב שלא יפחת מ- 4 מטר. החיבור יפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' ארניה: הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' המקור: הרחבת הדופן המזרחית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הפודים: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p> <p>שצ"פ בפנינת המבדיל והפודים בגודל שלא יפחת מ- 0.5 דונם</p>	71.3.4
<p>גמישות:</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>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"> ● תותר המרת הרחבת רח' ארניה ברישום זיקת הנאה ● תותר המרת הרחבת רח' הפודים ברישום זיקת הנאה ● יותר שילוב בנין גבוה: עד 17 קומות (ק+15+ג), בתנאי גיוון הבינוי. במקרים מיוחדים תותר הגבהה נוספת של הבינוי, ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך הגשמת התכנון. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	71.3.5

התניות: תנאי לקידום התכנית: תיקי תיעוד מקדים לבניינים ברח' ארניה 7, וברח' רש"י 21 ודיון בוועדת השימור תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: הריסת מבנים קיימים שלא נקבעו כמבנים לשימור, בזכות הדרך של רח' רש"י תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית	71.3.6
--	---------------



	72
מתחם 72	
תיאור המתחם	72.1
	<p>מיקום: שכונת נחלת גנים בניינים במתחם: סה"כ 8 בניינים בכתובות רש"י 29, 31, 33, אבא הילל סילבר 130, 132, ארניה 4, 6, 8 גושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 104, 424, 498, 381, 454, 406, 403, 453 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', מסחרי, דרך גודל המתחם: כ- 4.6 דונם</p>



<p align="center">אפיון מתחם התכנון</p>	<p align="center">72.2</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>	
<p align="center">הנחיות לתכנון מפורט</p>	<p align="center">72.3</p>
<p align="center"><u>תבנית ואופי בניה:</u></p> <p>בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע ברח' ארניה ורח' רש"י: גובה בינוי עד 10 קומות (ק+8+ג) בניה גבוהה עם מסד מרקמי בדרך אבא הלל ופינת רש"י: עד 25 קומות (ק+23+ג). חזית מסחרית לאורך דרך אבא הלל וברח' רש"י. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</p>	<p align="center">72.3.1</p>
<p align="center"><u>צפיפות:</u></p> <p>מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	<p align="center">72.3.2</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"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר ותעסוקה: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	<p align="center">72.3.3</p>
<p align="center"><u>תועלות ציבוריות:</u></p> <p>במסד הבינוי הגבוה יוקצו שטחי ציבור בהיקף של 2 קומות, לשימוש: טיפת חלב, משרדי רופאים, משרדי עירייה, מרכז קהילתי, מועדון גמלאים</p> <p>שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ- 0.5 דונם</p> <p>זיקת הנאה לחיבור ארניה 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' ארניה: הרחבת הדופן הצפונית ב- 3 מטר</p>	<p align="center">72.3.4</p>



<p style="text-align: right;">גמישות:</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 62 למתחם 72. 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 בשטחי הציבור הבנויים והפתוחים 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"> • תותר זיקת הנאה משותפת לחיבור רח' אבא הלל ורח' ארניה, בין מתחמים 62 ו- 72 ובלבד שהרוחב בכל אחד מהמתחמים לא יפחת מ- 3 מטר, והרוחב המשותף לא יפחת מ- 6 מטר • תותר המרת השטח הציבורי הפתוח בשטח פתוח בזיקת הנאה לציבור ובלבד שסה"כ גודלו לא יפחת מ- 0.7 דונם • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' ארניה ברישום זיקת הנאה (2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • תותר הגבהת הבינוי ברח' אבא הלל עד 28 קומות (ק+26+ג), בתנאי גיוון הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	72.3.5
<p style="text-align: right;">התניות:</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון: הריסת מבנים קיימים בזכות הדרך של רח' אבא הלל ורח' רש"י</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	72.3.6



73	מתחם 73
73.1	תיאור המתחם
	<p> מיקום: שכונת נחלת גנים בניינים במתחם: סה"כ 6 בניינים בכתובות רש"י 32, 34, 36, 38, אבא הילל סילבר 134, 136 גושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 364, 365, 366, 367 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', אזור מסחרי, דרך גודל המתחם: כ- 3.9 דונם </p>
73.2	אפיון מתחם התכנון
	תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38
73.3	הנחיות לתכנון מפורט
73.3.1	<p> תבנית ואופי בניה: דרך אבא הלל: בניה גבוהה עם מסד מרקמי. מגדל פונה לדרך אבא הלל, עד 30 קומות (ק+28+ג), ומגדל פונה לרח' רש"י, עד 20 קומות (ק+18+ג). חזית מסחרית לאורך דרך אבא הלל ורש"י. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה שטח פרטי פתוח בצומת אבא הלל ורש"י: הכיכר תפותח באופן שיכלול אזורי ישיבה ושהייה </p>
73.3.2	<p> צפיפות: מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר) </p>
73.3.3	<p> זכויות: גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא: </p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p> מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת) גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת מסחר ותעסוקה: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת </p>



<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>הקצאת מגרש ביעוד 'מבני ציבור' בהיקף שלא יפחת מ- 0.8 דונם במסד הבינוי הגבוה יוקצו שטחי ציבור בהיקף של 2 קומות, לשימוש: טיפת חלב, משרדי רופאים, משרדי עירייה, מרכז קהילתי, מועדון גמלאים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' רש"י: הרחבת הדופן המזרחית ב- 2 מטר</p> <p>זיקת הנאה לחיבור גן התותחן עם רח' אבא הלל ורח' רש"י ברוחב שלא יפחת מ- 3 מטר</p> <p>הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p>	73.3.4
<p>גמישות:</p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none">• תותר המרת ההרחבה של רח' רש"י ברישום זיקת הנאה	73.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: הריסת מבנים קיימים בזכות הדרך של רח' אבא הלל ורח' רש"י</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	73.3.6



74	מתחם 74
74.1	תיאור המתחם
	<p>מיקום: שכונת נחלת גנים בניינים במתחם: סה"כ 8 בניינים בכתובות סוקולוב 33, 35, 37, אבא הלל סילבר 138, 140, 142, העמל 5, 7 גושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 327, 326, 325, 340, 339, 144, 145, 338 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', דרך גודל המתחם: כ- 5.4 דונם</p>
74.2	אפיון מתחם התכנון
בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח' במתחם שבו מבנים חדשים / ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
74.3	הנחיות לתכנון מפורט
74.3.1	<p>תבנית ואופי בניה: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע ברח' סוקולוב ורח' העמל: גובה בינוי עד 10 קומות (ק+8+ג) בניה גבוהה עם מסד מרקמי בדרך אבא הלל ובדופן הצפונית של רח' סוקולוב: עד 25 קומות (ק+23+ג). חזית מסחרית לאורך דרך אבא הלל וברח' סוקולוב. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</p>
74.3.2	<p>צפיפות: מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>

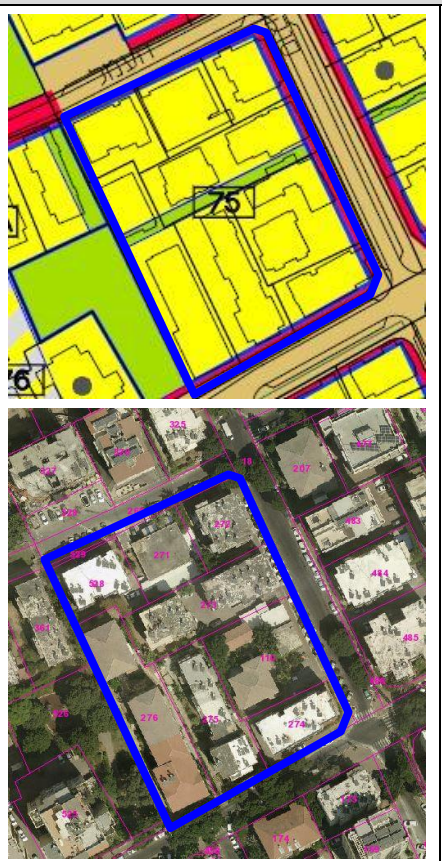


<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none">○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר ותעסוקה: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	74.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>במסד הבינוי הגבוה יוקצו שטחי ציבור בהיקף של 2 קומות, לשימוש: טיפת חלב, משרדי רופאים, משרדי עירייה, מרכז קהילתי, מועדון גמלאים</p> <p>שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ- 0.5 דונם</p> <p>זיקת הנאה לציבור רח' העמל 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' סוקולוב: הרחבת הדופן הצפונית ב- 3 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' העמל: הרחבת הדופן הצפונית ב- 3 מטר</p>	74.3.4



<p style="text-align: right;">גמישות:</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 יפריש את חלקו היחסי בשטחי הציבור הבנויים והפתוחים ובזיקת ההנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</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 שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר זיקת הנאה משותפת לחיבור רח' אבא הלל ורח' ארניה, בין מתחמים 74 ו-73 ובלבד שהרוחב בכל אחד מהמתחמים לא יפחת מ-3 מטר, והרוחב המשותף לא יפחת מ-6 מטר • תותר המרת השטח הציבורי הפתוח בשטח פתוח בזיקת הנאה לציבור ובלבד שסה"כ גודלו לא יפחת מ-0.7 דונם • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' סוקולוב ו/או רח' העמל ברישום זיקת הנאה (2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 3 מטר הרחבה) • תותר הגבהת הבינוי ברח' אבא הלל עד 28 קומות (ק+26+ג), בתנאי גיוון הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	74.3.5
<p style="text-align: right;">התניות:</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>	74.3.6



<p style="text-align: right;">מתחם 75</p>	<p style="text-align: center;">75</p>
<p style="text-align: right;">תיאור המתחם</p>	<p style="text-align: center;">75.1</p>
	<p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 11 בניינים בכתובות הפודים 21, 23, 25, 21א, סוקולוב 27, 27א, 29, 14, 12, 10, העמל 29, <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 276, 275, 274, 110, 273, 528, 271, 272 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג', דרך <u>גודל המתחם</u>: כ- 6.1 דונם</p>
<p style="text-align: right;">אפיון מתחם התכנון</p>	<p style="text-align: center;">75.2</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>	
<p style="text-align: right;">הנחיות לתכנון מפורט</p>	<p style="text-align: center;">75.3</p>
<p style="text-align: right;"><u>תבנית ואופי בניה</u>:</p> <p>בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג). חזית מסחרית לאורך רח' סוקולוב ורח' העמל</p>	<p style="text-align: center;">75.3.1</p>
<p style="text-align: right;"><u>צפיפות</u>:</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>	<p style="text-align: center;">75.3.2</p>



<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר. היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	75.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>שילוב אשכול של 3 כיתות גן / מעון בבסיס המגורים</p> <p>חיבור רח' סוקולוב לגינת הפודים: זיקת הנאה, ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. החיבור יפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' סוקולוב: הרחבת הדופן המערבית ב- 3 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הפודים: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' העמל: הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת גינת הפודים: הפרשת שטח להגדלת השצ"פ, בגודל שלא יפחת מ- 0.5 דונם</p>	75.3.4




<p style="text-align: right;">גמישות:</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 2 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. 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>העמל 10 משמש כיום כמבנה מסחרי. יתאפשר שימוש משרדים ומסחר במתחם תכנון הכולל את העמל 10. שטחי המסחר והמשרדים יתווספו בהתאמה ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' סוקולוב ברישום זיקת הנאה (2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 3 מטר הרחבה) • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' העמל ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הפודים ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • תותר המרת השצ"פ להרחבת גינת הפודים לזיקת הנאה, ובלבד שגודלה לא יפחת מ- 1 דונם • שילוב בינוי גבוה ברח' סוקולוב: עד 17 קומות (ק+15+ג), בתנאי גיוון הבינוי. במקרים מיוחדים תותר הגבהה נוספת של הבינוי, ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך הגשמת התכנון. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	75.3.5
<p style="text-align: right;">התניות:</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	75.3.6



76	מתחם 76
76.1	תיאור המתחם
	<p> <u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 3 בניינים בכתובות רש"י 26, 28, הפודים 19 <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 523, 524, 525 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים מיוחד <u>גודל המתחם</u>: כ- 2.4 דונם </p>
76.2	אפיון מתחם התכנון
	מתחם שהתכנית לא נותנת הוראות לגביו
76.3	הנחיות לתכנון מפורט
	תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 76

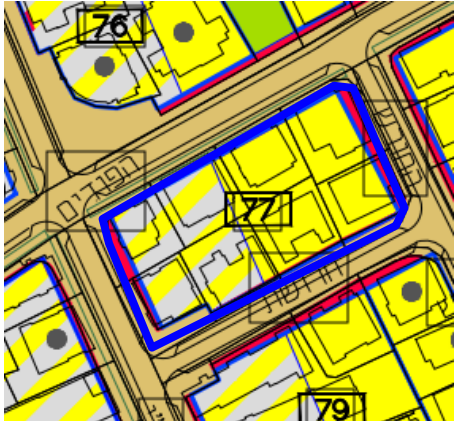



76A	מתחם 76A
76A.1	תיאור המתחם
	<p> <u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 4 בניינים בכתובות רש"י 30, העמל 4, 6, 8 <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 362, 363, 361 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג', אזור מסחרי, דרך <u>גודל המתחם</u>: כ- 2.5 דונם </p>



<p align="center">אפיון מתחם התכנון</p>	76A.2
<p>תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38</p>	
<p align="center">הנחיות לתכנון מפורט</p>	76A.3
<p align="center">תבנית ואופי בניה:</p> <p>בינוי למגורים, משולב בשימושים ציבוריים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון: עד 17 קומות (ק+16+ג) ברח' רש"י. עד 10 קומות (ק+8+ג) בעורף הפונה לרח' העמל וגינת הפודים. לאורך רח' רש"י תקבע חזית מסחרית. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</p>	76A.3.1
<p align="center">צפיפות:</p> <p>מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	76A.3.2
<p align="center">זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר. היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	76A.3.3
<p align="center">תועלות ציבוריות:</p> <p>שילוב אשכול 3 כיתות גן / מעון בבסיס הבניה המרקמית ובצמידות לגינת הפודים חיבור רח' העמל וגינת הפודים: בזיקת הנאה, ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. החיבור יפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' רש"י: הרחבת הדופן המזרחית ב- 2 מטר הרחבת והגדלת החיבור של רח' העמל ולרח' רש"י (דרך או שצ"פ): הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר</p>	76A.3.4
<p align="center">גמישות:</p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר הצרת זיקת המעבר, ובלבד שרוחבה לא יפחת מ- 4 מטר • תותר המרת ההרחבה של רח' רש"י ברישום זיקת הנאה 	76A.3.5
<p align="center">התניות:</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: הריסת מבנים קיימים בזכות הדרך של רח' רש"י תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	76A.3.6



77	מתחם 77
77.1	תיאור המתחם
 	<p> מיקום: שכונת נחלת גנים בניינים במתחם: סה"כ 8 בניינים בכתובות הפודים 16, 18, 20, 22, חרושת 1, 3, 5, 7 נושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 456, 455, 179, 180, 470, 572, 573, 161, 547, 457 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', אזור מסחרי, דרך גודל המתחם: כ- 3.2 דונם </p>
77.2	אפיון מתחם התכנון
38	תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38
77.3	הנחיות לתכנון מפורט
77.3.1	<p> תבנית ואופי בניה: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון. רח' רש"י: עד 14 קומות (ק+12+ג). רח' הפודים וחרושת: מגורים עד 9 קומות (ק+7+ג). חזית מסחרית לאורך רח' רש"י </p>
77.3.2	<p> צפיפות: מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר) </p>



<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר. היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	77.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' חרושת במקטע האנכי לרח' הפודים: הרחבת הדופן המערבית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' חרושת: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' רש"י: הרחבת הדופן המזרחית ב- 2 מט</p>	77.3.4
<p>גמישות:</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 וביזיקות 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 (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"> • תותר המרת הרחבת דופן צפונית של רח' חרושת ברישום זיקת הנאה • תותר המרת הרחבת רח' רש"י ברישום זיקת הנאה • יותר שילוב בנין גבוה ברח' רש"י: עד 16 קומות (ק+14+ג), בתנאי גיוון הבינוי. במקרים מיוחדים תותר הגבהה נוספת של הבינוי, ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך הגשמת התכנון. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	77.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	77.3.6




78	מתחם 78
78.1	תיאור המתחם
	<p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים. <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 7 בניינים בכתובות הפודים 24, 26, סוקולוב 17, 19, 21, חרושת 9, 11 <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 171, 170, 169, 174, 175, 172, 173 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג', מגורים מיוחד, דרך <u>גודל המתחם</u>: כ- 3.4 דונם</p>
78.2	אפיון מתחם התכנון
<p>תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38 סוקולוב 19 (חלקה 170): תכנית מס' רג/מק/1587 מאושרת. פרסום לאישור בתאריך 14.8.14 (י.פ. 6857). <u>תכנית האב לא קובעת הוראות לחלקה 170</u></p>	
78.3	הנחיות לתכנון מפורט
78.3.1	<p><u>תבנית ואופי בניה</u>: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון. רח' סוקולוב: עד 14 קומות (ק+12+ג). רח' הפודים וחרושת: מגורים עד 9 קומות (ק+7+ג). חזית מסחרית לאורך רח' סוקולוב</p>
78.3.2	<p><u>צפיפות</u>: מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>



<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר. היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	78.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' חרושת במקטע האנכי לרח' הפודים: הרחבת הדופן המזרחית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' חרושת: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' סוקולוב: הרחבת הדופן המערבית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הפודים: הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר</p>	78.3.4
<p>גמישות:</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>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"> • תותר המרת הרחבת דופן צפונית של רח' חרושת ברישום זיקת הנאה • תותר המרת הרחבת רח' הפודים ברישום זיקת הנאה • יותר שילוב בנין גבוה ברח' סוקולוב: עד 16 קומות (ק+14+ג), בתנאי גיוון הבינוי. במקרים מיוחדים תותר הגבהה נוספת של הבינוי, ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך הגשמת התכנון. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	78.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	78.3.6




<p style="text-align: right;">מתחם 79</p>	<p style="text-align: center;">79</p>
<p style="text-align: right;">תיאור המתחם</p>	<p style="text-align: center;">79.1</p>
	<p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 7 בניינים בכתובות רש"י 14, 16, 18, 20, 16ב', 16א', חרושת 4 <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 163, 416, 282, 281, 459 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג', אזור מסחרי <u>גודל המתחם</u>: כ- 3.7 דונם</p>
<p style="text-align: right;">אפיון מתחם התכנון</p>	<p style="text-align: center;">79.2</p>
<p>בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38 רש"י 16 (חלקה 281): מבנה לשימור (בית בן-ציון יהודיוף)</p>	
<p style="text-align: right;">הנחיות לתכנון מפורט</p>	<p style="text-align: center;">79.3</p>
<p style="text-align: right;"><u>תבנית ואופי בניה</u>:</p> <p>בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג). לאורך רח' רש"י תקבע חזית מסחרית</p>	<p style="text-align: center;">79.3.1</p>
<p style="text-align: right;"><u>צפיפות</u>:</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>	<p style="text-align: center;">79.3.2</p>



<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר. היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	79.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>שילוב אשכול של 3 כיתות גן / מעונות בקומת הקרקע</p> <p>הגדלת השטח הציבורי הפתוח מדרום, בהיקף שלא יפחת מ- 0.3 דונם</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' רש"י: הרחבת הדופן המזרחית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' חרושת: הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר</p>	79.3.4
<p>גמישות:</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 2 כיתות גן / מעון ויפריש את חלקו היחסי בשטח הציבורי הפתוח ובזיקות ההנאה</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>תותר החרגת רש"י 16א' ו/או 16ב' מהמתחם, לצורך יכולת מימוש זיקת הכניסה ממתחם 81 (תכנית רג/1067 / 1 בתוקף מתאריך 1.11.12), מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב.</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר המרת הרחבת רח' רש"י ברישום זיקת הנאה • תותר המרת השטח הציבורי הפתוח בשטח פתוח בזיקת הנאה לציבור ובלבד שסה"כ גודלו לא יפחת מ- 0.5 דונם • יותר שילוב בנין גבוה ברח' רש"י: עד 18 קומות (ק+16+ג), בתנאי גיוון הבינוי. במקרים מיוחדים תותר הגבהה נוספת של הבינוי, ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך הגשמת התכנון. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	79.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי לקידום התכנית: תיק תעוד מקדים לבנין ברח' רש"י 16 ודיון בוועדת השימור</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	79.3.6



<p>מתחם 80</p>	<p>80</p>
<p>תיאור המתחם</p>	<p>80.1</p>
	<p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 2 בניינים בכתובות סוקולוב 9, מבוא נס 6 <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 576, 294 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג', מגורים מיוחד <u>גודל המתחם</u>: כ- 2.3 דונם</p>
<p>אפיון מתחם התכנון</p>	<p>80.2</p>
<p>תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'</p>	
<p>הנחיות לתכנון מפורט</p>	<p>80.3</p>
<p><u>תבנית ואופי בניה</u>: סוקולוב 9 – קיבל היתר בניה אחרי 1.1.1980. בניה רוויה קיימת: 9 קומות (ע+7+ג) יותר קידום תכנון מפורט, הכולל הריסת המבנה במבוא נס 6 ועיבוי המבנה בסוקולוב 9, בתנאי תועלות ציבוריות. גובה בינוי חדש מרבי יהיה עד 12 קומות (ק+10+ג)</p>	<p>80.3.1</p>
<p><u>תועלות ציבוריות</u>: החניון הקיים בחלקה 576, יועבר במסגרת התכנית לתת הקרקע. במקומו, שטח פתוח עם זיקת נאה לציבור, אשר יפותח כגינת כיס. גישה לזיקת ההנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים מרח' סוקולוב ומרח' מבוא נס</p>	<p>80.3.3</p>
<p><u>גמישות</u>: ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים בסוקולוב 9 לתכנון), יותר בהסכמת הועדה המקומית, מימוש של תמ"א 38 במבוא נס 6 מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p>	<p>80.3.5</p>
<p><u>התניות</u>: תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	<p>80.3.6</p>



מתחם 80A	80A
תיאור המתחם	80A.1
	<p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 5 בניינים בכתובות חרושת 6, 8, 10, 12, סוקולוב 13 <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 164, 165, 168, 166 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג' <u>גודל המתחם</u>: כ- 2.2 דונם</p>
אפיון מתחם התכנון	80A.2
מתחם שהתכנית לא נותנת הוראות לגביו	
הנחיות לתכנון מפורט	80A.3
תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 80A	

מתחם 81	81
תיאור המתחם	81.1
 	<p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: מגרש פנוי המשמש כיום כחניון, בין רח' רשי"י לרח' מבוא נס <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 315, 314, 313, 293 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ד' <u>גודל המתחם</u>: כ- 2.4 דונם</p>
אפיון מתחם התכנון	81.2
מתחם שהתכנית לא נותנת הוראות לגביו	
הנחיות לתכנון מפורט	81.3
תכנית רג/1067/1 בתוקף מתאריך 1.11.12. תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 81	



מתחם 82	82
תיאור המתחם	82.1
	<p> מיקום: שכונת נחלת גנים. מדרום רח' ז'בוטינסקי, ממערב רח' רש"י, ממזרח רח' אשתאול. </p> <p> בניינים במתחם: סה"כ 6 בניינים בכתובות רש"י 2, 4, 6, 8, 12 ב' (אשתאול 5), ז'בוטינסקי 131-133 </p> <p> גושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 292, 289, 254, 252, 90, 89, 535, 534 </p> <p> יעוד הקרקע המאושר: אזור מסחרי, מגורים מיוחד, מגורים ג', דרך גודל המתחם: כ- 4.4 דונם </p>
אפיון מתחם התכנון	82.2
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38 ז'בוטינסקי 131 (רש"י 2): מבנה לשימור (בית זליקוביץ)	
הנחיות לתכנון מפורט	82.3
<p> תבנית ואופי הבניה: </p> <p> בינוי מעורב שימושים: מסחר, משרדים, תעסוקה, שטחי ציבור ומגורים. </p> <p> בינוי מרקמי כלפי רח' רש"י ואשתאול: גובה בינוי מרבי: עד 10 קומות (ק+8+ג) </p> <p> רח' ז'בוטינסקי: בינוי גבוה מאוד ומעורב שימושים: עד 35 קומות (ק+33+ג), 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 </p>	82.3.1
<p> צפיפות: </p> <p> מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר) </p> <p> מתאמים: </p> <p> מקדם צפיפות מרבית למתחם הגובל ברחוב ז'בוטינסקי: 3.5:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר), בכפוף להתאמת גודל דירה ממוצעת, בהתאמה לסעיף 82.3.3 </p>	82.3.2



<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>גמישות:</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>דירות קטנות: 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>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + ממ"ד + מרפסת</p> <p>מסחר ותעסוקה: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בהתאם לתכנית</p>	82.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>הרחבת גינת הנס, בהיקף שלא יפחת מ-0.3 דונם וחיבורה לשצ"פ מבוא נס במסד הבינוי הגבוה יוקצו שטחי ציבור בהיקף של 2 קומות, לשימוש: טיפול בגיל הרך, טיפת חלב, משרדי רופאים, משרדי עירייה, מרכז קהילתי, מועדון גמלאים</p>	82.3.4
<p>גמישות:</p> <p>תכנית מפורטת מס' 506-0330233 רג/1731 הומלצה להפקדה בועדה המקומית. ככל שתאושר התכנית, הוראותיה גוברות, ובתחומה תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם. לחילופין, ככל שיעצר קידומה של התכנית, יחולו בתחומה הוראותיה של תכנית האב</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</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 בסמכות הועדה המקומית, הוצאת רש"י 8 (שצמוד אליו בקיר משותף בנין חדש) ו/או רש"י 6 (שהינו בנין חדש יחסית), מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב</p> <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר החרגת אשתאול 5 (רש"י 12 ב') מתחום התכנית. במקרה זה, תתאפשר גישה למבנה באשתאול 5, בזיקת הנאה לרכב ממרתפי ז'בוטינסקי 133 • יותר חיבור גינת הנס המורחבת לשצ"פ מבוא נס בזיקת הנאה, ובלבד שרוחב הזיקה לא יפחת מ-5 מטר והיא תאפשר תנועה של הולכי רגל ורוכבי אופניים 	82.3.5



82.3.6	<p>התניות: תנאי לקידום התכנית: תיק תעוד מקדים לבנין ברח' ז'בוטינסקי 131 (רש"י 2) ודיון בוועדת השימור. התכנית תבחן אופן שימורו למול הצורך בהרחבת פינת הרחובות ז'בוטינסקי ורש"י תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית</p>
--------	---



מתחם 83	83
תיאור המתחם	83.1
	<p> מיקום: שכונת נחלת גנים בניינים במתחם: סה"כ 7 בניינים בכתובות דרך ז'בוטינסקי 135, 135ב, 137, 139, סוקולוב 7, 5, 3 גושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 241, 240, 474, 242, 563, 522 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', מגורים מיוחד, דרך גודל המתחם: כ- 5 דונם </p>
אפיון מתחם התכנון	83.2
<p> תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי יבלוק פתוח. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38 ז'בוטינסקי 139 (סוקולוב 1): מבנה לשימור (בית קארל ובתיה בֶּרְנֵד) </p>	
הנחיות לתכנון מפורט	83.3
<p> תבנית ואופי הבניה: בינוי מעורב שימושים: מסחר, משרדים, תעסוקה, שטחי ציבור ומגורים רח' ז'בוטינסקי: בינוי גבוה מאוד ומעורב שימושים: 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 ברח' סוקולוב, בינוי עד 10 קומות (ק+8ג). מגורים בשילוב חזית מסחרית בכתובות ז'בוטינסקי 135, 135 ב' בניה גבוהה קיימת: 8 קומות (ע+7). יותר תכנון לעיבוי וחיזוק המבנים הקיימים, או לחילופין לפינוי בינוי. גובה בינוי חדש מרבי יהיה כמפורט לעיל בפינוי בינוי, או עד 14 קומות (ק+12ג) במתווה של עיבוי וחיזוק </p>	83.3.1
<p> צפיפות: 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 מתאמים: מקדם צפיפות מרבית למתחם הגובל ברחוב ז'בוטינסקי: 3.5: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר), בכפוף להתאמת גודל דירה ממוצעת, בהתאמה לסעיף 83.3.3 </p>	83.2.2



<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>גמישות:</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).</p> <p>על אף האמור, תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו.</p> <p>דירות קטנות: 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>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + ממ"ד + מרפסת.</p> <p>מסחר ותעסוקה: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בהתאם לתכנית.</p>	83.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>במבנה הפונה לרח' ז'בוטינסקי, ישולבו 2 קומות מבני ציבור מעל מפלס כניסה, לשימוש: טיפת חלב, משרדי רופאים, משרדי עירייה, מרכז קהילתי, מועדון גמלאים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' מבוא נס: הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' סוקולוב: הרחבת הדופן המערבית ב- 2 מטר</p> <p>בתכנון הכולל עיבוי וחיזוק של המבנים בז'בוטינסקי 135, 135 ב' החניון העילי הקיים יועבר במסגרת התכנית לתת הקרקע. במקומו, שטח פתוח עם זיקת נאה לציבור, אשר יפותח כגינת כיס. גישה לזיקת ההנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים מרח' מבוא נס</p>	83.3.4
<p>גמישות:</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>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"> • תותר המרת הרחבת רח' מבוא נס ברישום זיקת הנאה • תותר המרת הרחבת רח' סוקולוב ברישום זיקת הנאה 	83.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי לקידום התכנית: תיק תעוד מקדים לבנין ברח' ז'בוטינסקי 139 (סוקולוב 1) ודיון בוועדת השימור</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית</p>	83.3.6



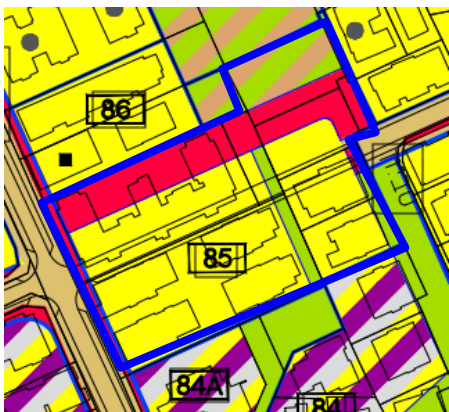

מתחם 84	84
תיאור המתחם	84.1
	<p> מיקום: שכונת נחלת גנים. בניינים במתחם: סה"כ 7 בניינים בכתובות ז'בוטינסקי 141, 145, 147, 147א', 149, סביון 14, 16 גושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 660, 661, 662, 508, 509, 502, 515, 296, 301 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', מגורים מיוחד, שצ"פ, שפ"פ, מסחרי א גודל המתחם: כ- 5.7 דונם </p>
אפיון מתחם התכנון	84.2
<p> מתחם 84: לתכנון מפורט על פי כרטיס המתחם להלן מתחם 84A: <u>תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 84A</u> </p>	
הנחיות לתכנון מפורט	84.3
<p> תבנית ואופי הבניה: בינוי מעורב שימושים: מסחר, משרדים, תעסוקה, שטחי ציבור ומגורים רח' ז'בוטינסקי: בינוי גבוה מאוד ומעורב שימושים: עד 35 קומות (ק+33+ג), 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 ברח' סביון, בינוי עד 10 קומות (ק+8+ג) ז'בוטינסקי 145: מבנה לשימור (בית עובדיה שוורץ) </p>	84.3.1
<p> צפיפות: מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר) מתאמים: מקדם צפיפות מרבית למתחם הגובל ברחוב ז'בוטינסקי: 3.5: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר), בכפוף להתאמת גודל דירה ממוצעת, בהתאמה לסעיף 84.3.3 </p>	84.3.2



<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>גמישות:</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).</p> <p>על אף האמור, תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו.</p> <p>דירות קטנות: 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>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + ממ"ד + מרפסת.</p> <p>מסחר ותעסוקה: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בהתאם לתכנית.</p>	84.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>במבנה הפונה לרח' ז'בוטינסקי, ישולבו 2 קומות מבני ציבור מעל מפלס כניסה, לשימוש: טיפת חלב, משרדי רופאים, משרדי עירייה, מרכז קהילתי, מועדון גמלאים</p> <p>הפרשת חלקה 502 ליעוד שטח ציבורי פתוח, באופן שיחד עם חלקות ציבוריות 503 ו-398 גודל השטח הציבורי לא יפחת מ-0.6 דונם. שטח זה יפותח ככיכר ציבורית וכן יאפשר חיבור עם רח' סביון, להולכי רגל ורוכבי אופנים</p>	84.3.4
<p>גמישות:</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>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</p> <p>תותר החרגת סביון 14 וסביון 16 מתחום התכנית מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב, לצורך מימוש תמ"א 38, בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● לא יותר קידום תכנון נפרד לאיחוד חלקות ל-2 המגרשים. ככל שנדרש מענה תכנוני, יעשה כחלק ממתחם התכנון ● תירשם בהסכמה או בתכנית, זיקת מעבר לרכב, אשר תאפשר גישה למרתפי החניה מרח' סביון <p>ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● תותר הקטנת השטח הציבורי הפתוח, ובלבד שגודלו לא יפחת מ-0.5 דונם 	84.3.5

התניות: תנאי לקידום התכנית: תיק תעוד מקדים לבנין ברח' ז'בוטינסקי 145 ודיון בוועדת השימור. התכנית תבחן צורך בשימורו למול הצורך בהתחדשות המתחם ותכנון מיטבי, לרבות חיזוק הממשק עם המרחב הציבורי ברח' ז'בוטינסקי תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית	84.3.6
---	--------

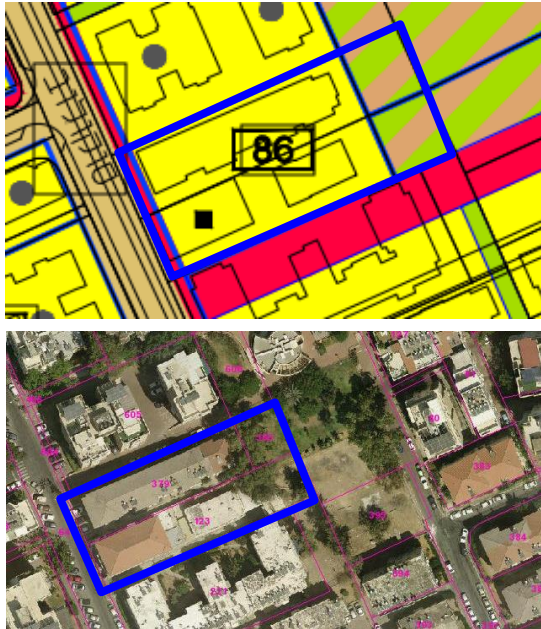


	85
מתחם 85	
תיאור המתחם	85.1
 	<p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 7 בניינים בכתובות סוקולוב 4 א', 4 ב', 6 ב', 6 ב', 8 גושים / <u>חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 221, 222, 393, 394, 395, 119, חלק מחלקות 123, וחלק מחלקה זמנית 2102 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג' <u>גודל המתחם</u>: כ- 6.7 דונם</p>
אפיון מתחם התכנון	85.2
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
הנחיות לתכנון מפורט	85.3



<p>תבנית ואופי בניה: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומסחר בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג). לאורך רח' סוקולוב תקבע חזית מסחרית</p>	<p>85.3.1</p>
<p>צפיפות: 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>	<p>85.3.2</p>
<p>זכויות: גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר. היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	<p>85.3.3</p>
<p>תועלות ציבוריות: הגדלת השטח למבני ציבור בדופן הצפונית של המתחם, בהיקף שלא יפחת מ- 0.6 דונם, ובאופן שיאפשר תכנון של אשכול גני ילדים / מעונות, בשילוב עם פרוגרמות ציבוריות נוספות שיקבעו בהמשך</p> <p>חיבור רח' הלפיד ורח' סוקולוב בדופן הצפונית של המתחם. רוחב זכות הדרך לא תפחת מ- 8 מטר ותאפשר תנועת רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>מרחב פתוח (שצ"פ או שטח פרטי עם זיקת הנאה) ברובח שלא יפחת מ- 10 מטר, ואשר ישמש בין היתר לחיבור וגישה אל השטח הפתוח בחלקו הצפוני של מתחם 84A</p> <p>אשכול של 2 כיתות גן / מעונות בקומות הקרקע של הבניה המרקמית. אלו יופנו אל המרחב הפתוח</p>	<p>85.3.4</p>
<p>גמישות: תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • יותר שילוב של 2 בניינים גבוהים ברח' סוקולוב: עד 25 קומות (ק+23+ג), בתנאי גיוון הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	<p>85.3.5</p>
<p>התניות: תנאי להיתר ראשון למגורים: הריסת המבנים הממוקמים בזכות הדרך החדשה לחיבור רח' הלפיד ורח' סוקולוב תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	<p>85.3.6</p>

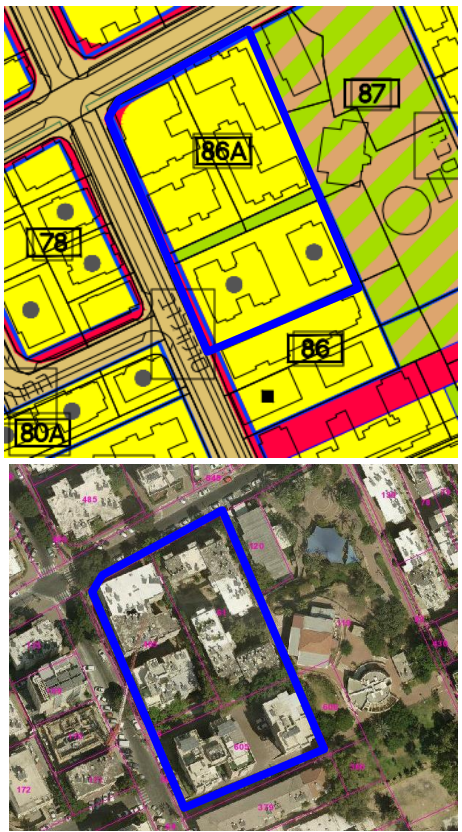


מתחם 86	86
תיאור המתחם	86.1
	<p> מיקום: שכונת נחלת גנים בניינים במתחם: סה"כ 3 בניינים בכתובות סוקולוב 10, 12 גושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 123, 379, 380 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', מוסדות ציבור, דרך גודל המתחם: כ- 2.2 דונם </p>
אפיון מתחם התכנון	86.2
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38 סוקולוב 10: מבנה לשימור (ביח"ר לצמר של יעקב ראב)	
הנחיות לתכנון מפורט	86.3
<p style="text-align: center;">תבנית ואופי בניה:</p> בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומסחר בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג). לאורך רח' סוקולוב תקבע חזית מסחרית גישה לבינוי ולמגורים תתאפשר מרח' סוקולוב ו/או מחיבור רח' הלפיד לרח' סוקולוב, במסגרת מתחם 85	86.3.1
<p style="text-align: center;">צפיפות:</p> מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר) סוקולוב 10: מגרש ביעוד ובשימוש למגורים, אבל שקיבל היתר לשימוש אחר. יותר מקדם צפיפות 3:1 (ליחידות דיור קיימות), ועד 36 יח"ד	86.3.2

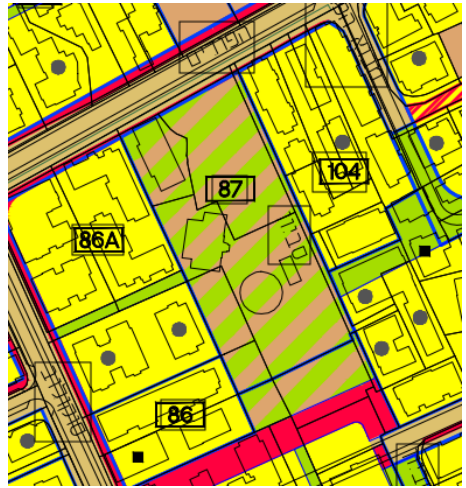


<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר. היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	86.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>התכנון יבטיח מימוש השטחים הציבוריים שנקבעו בתכניות חלות (חלקה 380 והחלק המזרחי של חלקה 123)</p> <p>הפרשת החלק המערבי של חלקה 123, שאליה מבנה בית החרושת לשימור, כשטח למבנה ציבור</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' סוקולוב: הרחבת הדופן המזרחית ב- 2 מטר מרחב פתוח פרטי עם זיקת הנאה ברח' סוקולוב, בעומק שלא יפחת מ- 10 מטר, ואשר ישמש ככיכר עירונית</p>	86.3.4
<p>גמישות:</p> <p>תותר החלפת הבינוי המירקמי בבינוי גבוה: עד 20 קומות (ק+18ג). בחלק הקידמי יקבע מסד מסחרי. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר. במקרה מיוחד וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</p> <p>ככל שתקבע ועדת השימור כי הבנין ברח' סוקולוב 10 אינו לשימור, או שיקבע בדרגת שימור ג' וללא מגבלה תכנונית, תותר הריסתו והמרת הפרשת חלקו המערבי של הבנין כשטח למבנה ציבור, בהקצאת שטחי ציבור בהיקף של 1 קומה, לשימוש: טיפת חלב, משרדי רופאים, משרדי עירייה, מרכז קהילתי, מועדון גמלאים</p>	86.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי לקידום התכנית: תיק תעוד מקדים לבנין ברח' סוקולוב 10 ודיון בועדת השימור</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית</p>	86.3.6

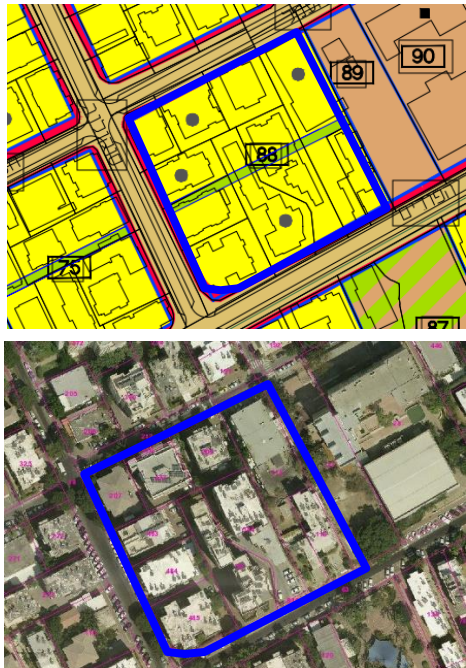


מתחם 86A	86A
	86A.1
	<p>תיאור המתחם</p> <p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 6 בניינים בכתובות סוקולוב 14 א', 14 ב', 18, 18א, 20, הפודים 30 <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 465, 61, 466, 605 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג', <u>גודל המתחם</u>: כ- 5 דונם</p>
<p>אפיון מתחם התכנון</p>	86A.2
	<p>תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38</p>
<p>הנחיות לתכנון מפורט</p>	86A.3
	<p><u>סוקולוב 18-20 (חלקה 465)</u>: תכנית מס' רג/1560 מאושרת. פרסום לאישור בתאריך 13.3.14 (י.פ. 6771). תכנית האב לא קובעת הוראות לחלקה 465</p> <p><u>הפודים 30 (חלקה 61)</u>: תכנית מס' 506-0511766, רג/1755 הומלצה להפקדה בוועדה המקומית מס' 2017021 מתאריך 17.9.17. ככל שיופסק קידום תכנית זו, או התכנית תדחה / תבוטל, יחולו הוראות מתחם התכנון על חלקה 61</p> <p><u>סוקולוב 14 א' ו- 14 ב' (חלקה 605)</u>: היתר התקבל בתאריך 24.7.85. תכנית האב לא קובעת הוראות לחלקה 605</p> <p><u>שצ"פ בחלקה 466</u>: השצ"פ ישמש לגישה ומעבר להולכי רגל מרח' סוקולוב למתחם 87 הציבורי</p>



<p>87 מתחם 87</p>	<p>87</p>
<p>תיאור המתחם</p>	<p>87.1</p>
	<p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: מבנים בכתובות הפודים 32, סוקולוב 18 ב', סביון 6, 6א'. במתחם גן חיה צ'פמן <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 119, 120 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: שצ"פ, מבני ציבור <u>גודל המתחם</u>: כ- 5.3 דונם</p>
<p>אפיון מתחם התכנון</p>	<p>87.2</p>
<p>מבנים ושטחי ציבור ושטח ציבורי פתוח</p>	
<p>הנחיות לתכנון מפורט</p>	<p>87.3</p>
<p>תכנית האב מגדילה את מתחם 30 על ידי הפרשת שטחים ביעוד 'מבני ציבור' ממתחמים גובלים – 85, 86. תכנית האב מציעה ראיית המתחם כמתחם ציבורי משולב – גן חיה צ'פמן, בית כנסת, מתקנים הנדסיים, אשכולות של גני ילדים / מעונות ושימושי ציבור נוספים גישה למתחם 87: מעבר הולכי רגל דרך שצ"פ בין רח' סוקולוב ממערב למתחם 87, דרך מתחם 86A. מעבר רכב בין רח' סביון מזרח למתחם 87. זיקת מעבר להולכי רגל ולאופניים בין מתחם 104 ממזרח למתחם 87</p>	



מתחם 88	88
תיאור המתחם	88.1
	<p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 10 בניינים בכתובות הפודים 33, 35, 31, 29, 27, סוקולוב 26, 28, העמל 16, 18, 20, 22 <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 207, 209, 477, 115, 485, 484, 483, 96, 544, 116 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג' <u>גודל המתחם</u>: כ- 7.9 דונם</p>
אפיון מתחם התכנון	88.2
<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	88.3
<p><u>תבנית ואופי בניה</u>: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג). חזית מסחרית לאורך רח' סוקולוב</p>	88.3.1
<p><u>צפיפות</u>: מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	88.3.2



<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none">○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר. היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	88.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>שילוב אשכול של 2 כיתות גן / מעון בבסיס המגורים</p> <p>חיבור רח' סוקולוב למתחם ביה"ס המנחיל: זיקת הנאה, ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. החיבור יפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' סוקולוב: הרחבת הדופן המזרחית ב- 3 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הפודים: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' העמל: הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת מתחם המנחיל: הפרשת שטח להגדלת השב"צ, בגודל שלא יפחת מ- 0.5 דונם</p>	88.3.4



<p>גמישות:</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 יפריש את חלקו היחסי בשטח הציבורי הפתוח וביזיקות 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 (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"> • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' סוקולוב ברישום זיקת הנאה (2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 3 מטר הרחבה) • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' העמל ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הפודים ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • שילוב בינוי גבוה: עד 18 קומות (ק+16+ג), בתנאי גיוון הבינוי. במקרים מיוחדים תותר הגבהה נוספת של הבינוי, ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך הגשמת התכנון. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	88.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	88.3.6



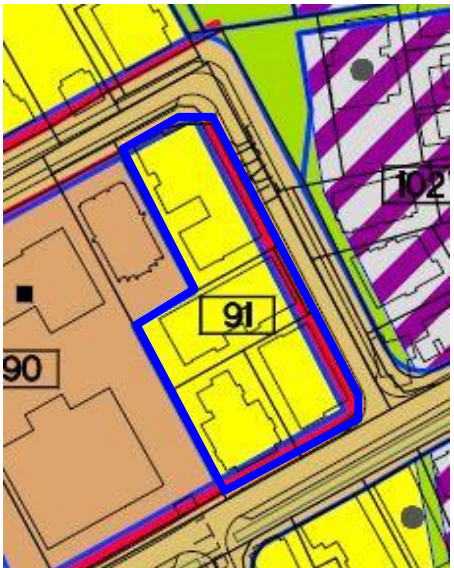

מתחמים 89, 90	89-90
תיאור המתחם	89-90.1



	<p>מיקום: שכונת נחלת גנים בניינים במתחם: מבנים בכתובות העמל 22 א', 24, 26, הפודים 41 גושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 27, 28, 446 יעוד הקרקע המאושר: מבנה ציבור גודל המתחם: כ- 6.7 דונם</p>	
אפיון מתחם התכנון	89-90.2	
הנחיות לתכנון מפורט	89-90.3	<p>תכנית האב מגדילה את מתחם 89-90 על ידי הפרשת שטחים ביעוד 'מבני ציבור' ממתחמים גובלים – 88, 91. תכנית האב מציעה ראיית המתחם בכללותו כשטח למבני ציבור – מוסדות חינוך (בית ספר יסודי המנחיל), מתנ"ס המנחיל, בית כנסת, מתקנים הנדסיים ושימושי ציבור נוספים במתחם 89 (הפודים 37) אתר נופי לשימור: רכס הכורכר</p>



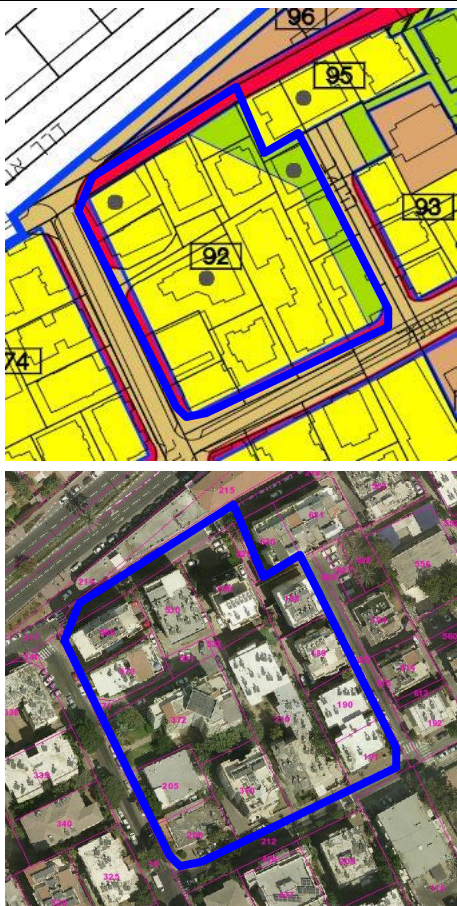
מתחם 91	91
תיאור המתחם	91.1

	<p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים. <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 4 בניינים בכתובות הפרודים 45, 47, העמל 32, 34 <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 442, 443, 478, 445 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג' <u>גודל המתחם</u>: כ- 2.7 דונם</p>
	<p>91.2 <u>אפיון מתחם התכנון</u></p>
<p>תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38</p>	
<p>91.3 <u>הנחיות לתכנון מפורט</u></p>	
<p>91.3.1 <u>תבנית ואופי בניה</u>: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג)</p>	
<p>91.3.2 <u>צפיפות</u>: מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	



<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p>	91.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>שילוב אשכול של 2 כיתות גן / מעון בבסיס המגורים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הפודים: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' העמל: הרחבת הדופן המערבית / דרומית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת מתחם המנחיל (מתחם 90): הפרשת שטח בהיקף שלא יפחת מ- 0.5 דונם, לצורך הגדלת מתחם ביה"ס המנחיל</p>	91.3.4
<p>גמישות:</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 שטח להגדלת מתחם 90 במלואו, כימבנים ומוסדות ציבורי' 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"> • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' העמל ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הפודים ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • יותר שילוב בנין גבוה: עד 20 קומות (ק+18ג), בתנאי גיוון הבינוי. במקרים מיוחדים תותר הגבהה נוספת של הבינוי, ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך הגשמת התכנון. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	91.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	91.3.6



92	מתחם 92
92.1	תיאור המתחם
	<p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 11 בניינים בכתובות סוקולוב 32, 34, 36, 38, 40, הצלע 4, 6, העמל 13, 15, 17, היוגב 4, 6 <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 206, 205, 372, 570, 566, 530, 531, 532, 200, 188, 189, 190, 191, 370, 210 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג', מגורים מיוחד <u>גודל המתחם</u>: כ- 6.8 דונם</p>
92.2	אפיון מתחם התכנון
<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>	
92.3	הנחיות לתכנון מפורט
92.3.1	<p><u>תבנית ואופי בניה</u>: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע ברח' סוקולוב, רח' העמל ורח' היוגב: גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג). חזית מסחרית לאורך רח' סוקולוב בניה גבוהה עם מסד מרקמי ברח' הצלע: עד 25 קומות (ק+23+ג). מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה</p>
92.3.2	<p><u>צפיפות</u>: מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>




<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none">○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת)○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר ותעסוקה: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת</p>	92.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>שילוב 3 כיתות גן בקומת הקרקע</p> <p>שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ- 0.7 דונם</p> <p>זיקת הנאה לחיבור רח' העמל ורח' הצלע ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' סוקולוב: הרחבת הדופן המזרחית ב- 3 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' העמל: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p> <p>שינוי יעוד רח' הצלע מיעוד 'דרך משולבת' ליעוד 'דרך'</p>	92.3.4



<p>גמישות:</p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים תותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. ככל שיקודם תכנון מפורט במתחמים, יותר שינוי גבול בין מתחם 92, למתחמים 93 ו/או 95. 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 בשטחי הציבור הבנויים והפתוחים 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"> • תותר המרת השטח הציבורי הפתוח בשטח פתוח בזיקת הנאה לציבור ובלבד שסה"כ גודלו לא יפחת מ- 1 דונם • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' סוקולוב ברישום זיקת הנאה (2 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 3 מטר הרחבה) • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' העמל ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • יותר שלא לכלול את רח' הצלע בתחום התכנון המפורט • רח' הצלע: תותר הגבהת הבינוי עד 28 קומות (ק+26+ג), בתנאי גיוון הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה • רח' סוקולוב, העמל: ככל שמתחם התכנון לא יכלול בניינים ברח' הצלע, יותר שילוב בנין גבוה: עד 18 קומות (ק+16+ג), בתנאי גיוון הבינוי. במקרים מיוחדים תותר הגבהה נוספת של הבינוי, ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך הגשמת התכנון. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	92.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	92.3.6




93	מתחם 93
93.1	תיאור המתחם
	<p>מיקום: שכונת נחלת גנים בניינים במתחם: סה"כ 5 בניינים בכתובות העמל 19, 21, 21א, היוגב 5, 7 גושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 561, 560, 192, 612, 614, 613, 194, 556, 553 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', מבני ציבור, דרך גודל המתחם: כ- 2.7 דונם</p>
93.2	אפיון מתחם התכנון
38	תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38
93.3	הנחיות לתכנון מפורט
93.3.1	<p><u>תבנית ואופי בניה:</u> בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג)</p>
93.3.2	<p><u>צפיפות:</u> מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>



<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p>	93.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>הרחבת מתחם מבני הציבור, בגודל שלא יפחת מ- 0.5 דונם. ההרחבה והמגרש הקיים ישמשו להקמת אשכול של 4-6 כיתות גן / מעון</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' היוגב: הרחבת הדופן המזרחית ב- 2 מטר</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' העמל: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p>	93.3.4
<p>גמישות:</p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים</p> <p>תותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. ככל שיקודם תכנון מפורט במתחמים, יותר שינוי גבול בין מתחם 92, למתחמים 93 ו/או 95. 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, מתחם המשנה הראשון יקצה את שטח מבני הציבור במלואו, וכן את חלקו היחסי בהרחבת הדרכים ובזיקות הנאה</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"> • תותר המרת הרחבת רח' היוגב ברישום זיקת הנאה • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' העמל ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • יותר שילוב בנין גבוה ברח' העמל: עד 16 קומות (ק+14+ג), בתנאי גיוון הבינוי. במקרים מיוחדים תותר הגבהה נוספת של הבינוי, ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך הגשמת התכנון. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	93.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	93.3.6



מתחם 94	94
תיאור המתחם	94.1
	<p>מיקום: שכונת נחלת גנים בניינים במתחם: סה"כ 8 בניינים בכתובות העמל 23, 25, 27, 27א, 23א, הצלע 14, 18, 20 גושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 555, 513, 493, 31, 540, 377, 376, 375 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', מגורים מיוחד, בנייני ציבור גודל המתחם: כ- 5.4 דונם</p>
אפיון מתחם התכנון	94.2
בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
הנחיות לתכנון מפורט	94.3
<p>תבנית ואופי בניה: בינוי מרקמי. גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג) בניה למגורים בשילוב שטחי ציבור בקומת הקרקע</p>	94.3.1
<p>צפיפות: 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>	94.3.2



<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, יחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p>	94.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>הגדלת השטח ביעוד מבני ציבור מ- 0.5 דונם, ל- 1 דונם</p> <p>שטח פתוח (ציבורי פתוח או פרטי עם זיקות הנאה) בהיקף שלא יפחת מ- 1 דונם, אשר ישמש הן כחיבור רח' העמל ורח' הצלע, והן כגנינה ליניארית. השטח הפתוח יפותח באופן שיאפשר הן שהייה והן מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' העמל: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר</p> <p>שינוי יעוד רח' הצלע מיעוד 'דרך משולבת' ליעוד 'דרך'</p>	94.3.4
<p>גמישות:</p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים</p> <p>תותר הוספת מגרשים לתחום התכנית. ככל שיקודם תכנון מפורט במתחמים, יותר שינוי גבול בין מתחם 92, למתחמים 93 ו/או 95. 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 בשטחי הציבור הבנויים והפתוחים וביזיקת ההנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</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"> • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' העמל ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • יותר שלא לכלול את רח' הצלע בתחום התכנון המפורט • תותר הגבהת הבינוי ברח' הצלע עד 28 קומות (ק+26+ג), בתנאי גיוון הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	94.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	94.3.6




מתחם 95	95
תיאור המתחם	95.1
	<p> <u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים. <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 2 בניינים בכתובות הצלע 8, 10, 12 <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 557, 631, 630 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים מיוחד <u>גודל המתחם</u>: כ- 1.4 דונם </p>
אפיון מתחם התכנון	95.2
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'	
הנחיות לתכנון מפורט	95.3
<p> <u>תבנית ואופי בניה</u>: ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח' הצלע 8, 10: קיבל היתר בניה אחרי 1.1.1980. בניה רוויה קיימת: 8 קומות (ע+6+ג). <u>תכנית האב לא קובעת הוראות לצלע 8, 10</u> הצלע 12: יותר צרוף הצלע 12 למתחם תכנון 92, או 93, או 94. לחילופין יותר מימוש על פי תמ"א 38 </p>	



96	מתחם 96
96.1	תיאור המתחם
	<p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 1 בניין בכתובת דרך אבא הילל 144, 146 <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6203. חלקות: 215, 216 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מבנה ציבור <u>גודל המתחם</u>: כ- 1.5 דונם</p>
96.2	אפיון מתחם התכנון
	מבנים ושטחי ציבור
96.3	הנחיות לתכנון מפורט
	<p>מוזיאון רמת גן הינו חלק מ'מתחם המוזיאונים' העירוני. תכנית האב מייצרת רשת חיבורים בשטחים פתוחים, שטחים למבני ציבור וזיקות הנאה למעבר, לצורך קשירת המוזיאון כיעוג' תרבות ופנאי בדופן הצפון מזרחית של השכונה מוזיאון רמת גן הינו אתר לשימור. על המוזיאון חלה תכנית 506-0345066 מוזיאון רמת-גן לאמנות ישראלית רג/997/א</p>

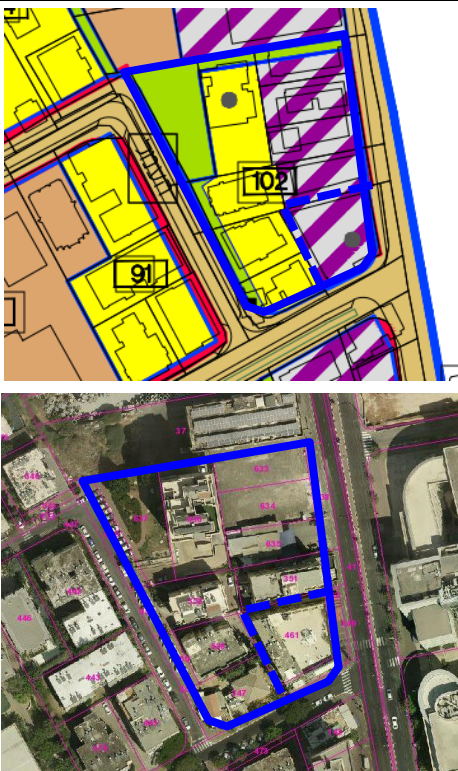
97	מתחם 97
97.1	תיאור המתחם
	<p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 1 בניין בכתובת דרך אבא הילל 148 <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6203. חלקות: 213 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים מיוחד <u>גודל המתחם</u>: כ- 1.5 דונם</p>
97.2	אפיון מתחם התכנון
	מתחם שהתכנית לא נותנת הוראות לגביו
97.3	הנחיות לתכנון מפורט
	תכנית האב לא קובעת הוראות למתחם 97

<p>מתחם 101</p>	<p>101</p>
<p>תיאור המתחם</p>	<p>101.1</p>
	<p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 4 בניינים בכתובות הצלע 24, 26, דרך בן גוריון 10, 8, 6, א6, 6 <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 39, 184, 185, 186, 135, 37, 598, 590 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: אזור תעשייה, שטח למגרש מיוחד, שצ"פ ומבני ציבור <u>גודל המתחם</u>: כ- 7.2 דונם</p>
<p>אפיון מתחם התכנון</p>	<p>101.2</p>
<p>תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'</p>	
<p>הנחיות לתכנון מפורט</p>	<p>101.3</p>
<p><u>תבנית ואופי הבניה</u>: בינוי גבוה מאוד ומעורב שימושים: עד 40 קומות (ק+38+ג), בחלוקה הבאה: 4 קומות מסד המשלב מבני ציבור, מסחר ומשרדים, מעל קומת מסחר גבוהה. מעל המסד תעסוקה ומשרדים</p>	<p>101.3.1</p>
<p><u>צפיפות</u>: במתחם זה לא יותרו שימושי מגורים</p>	<p>101.3.2</p>
<p><u>זכויות</u>: <u>מסחר, משרדים ותעסוקה</u>: היקף השטחים על פי הפרוט הבא: ○ במגרש שגודלו עד 1 דונם: עד 1000% (שטח עיקרי + שרות) ○ במגרש שגודלו 1 דונם או יותר: עד 1500% (שטח עיקרי + שרות) ○ במגרש שגודלו 3 דונם או יותר: עד 2000% (שטח עיקרי + שרות)</p>	<p>101.3.2</p>
<p><u>תועלות ציבוריות</u>: במסגרת מסד הבנין ישולבו שטחי ציבור מעל מפלס כניסה, לשימוש: טיפת חלב, משרדי רופאים, משרדי גופי ממשלה, משרדי עירייה, מרכז קהילתי, מועדון גמלאים, וכן פרוגרמות נוספות. היקף השטח הציבורי לא יפחת מ- 8% משטחי הבניה ביעוד תעסוקה ומשרדים זיקת הנאה לחיבור רח' העמל ורח' בן גוריון ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפתח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p>	<p>101.3.4</p>



<p style="text-align: right;">גמישות:</p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה. השטח הציבורי הפתוח והשטח ביעוד מבני ציבור הקיים, ישאר בכל מתווה תכנוני שיוצע</p> <p>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"> • תותר זיקת הנאה משותפת לחיבור רח' העמל ורח' בן גוריון, בין מתחמים 101 ו-102, ובלבד שהרוחב בכל אחד מהמתחמים לא יפחת מ- 3 מטר, והרוחב המשותף לא יפחת מ- 5 מטר • תותר הקטנת שטחי הציבור במסד הבניינים, ובלבד שהיקפו לא יפחת מ- 5% • באישור הועדה המקומית, יותר שילוב שימושי מלונאות, או דיור מוגן, בכפוף לבחינה פרוגרמתית. שימושים אלו יבואו במקום שימושי משרדים ותעסוקה, במבנה שלם. בנוסף ההנחיות הבאות: • דיור מוגן: יהיה בהיקף שלא יפחת מ- 100 יחידות דיור מוגן וכן שטחים משותפים בהתאם לפרוגרמות משרד הבריאות. הבעלות במתחם הדיור המוגן תהיה בעלות אחודה. תירשם הערת אזהרה על המנעות מעשיית עיסקה במקרקעין, באופן שיבטיח את הגשמת היעוד כדיור מוגן • מלונאות: שימושי אכסון תיירותי, למעט אכסון מלונאי מיוחד (דירות נופש). השימוש יהיה בהיקף שלא יפחת מ- 100 מיטות וכן שטחים משותפים בהתאם להנחיות משרד התיירות 	101.3.5
<p style="text-align: right;">התניות:</p> <p>תנאי לאכלוס: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	101.3.6



מתחם 102	102
תיאור המתחם	102.1
	<p> מיקום: שכונת נחלת גנים בניינים במתחם: סה"כ 7 בניינים בכתובות בן גוריון 12, 14, 16, 18, הפודים 49, 49א, 51, העמל 33, 35, 37 גושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 347, 461, 462, 351, 635, 634, 633, 636, 352, 538 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', אזור תעשייה, מגורים מיוחד, מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, שצ"פ גודל המתחם: כ- 5.5 דונם </p>
אפיון מתחם התכנון	102.2
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
הנחיות לתכנון מפורט	102.3
<p> תבנית ואופי הבניה: רח' בן גוריון: בינוי גבוה מאוד ומעורב שימושים: עד 40 קומות (ק+38ג), בחלוקה הבאה: 4 קומות מסד המשלב מבני ציבור, מסחר ומשרדים, מעל קומת מסחר גבוהה. מעל המסד תעסוקה ומשרדים רח' העמל: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים בקומת הקרקע. גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12ג) בחלקה 461 (הפודים 51), תכנית רג/1383/א מאושרת. פרסום לאישור בתאריך 7.6.15 (י.פ. 7054). תכנית האב לא קובעת הוראות לחלקה 461 מבנה ברח' הפודים 49 (העמל 39): מבנה לשימור (בית כנסת / צריף) </p>	102.3.1
<p> צפיפות: רח' בן גוריון: לא יותרו שימושי מגורים רח' העמל: מקדם צפיפות מרבית יהיה 1:3 (ליחידות דיור קיימות בהיתר) </p>	102.3.2



<p>זכויות:</p> <p>מגורים ברח' העמל וברח' הפודים: גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר, משרדים ותעסוקה ברח' בן גוריון: היקף השטחים על פי הפרוט הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ במגרש שגודלו עד 1 דונם: עד 1000% (שטח עיקרי + שרות) ○ במגרש שגודלו 1 דונם או יותר: עד 1500% (שטח עיקרי + שרות) ○ במגרש שגודלו 3 דונם או יותר: עד 2000% (שטח עיקרי + שרות) 	102.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>ברח' העמל, הקצאת שטח במפלס הקרקע, לשימושים הציבוריים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • כיתת גן / מעון • בית כנסת <p>הרחבת והגדלת רח' העמל: זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בדופן המזרחית ברוחב שלא יפחת מ- 2 מטר</p> <p>במבנה הפונה לרח' בן גוריון, במסגרת מסד הבנין ישולבו שטחי ציבור מעל מפלס כניסה, לשימוש: טיפת חלב, משרדי רופאים, משרדי גופי ממשלה, משרדי עירייה, מרכז קהילתי, מועדון גמלאים, וכן פרוגרמות נוספות. היקף השטח הציבורי לא יפחת מ- 8% משטחי הבניה ביעוד תעסוקה ומשרדים</p> <p>זיקת הנאה לחיבור רח' העמל ורח' בן גוריון ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p>	102.3.4



<p style="text-align: right;">גמישות:</p> <p>102.3.5</p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה ויתאפשר תכנון מפורט נפרד למתחם משנה. השטח הציבורי הפתוח הקיים ישאר בכל מתווה תכנוני שיוצע 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"> • תותר זיקת הנאה משותפת לחיבור רח' העמל ורח' בן גוריון, בין מתחמים 101 ו-102, ובלבד שהרוחב בכל אחד מהמתחמים לא יפחת מ- 3 מטר, והרוחב המשותף לא יפחת מ- 5 מטר • תותר הקטנת שטחי הציבור במסד הבניינים ברח' בן גוריון, ובלבד שהיקפו לא יפחת מ- 5% • באישור הועדה המקומית, יותר שילוב שימושי מלונאות, או דיור מוגן, בכפוף לבחינה פרוגרמתית. שימושים אלו יבואו במקום שימושי משרדים ותעסוקה, במבנה שלם. בנוסף ההנחיות הבאות: • דיור מוגן: יהיה בהיקף שלא יפחת מ- 100 יחידות דיור מוגן וכן שטחים משותפים בהתאם לפרוגרמות משרד הבריאות. הבעלות במתחם הדיור המוגן תהיה בעלות אחודה. תירשם הערת אזהרה על המנעות מעשיית עיסקה במקרקעין, באופן שיבטיח את הגשמת היעוד כדיור מוגן • מלונאות: שימושי אכסון תיירותי, למעט אכסון מלונאי מיוחד (דירות נופש). השימוש יהיה בהיקף שלא יפחת מ- 100 מיטות וכן שטחים משותפים בהתאם להנחיות משרד התיירות • יותר שילוב בנין גבוה ברח' העמל: עד 16 קומות (ק+14+ג), בתנאי גיוון הבינוי. במקרים מיוחדים תותר הגבהה נוספת של הבינוי, ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך הגשמת התכנון. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	
<p style="text-align: right;">התניות:</p> <p>102.3.6</p> <p>תנאי לקידום התכנית: תיק תעוד מקדים לבנין ברח' הפודים 49 (העמל 39) ודיון בועדת השימור. התכנית תבחן אופן שימורו למול הצורך בהרחבת פינת הרחובות הפודים והעמל. ככל שימצא כי ניתן שלא לשמרו, תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: העתקת בית הכנסת והריסת המבנה הקיים בזכות הדרך של רח' העמל</p> <p>תנאי לאכלוס: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	



מתחם 103	103
תיאור המתחם	103.1
	<p>מיקום: שכונת נחלת גנים. בניינים במתחם: סה"כ 10 בניינים בכתובות הפודים 44, 46, 48, 50, 52, בן גוריון 24, 26, 28, בן שמן 3, 6, מבוא הפודים 8, 10, 12, 14, 5, 3 גושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 235, 236, 229, 43, 143, 142, 472, 85, 358, 354, 355, 359, 356, 357, 360 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', מבני ציבור, שטח למגרש מיוחד, דרך גודל המתחם: כ- 7.2 דונם</p>
אפיון מתחם התכנון	103.2
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
הנחיות לתכנון מפורט	103.3
<p>תבנית ואופי הבניה: רח' בן גוריון: בינוי גבוה מאוד ומעורב שימושים: עד 25 קומות (ק+23+ג), בחלוקה הבאה: מסד המשלב מבני ציבור, מסחר ומשרדים. מעל המסד תעסוקה ומשרדים בן שמן 4 (חלקה 236): בינוי גבוה, עד 18 קומות (ק+16+ג), בשימושי תעסוקה ומשרדים רח' הפודים ומבוא הפודים: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים בקומת הקרקע. גובה בינוי עד 14 קומות (ק+12+ג). לאורך רח' הפודים תותר חזית מסחרית בחלקות 43, 229 (בן גוריון 26), תכנית רג/1203 בית 'ליר אור' מאושרת. פרסום לאישור בתאריך 28.6.07 (י.פ. 5686). תכנית האב לא קובעת הוראות לחלקות 43, 229 מבנה רח' הפודים 52: נדון בוועדת השימור. נקבעה דרגת שימור ג'. אין מגבלה תכנונית למבנה זה ואין מניעה להריסתו</p>	103.3.1
<p>צפיפות: רח' בן גוריון: לא יותרו שימושי מגורים רח' הפודים ומבוא הפודים: מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)</p>	103.3.2



<p>זכויות:</p> <p>מגורים ברח' הפודים וברח' מבוא הפודים (לא כולל מבוא הפודים 4) : גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר : עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת : 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר : 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת : 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר : 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת : 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר : מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת : 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם : תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת : שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות : 20% מהדירות יהיו דירות קטנות : 50 - 75 מ"ר (פלדלת) גודל מירבי לדירת תמורה : לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר, משרדים ותעסוקה ברח' בן גוריון (כולל מבוא הפודים 4) : היקף השטחים על פי הפרוט הבא :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ במגרש שגודלו עד 1 דונם : עד 1000% (שטח עיקרי + שרות) ○ במגרש שגודלו 1 דונם או יותר : עד 1500% (שטח עיקרי + שרות) ○ במגרש שגודלו 3 דונם או יותר : עד 2000% (שטח עיקרי + שרות) 	103.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>הרחבת מגרש מבני הציבור, באופן שגודל השטח למבני ציבור לא יפחת מ- 0.6 דונם. המגרש המורחב ישמש להקמת אשכול של 2-3 כיתות גן / מעון במבנה הפונה לרח' בן גוריון, במסגרת מסד הבנין ישולבו שטחי ציבור מעל מפלס כניסה, לשימוש : טיפת חלב, משרדי רופאים, משרדי גופי ממשלה, משרדי עירייה, מרכז קהילתי, מועדון גמלאים, וכן פרוגרמות נוספות. היקף השטח הציבורי לא יפחת מ- 8% משטחי הבניה ביעוד תעסוקה ומשרדים</p> <p>זיקת הנאה לחיבור רח' מבוא הפודים ורח' בן שמן ברוחב שלא יפחת מ- 3 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הפודים : הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר</p>	103.3.4



<p style="text-align: right;">גמישות:</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 103 למתחם 104. 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 שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר זיקת הנאה משותפת לחיבור רח' מבוא הפודים ורח' בן שמן, בין מתחמים 103 ו-104, ובלבד שהרוחב המשותף לא יפחת מ-5 מטר • תותר הקטנת שטחי הציבור במסד הבניינים ברח' בן גוריון, ובלבד שהיקפו לא יפחת מ-5% • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הפודים ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • יותר מתחם משנה אשר יכלול את בן גוריון 24 (חלקה 143), הפודים 52 (חלקה 142) והפודים 50 (חלקה 472). במתחם משנה זה, יותר בינוי גבוה מאוד ומעורב שימושים: עד 40 קומות (ק+38+ג), או לחילופין, עד 25 קומות (ק+23+ג) ללא בן גוריון 24 (חלקה 143), בחלוקה הבאה: בקומות המסד שילוב מבני ציבור, מסחר ומשרדים, מעל קומת מסחר גבוהה. מעל המסד תעסוקה ומשרדים. במתחם משנה זה יותר שימוש מגורים מוגבל, ביחס 1:1 לקיים בהיתר 	103.3.5
<p style="text-align: right;">התניות:</p> <p>תנאי לאכלוס: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	103.3.6



מתחם 104	104
תיאור המתחם	104.1
	<p> מיקום: שכונת נחלת גנים בניינים במתחם: סה"כ 7 בניינים בכתובות הפודים 36, 38, 42, מבוא הפודים 4, 6, סביון 3, 5 גושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 129, 45, 79, 78, 138, 430, 429 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', שטח ציבורי פתוח, דרך גודל המתחם: כ- 3.6 דונם </p>
אפיון מתחם התכנון	104.2
בינוי ע"פ עקרונות 'בלוק פתוח' במתחם שבו מבנים חדשים / ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
הנחיות לתכנון מפורט	104.3
<p> תבנית ואופי בניה: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12+ג). לאורך רח' הפודים תותר חזית מסחרית </p>	104.3.1
<p> צפיפות: 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>	104.3.2



<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת)</p> <p>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר: בנוסף לשטחי דירות תותר הוספת שטחים למסחר. היקפם ע"פ תכנית מפורטת</p>	104.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>שילוב אשכול 3 כיתות גן / מעון בקומת הקרקע</p> <p>הוספת שטח ביעוד 'מבני ציבור' בהיקף שלא יפחת מ- 0.5 דונם</p> <p>זיקות הנאה לחיבור רח' בן שמן ורח' מבוא הפודים, וכן לחיבור רח' בן שמן למתחם 87 הציבורי, ברוחב שלא יפחת מ- 4 מטר. הזיקות יפותחו באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הפודים: הרחבת הדופן הדרומית ב- 2 מטר</p>	104.3.4



<p style="text-align: right;">גמישות:</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 104 למתחם 103 ו/או מתחם 105. 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>ניתן שלא לכלול מבנים הבנויים כצמודי קרקע במתחם התכנון ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר זיקת הנאה משותפת לחיבור רח' מבוא הפודים ורח' בן שמן, בין מתחמים 103 ו-104, ובלבד שהרוחב המשותף לא יפחת מ-4 מטר • תותר זיקת הנאה משותפת לחיבור רח' בן שמן למתחם 87 הציבורי, בין מתחמים 104 ו-105, ובלבד שהרוחב המשותף לא יפחת מ-4 מטר • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הפודים ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • יותר שילוב של בינוי גבוה, עד 25 קומות (ק+23+ג), בתנאי חלוקת מסת הבינוי והפחתת נפחו של החלק העליון: מסד עד 6 קומות, הכולל שטחי הציבור במפלס הכניסה. מעליו, עד 2 מבני מגורים גבוהים, בנסיגה לכיוון מערב. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה 	104.3.5
<p style="text-align: right;">התניות:</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	104.3.6



מתחם 105	105
תיאור המתחם	105.1
	<p> מיקום: שכונת נחלת גנים בניינים במתחם: סה"כ 12 בניינים בכתובות סביון 7, 9, 11, 13, הלפיד 1, 3, 5, 3א, בן גוריון 32, 34, 30, בן שמן 5, 7, 9, 8, 10 גושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 231, 232, 233, 234, 127, 81, 80, 383, 597, 214, 656, 213 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', מגורים מיוחד, מגרש מיוחד גודל המתחם: כ- 7.6 דונם </p>
אפיון מתחם התכנון	105.2
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
הנחיות לתכנון מפורט	105.3
<p> תבנית ואופי הבניה: רח' בן גוריון: בינוי גבוה מאוד ומעורב שימושים: עד 40 קומות (ק+38+ג), בחלוקה הבאה: 4 קומות מסד המשלב מבני ציבור, מסחר ומשרדים, מעל קומת מסחר גבוהה. מעל המסד תעסוקה ומשרדים הלפיד 3א' (חלקה 214) – תכנית רג/1076 מאושרת. פרסום לאישור בתאריך 15.8.96 (י.פ. 4436). תכנית האב לא קובעת הוראות לחלקה 214 הלפיד 3 (חלקה 597) – תכנית רג/1011 מאושרת. פרסום לאישור בתאריך 29.4.93 (י.פ. 4106). תכנית האב לא קובעת הוראות לחלקה 597 מבנים ברח' סביון 7, 9, 11 (חלקות 80, 81, 127): מבנים חדשים. תכנית האב לא קובעת הוראות לחלקות 80, 81, 127 מבנה ברח' בן שמן 8: מבנה לשימור (בית ראשונים) </p>	105.3.1
<p> צפיפות: רח' בן גוריון: לא יותרו שימושי מגורים רח' בן שמן, הלפיד וסביון: מקדם צפיפות מרבית יהיה 1:3 (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>	105.3.2





<p>זכויות:</p> <p>מגורים ברח' בן שמן, הלפיד וסביון: גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו</p> <p>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת) גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר, משרדים ותעסוקה ברח' בן גוריון: היקף השטחים על פי הפרוט הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ במגרש שגודלו עד 1 דונם: עד 1000% (שטח עיקרי + שרות) ○ במגרש שגודלו 1 דונם או יותר: עד 1500% (שטח עיקרי + שרות) ○ במגרש שגודלו 3 דונם או יותר: עד 2000% (שטח עיקרי + שרות) 	105.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>קידום תכנון במתחם משנה הכולל את בן שמן 5, 7, 8, 9, 10, יותנה בהפרשת שטח ביעוד 'מבני ציבור' בהיקף שלא יפחת מ- 0.6 דונם</p> <p>במבנה הפונה לרח' בן גוריון, במסגרת מסד הבנין ישולבו שטחי ציבור מעל מפלס כניסה, לשימוש: טיפת חלב, משרדי רופאים, משרדי גופי ממשלה, משרדי עירייה, מרכז קהילתי, מועדון גמלאים, וכן פרוגרמות נוספות. היקף השטח הציבורי לא יפחת מ- 8% משטחי הבניה ביעוד תעסוקה ומשרדים</p> <p>זיקת הנאה לחיבור רח' בן שמן למתחם 87 הציבורי, ברוחב שלא יפחת מ- 4 מטר. הזיקה תפותח באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p>	105.3.4



<p style="text-align: right;">גמישות:</p> <p>105.3.5</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 105 למתחם 104. 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 החלק היחסי בשטחי הציבור, בכל מתחם משנה</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>ניתן שלא לכלול מבנים הבנויים כצמודי קרקע במתחם התכנון סביון 13 / הלפיד 1 (חלקה 383) - יותר מימוש ע"פ תמ"א 38 ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר זיקת הנאה משותפת לחיבור רח' מבוא הפודים ורח' בן שמן, בין מתחמים 103 ו-104, ובלבד שהרוחב המשותף לא יפחת מ-5 מטר • תותר הקטנת שטחי הציבור במסד הבניינים ברח' בן גוריון, ובלבד שהיקפו לא יפחת מ-5% • יותר מתחם משנה אשר יכלול את בן שמן 5, 7, 8, 9, 10 (חלקות 233, 234). במתחם משנה זה, יותר בינוי גבוה ומעורב שימושים: עד 25 קומות (ק+23+ג) הכוללים משרדים, תעסוקה ומגורים. המגורים יותרו בהיקף מצומצם: בהתאמה לתכניות חלות, ללא מכפיל. יתרת השטחים כמפורט בסעיף 105.3.3. קידום מתחם משנה זה יותנה בתועלות ציבוריות כמפורט בסעיף 105.3.4 	
<p style="text-align: right;">התניות:</p> <p>105.3.6</p> <p>תנאי לקידום התכנית: תיק תעוד מקדים לבנין ברח' בן שמן 8 ודיון בוועדת השימור תנאי לאכלוס: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	

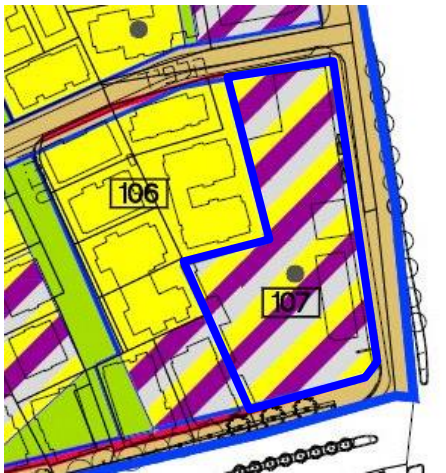


מתחם 106	106
תיאור המתחם	106.1
 	<p>מיקום: שכונת נחלת גנים בניינים במתחם: סה"כ 7 בניינים בכתובות הלפיד 4, 6, 6א', סביון 15, 17, 19, 21, דרך ז'בוטינסקי 151, 153 גושים / חלקות: גוש 6204. חלקות: 384, 386, 385, 388, 389, 344, 343, 387 יעוד הקרקע המאושר: מגורים ג', מסחרי א' גודל המתחם: כ- 5.2 דונם</p>
אפיון מתחם התכנון	106.2
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38	
הנחיות לתכנון מפורט	106.3
<p>תבנית ואופי הבניה: רח' ז'בוטינסקי: בינוי גבוה מאוד ומעורב שימושים: 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 רח' הלפיד וסביון: בינוי מירקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע. גובה בינוי מגוון, עד 14 קומות (ק+12ג)</p>	106.3.1
<p>צפיפות: מקדם צפיפות מרבית יהיה 3:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר). מתאמים: מקדם צפיפות מרבית למתחם הגובל ברחוב ז'בוטינסקי: 3.5:1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר), בכפוף להתאמת גודל דירה ממוצעת, בהתאמה לסעיף 106.3.3</p>	106.3.2



<p>זכויות:</p> <p>גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) <p>גמישות:</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>פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר</p> <p>דירות קטנות: 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>גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת</p> <p>מסחר ותעסוקה: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בהתאם לתכנית</p>	106.3.3
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>הפרשת קרקע ביעוד 'מבני ציבור' בגודל שלא יפחת מ- 0.6 דונם</p> <p>הרחבת השטח הציבורי הפתוח המחובר את רח' סביון ורח' ז'בוטינסקי, בהיקף שלא יפחת מ- 0.3 דונם (שה"כ כולל הקיים לפחות 0.5 דונם). השטח הציבורי הפתוח יפותח כגינת כיס ובאופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים</p>	106.3.4
<p>גמישות:</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</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>בקידום תכנון אשר לא כולל בניינים ברח' ז'בוטינסקי, יותר שילוב של בנייני גבוה: עד 16 קומות (ק+14), בתנאי גיוון הבינוי. במקרים מיוחדים תותר הגבהה נוספת של הבינוי, ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך הגשמת התכנון. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבנייני גבוה</p>	106.3.5
<p>התניות:</p> <p>תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	106.3.6



	107
	מתחם 107
	107.1
	<p><u>מיקום</u>: שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 1 בניין בכתובות בן גוריון 38 / דרך ז'בוטינסקי 155 <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6204. חלקות: 646 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגרש מיוחד <u>גודל המתחם</u>: כ- 4.2 דונם</p>
	107.2
	אפיון מתחם התכנון
	תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'
	107.3
	הנחיות לתכנון מפורט
	<p>107.3.1 <u>תבנית ואופי הבניה</u>: בחלקה 646 (בן גוריון 38 / ז'בוטינסקי 155), תכנית רג/1193 מאושרת. פרסום לאישור בתאריך 31.12.02 (י.פ. 5143). תכנית האב מאפשרת תוספות והרחבה כמפורט להלן: בינוי גבוה מאוד ומעורב שימושים: הבנין הקיים יכול שימש מסד לבינוי החדש. מעליו ולצידו תתאפשר תוספת מגדלים, עד 40 קומות (ק+38+ג), כולל הבינוי הקיים. בחלוקה הבאה: המסד משלב שטחי ציבור, מסחר ומשרדים. מעל המסד תעסוקה ומשרדים</p>
	<p>107.3.2 <u>צפיפות</u>: במתחם זה לא יותרו שימושי מגורים</p>
	<p>107.3.3 <u>זכויות</u>: <u>מסחר, משרדים ותעסוקה</u>: היקף השטחים על פי הפרוט הבא: ○ במגרש שגודלו עד 1 דונם: עד 1000% (שטח עיקרי + שרות) ○ במגרש שגודלו 1 דונם או יותר: עד 1500% (שטח עיקרי + שרות) ○ במגרש שגודלו 3 דונם או יותר: עד 2000% (שטח עיקרי + שרות)</p>
	<p>107.3.4 <u>תועלות ציבוריות</u>: במסגרת מסד הבנין ישולבו שטחי ציבור מעל מפלס כניסה, לשימוש: טיפת חלב, משרדי רופאים, משרדי גופי ממשלה, משרדי עירייה, מרכז קהילתי, מועדון גמלאים, וכן פרוגרמות נוספות. היקף השטח הציבורי לא יפחת מ- 8% משטחי הבניה ביעוד תעסוקה ומשרדים</p>

<p>גמישות: 107.3.5</p> <p>תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר הקטנת שטחי הציבור במסד הבניינים, ובלבד שהיקפו לא יפחת מ- 5% • באישור הועדה המקומית, יותר שילוב שימושי מלונאות, או דיור מוגן, בכפוף לבחינה פרוגרמתית. שימושים אלו יבואו במקום שימושי משרדים ותעסוקה, במבנה שלם. בנוסף ההנחיות הבאות: • דיור מוגן: יהיה בהיקף שלא יפחת מ- 100 יחידות דיור מוגן וכן שטחים משותפים בהתאם לפרוגרמות משרד הבריאות. הבעלות במתחם הדיור המוגן תהיה בעלות אחודה. תירשם הערת אזהרה על המנעות מעשיית עיסקה במקרקעין, באופן שיבטיח את הגשמת היעוד כדיור מוגן • מלונאות: שימושי אכסון תיירותי, למעט אכסון מלונאי מיוחד (דירות נופש). השימוש יהיה בהיקף שלא יפחת מ- 100 מיטות וכן שטחים משותפים בהתאם להנחיות משרד התיירות 	107.3.5
<p>התניות: 107.3.6</p> <p>תנאי לאכלוס: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית</p>	107.3.6

מתחמים 108, 109, 110	108
תיאור המתחם	108.1
	<p><u>מיקום:</u> שכונת נחלת גנים <u>בניינים במתחם:</u> סה"כ 3 בניינים בכתובות דרך אבא הילל סילבר 152, 154, 156 <u>גושים / חלקות:</u> גוש 6203. חלקות: 25, 229, 228, 224, 227, 225, 223 <u>יעוד הקרקע המאושר:</u> מגורים ד', מגורים מיוחד, מגרש מיוחד</p>
אפיון מתחם התכנון	108.2
מתחם שהתכנית לא נותנת הוראות לגביו	
הנחיות לתכנון מפורט	108.3
תכנית האב לא קובעת הוראות למתחמים 108, 109, 110	

