



עדכון מסמך מדיניות

שכונות מערב העיר

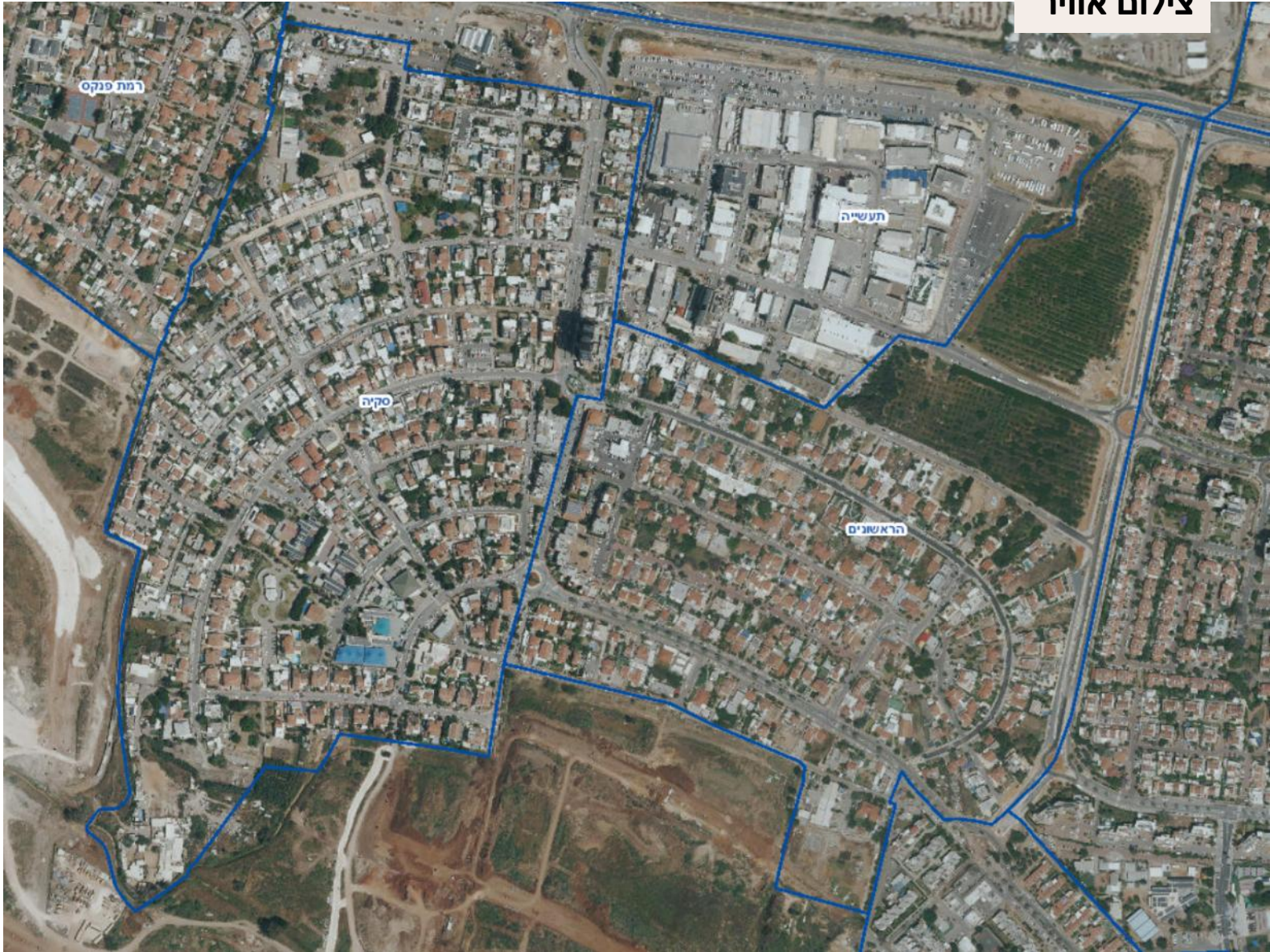
מד/1016

תמ"א 70

ינואר 2026

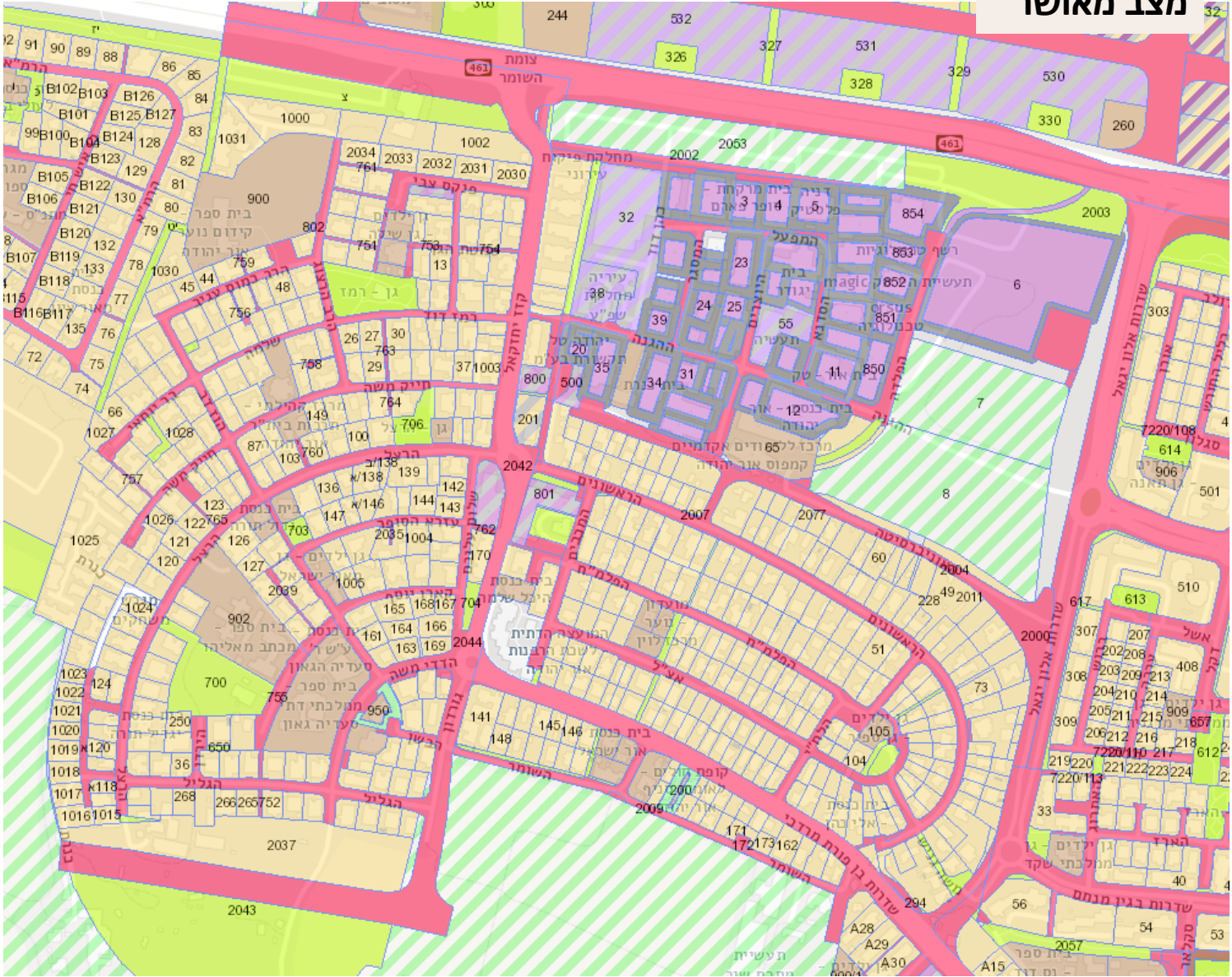


צילום אוויר





מצב מאושר





8. סימון וצבעים

ה א ז ו ר	צבע האזור בחטריט	מס' יקומות	קו י	בנין
			ק ד מ י	אחורי
מגורים	כתום	1	כמסומן בחטריט	5 מ' כמסומן בחטריט
מגורים	תכלת	2	כמסומן בחטריט	5 מ' כמסומן בחטריט
מגורים	צהוב	3 - 4	כמסומן בחטריט	5 מ' כמסומן בחטריט
מגורים	צהוב עם פסים ורודים אלכסוניים	רב קומות	כמסומן בחטריט	5 מ' כמסומן בחטריט

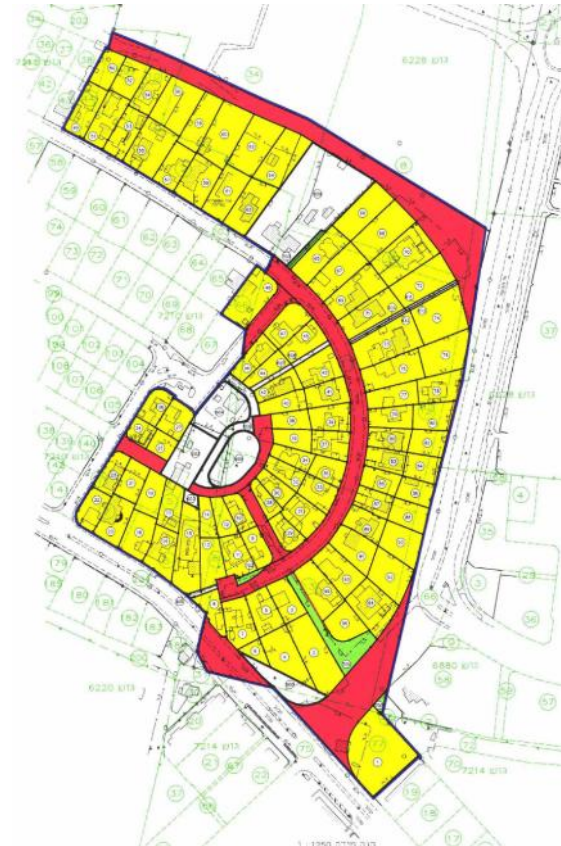
שכונת ראשונים



תכנית 3 / 55 / 36 משנת 2004

מקרא

- גבול התכנית
- אזור מגורים
- שטח ציבורי פתוח
- אזור תעשייה
- שטח שאינו שייך לציבורי
- דרך קיימת / מוצעת ומקום חניה ציבורית
- שטח למעבר כלי רכב ממגליב בפינתו נופי
- מספר מגרש



8. טבלת האזורים שבתכנית:

האזור	מס' קומות	צבע האזור בתשריט	קווי בנין
אזור מגורים	---	צהוב	חדש
גינה ציבורית	---	ירוק	חדש
אזור תעשייה	---	סגול מותחם בסגול כהה	חדש
שטח שאינו שייך לציבורי	---	לבן מותחם בשחור	חדש
שטח למעבר כלי רכב משולב בפינתו נופי ומקום חניה ציבורית	---	אדום עם נקודות ירוקות	חדש
	---	אדום	חדש

9. רישום דרכים ושטחים ציבוריים:

- תווי הדרכים ורוחבן יותח כמסומן בתשריט.
- השטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו בהתאם לחוק.

10. תכנית זו באה להסדיר רישום מקרקעין בלבד על פי מצב הפיתוח והבנייה בשטח ואינה מבטלת חוראות קיימות על פי תכנית בנין עיר מאושרת בכל הנוגע לזכויות הבניה. היתרי בניה למבנים חדשים, או תוספות בניה למבנים קיימים ינתנו על ידי הועדות המוסמכות כדן בהתאם לתביע מאושרת קיימת בתוקף.

11. המגרשים הלא בנויים מסי 1, 2, 4, 6, 12, 13, 14, 19, 21, 25, 36, 38, 40, 44, 50, 52, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 74, 76, 80, 84, 86, 88, 90, 92, 96. אינם שייכו ציבורי הבניה על מגרשים אלו כפופה למילוי חוראת כל דין.

תכנית 3 / 55 / 17 משנת 1997

מקרא

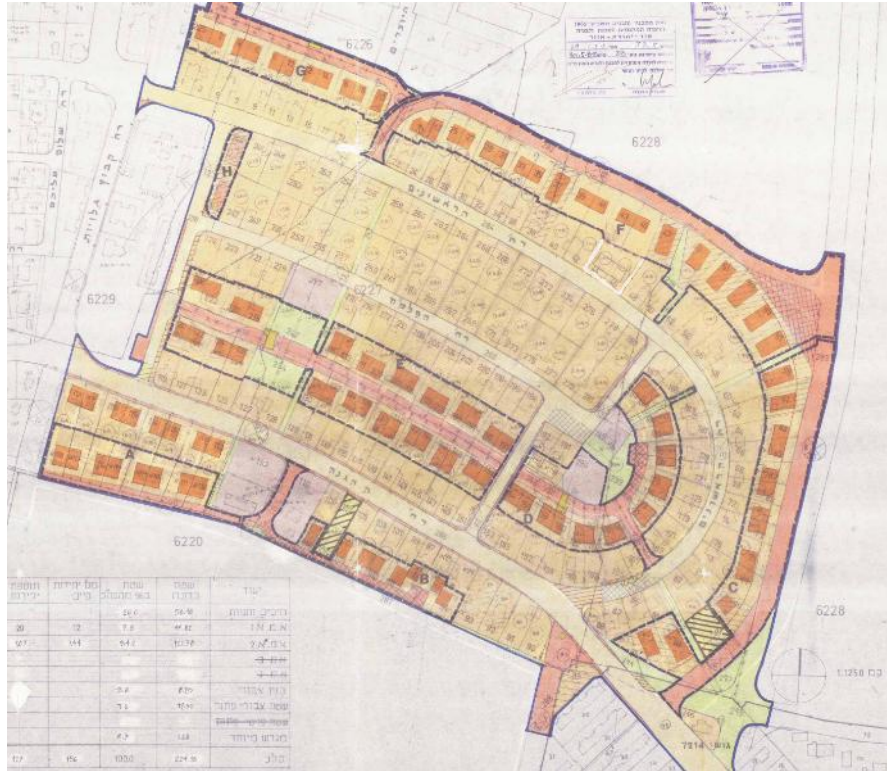
- גבול התכנית
- מגורים
- מגרש מיוחד
- מגורים להשקמה
- שטח פרטי פתוח
- מסחרי
- גינה ציבורית
- מבני ציבור
- דרך משולבת
- דרך קיימת / מוצעת ומקום חניה ציבורי
- מספר מגרש



8. טבלת האזורים שבתכנית:

האזור	מס' קומות	צבע האזור בתשריט	קווי בנין
מגורים	---	צהוב	חדש
גינה ציבורית	---	ירוק	חדש
דרך קיימת/מוצעת ומקום חניה ציבורי	---	אדום	חדש
מסחרי	---	אפור מותחם באפור כהה	חדש
דרך משולבת	---	ירוק עם קווים אלכסוניים באדום	חדש
מבני ציבור	---	חום מותחם בחום כהה	חדש
שטח פרטי פתוח	---	ירוק מותחם בירוק	חדש
מגרש מיוחד	---	צהוב מותחם בחום עם קווים אלכסוניים	חדש
מגורים להשקמה	---	צהוב עם קווים אלכסוניים שחורים	חדש

תכנית מאא / 9 / א
משנת 1987

[illegible]

(1) זכויות הכנה במגרשים יחולקו שווה בשווה בין מגרשים 85-88, הזכויות מותנות בהכנסות זכות מעבר לרכב למגרשים 84-83.

9. אזור מגורים אי

האזור המסופר ככתום עם פסים אלכסוניים שחורים מיועד לבתי
הר משהחיים, חוסמת למבנים קיימים באתר רק כחנאי שופץ
החזית לרחוב של חבנה הקיום. הוראות בניה בהתאם למכלח.

10, אזור מגורים א'2;

האזור המסומן בתורים בצבע כחום מיועד לבתיים חד' משפחתיים.
האזור מחוץ בקר משה עם החלקת המסוכה כמצוין על גבי
התורים. תוספת בניה למבנה הקיים הותר רק בבניי שיפוץ תחזית
הפונה לרחוב של המבנה הקיים.

תוראות תבנית בוקאם לסבלה.

חקן חניה לאזורי מגורים א' 1, ו-א 2. היא מקום חניה אחד ליחידת דיור. החניה תהיה בשטח המגרשים, חניה מקורה תהיה בתוך קווי הכנין. חקן חניה לאזורים אחרים יהיה בהתאם לתוכנית המתאר אור יתודה מא.א. 100.

קווי בניין: קדמי ואחורי – 5 מ', צדדי – 3 מ'

מגרשים בין 360-450 מ"ר: מקסימום יחידת דיור אחת, 2 קומות, 200 מ"ר בנייה.
בנייה בקומת קרקע – מקסימום 120 מ"ר

מגרשים בין 450-650 מ"ר: מקסימום יחידת דיור אחת, 2 קומות, 200 מ"ר בנייה.
בנייה בקומת קרקע – מקסימום 140 מ"ר

מגרשים מעל 650 מ"ר: מקסימום 2 יח"ד, 2 קומות, 360 מ"ר בנייה.
בנייה בקומת קרקע – מקסימום 200 מ"ר

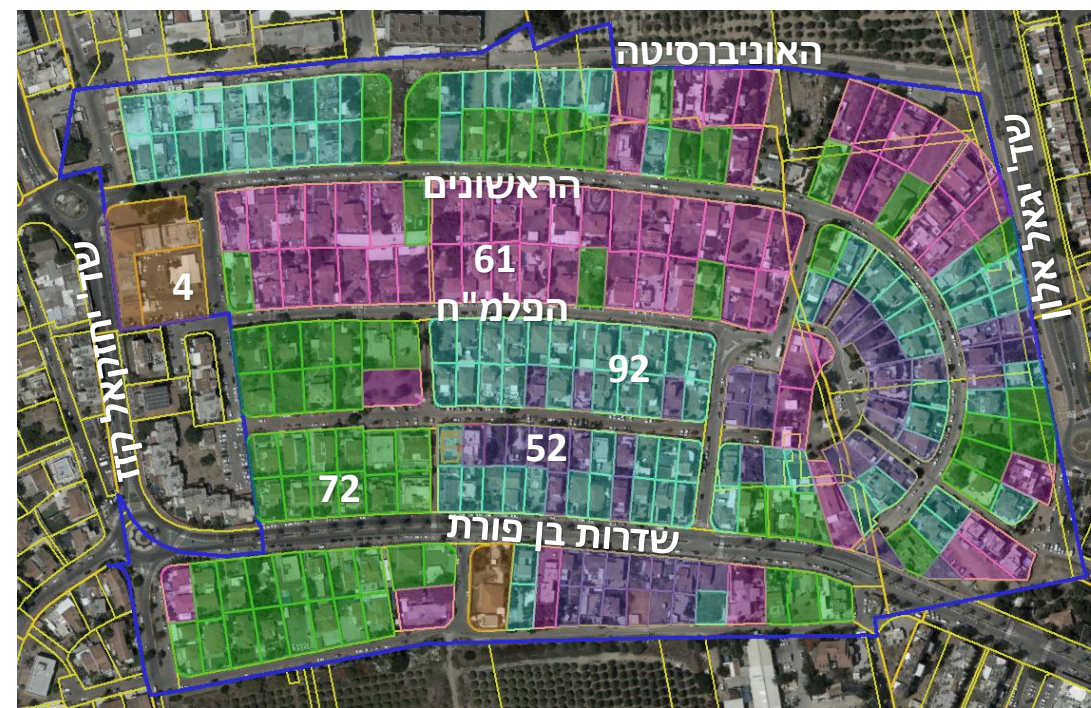
סיווג לפי גודל מבנים:

בין 100-250 מ"ר	120
בין 250-400 מ"ר	70
מעל 400 מ"ר	20
מבנים קלים	
דו משפחתיים	40



מיפוי גודל חלקות:

ממוצע: 350 מ"ר	
ממוצע: 440 מ"ר	
ממוצע: 590 מ"ר	
ממוצע: 795 מ"ר	
מעל 1000 מ"ר	
גודל מגרש ממוצע: 553 מ"ר	

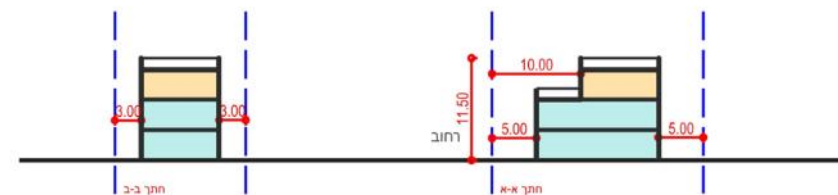




ממוצע: 350 מ"ר 51 מגרשים

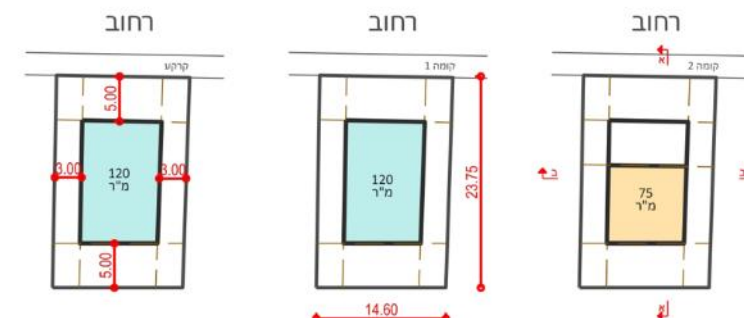
חלופה מוצעת

נסיגות קבועות מהרחוב, הכפלת כמות יח"ד מאושרות, רח"ק 1.



מאושר: 1 יח"ד, 200 מ"ר בנייה.
מוצע: 2 יח"ד, 300 מ"ר בנייה, רח"ק 0.85.

מגרש בשטח של 350 מ"ר
סה"כ 2 יח"ד



רח"ק: 0.85

יחידות: 2

גובה: 2 קומות + אחת בנסיגה



מאושר: 1 יח"ד, 200 מ"ר בנייה.
מוצע: 2 יח"ד, 460 מ"ר בנייה, רח"ק 1

רח"ק: 1

יחידות: 2

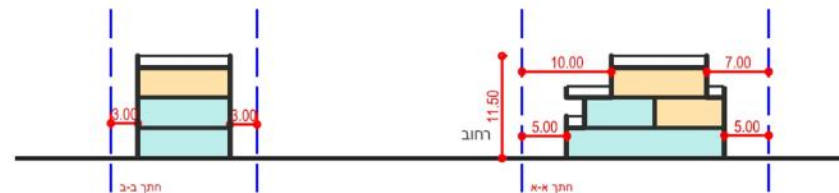
גובה: 2 קומות + אחת בנסיגה

ממוצע: 440 מ"ר

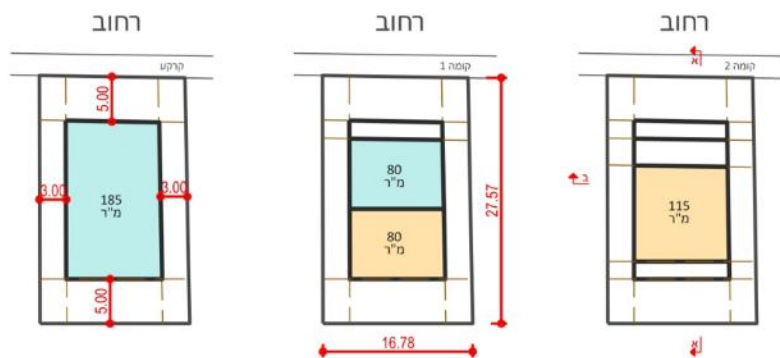
93 מגרשים

חלופה מוצעת

נסיגות קבועות מהרחוב, הכפלת כמות יח"ד מאושרות, רח"ק 1.



מגרש בשטח של 460 מ"ר
סה"כ 2 יח"ד



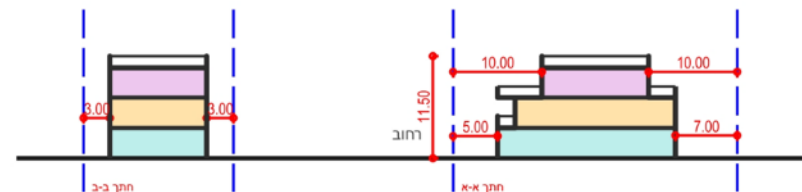


מחוצע: 590 מ"ר

83 מגרשים

חלופה מוצעת

נסיגות קבועות מהרחוב, הכפלת כמות יח"ד מאושרות, רח"ק 1.



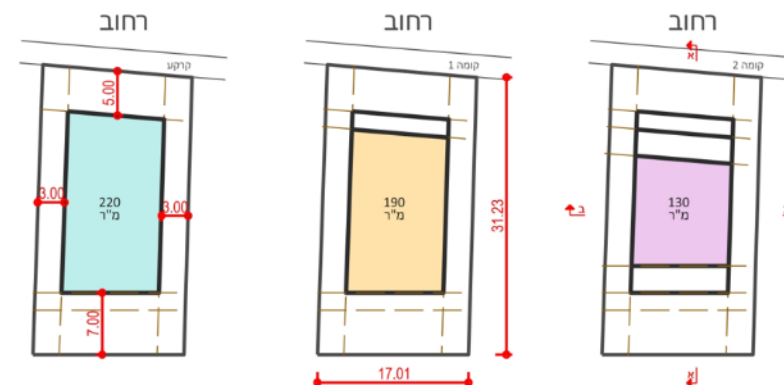
מאושר: 1 יח"ד, 200 מ"ר בנייה.
מוצע: 3 יח"ד, 540 מ"ר בנייה, רח"ק 1

רח"ק: 1

יחידות: 3

גובה: 2 קומות + אחת בנסיגה

מגרש בשטח של 540 מ"ר
סה"כ 3 יח"ד





ממוצע: 795 מ"ר

62 מגרשים

מאושר: 2 יח"ד, 360 מ"ר בנייה.
מוצע: 4 יח"ד, 780 מ"ר בנייה, רח"ק 1

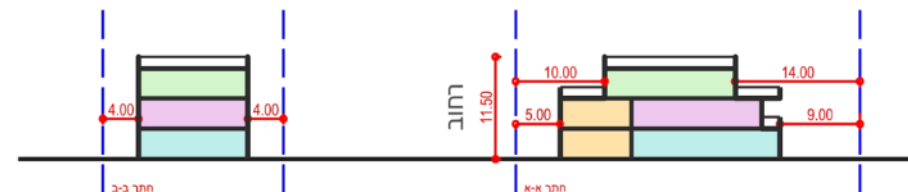
רח"ק: 1

יחידות: 4

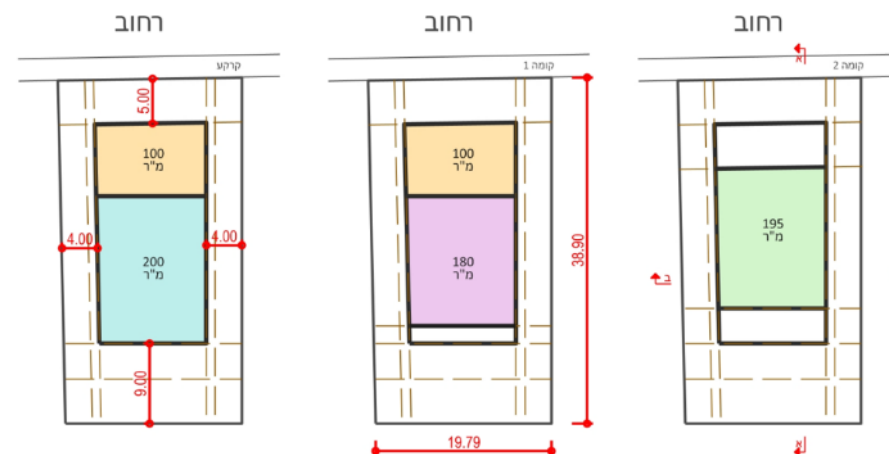
גובה: 2 קומות + אחת בנסיגה

חלופה מוצעת

נסיגות קבועות מהרחוב, הכפלת כמות יח"ד מאושרות, רח"ק 1.



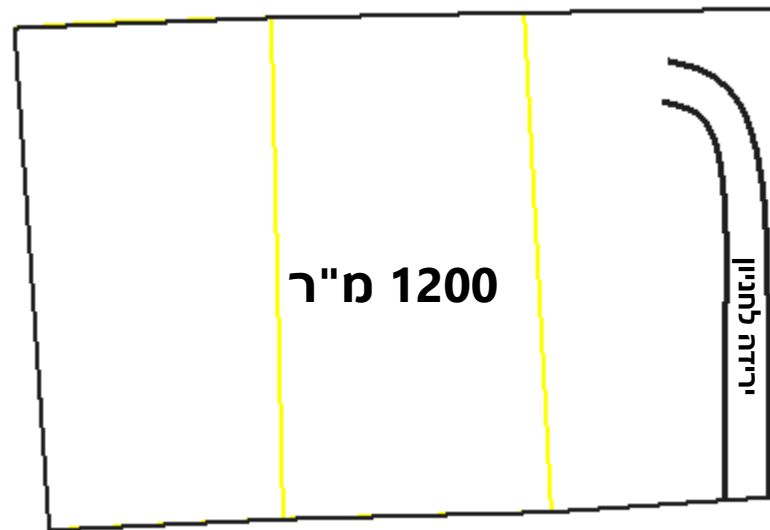
מגרש בשטח של 780 מ"ר
סה"כ 4 יח"ד



פתרון לחניות במגרש

1,000 מ"ר ומעלה

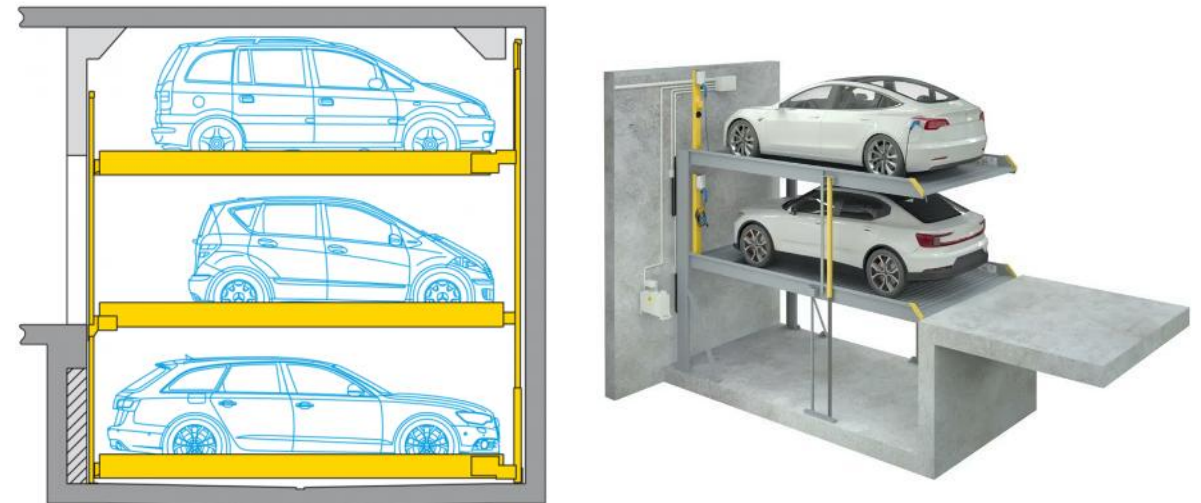
חניון משותף



(כל 3 מגרשים במחוצע)

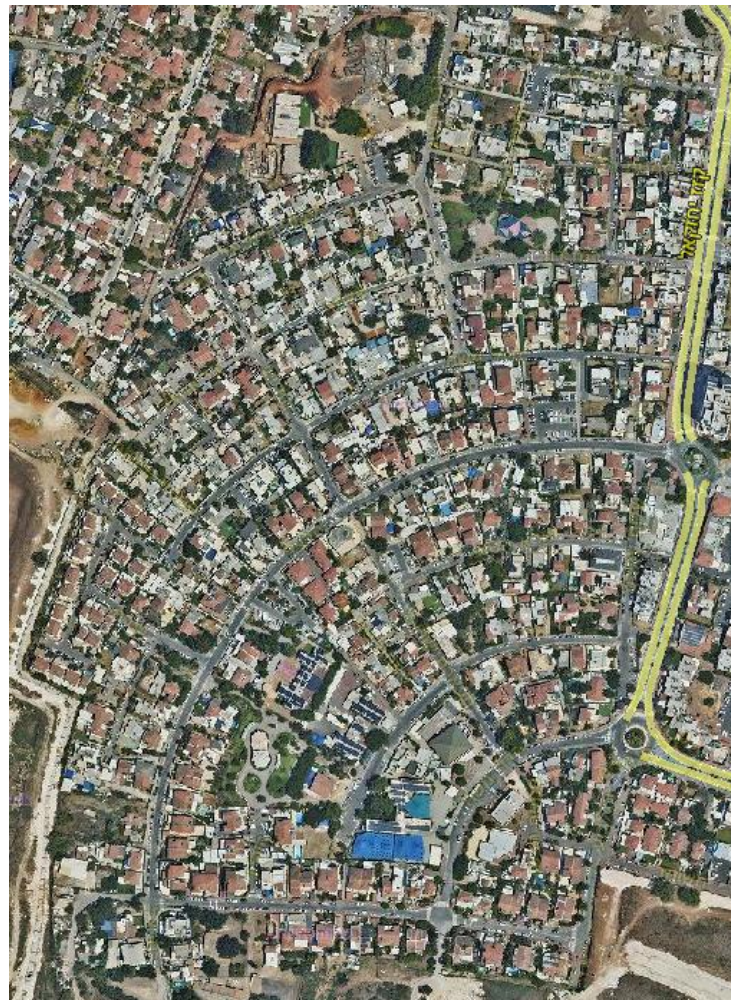
מגרש בודד

מתקן חנייה

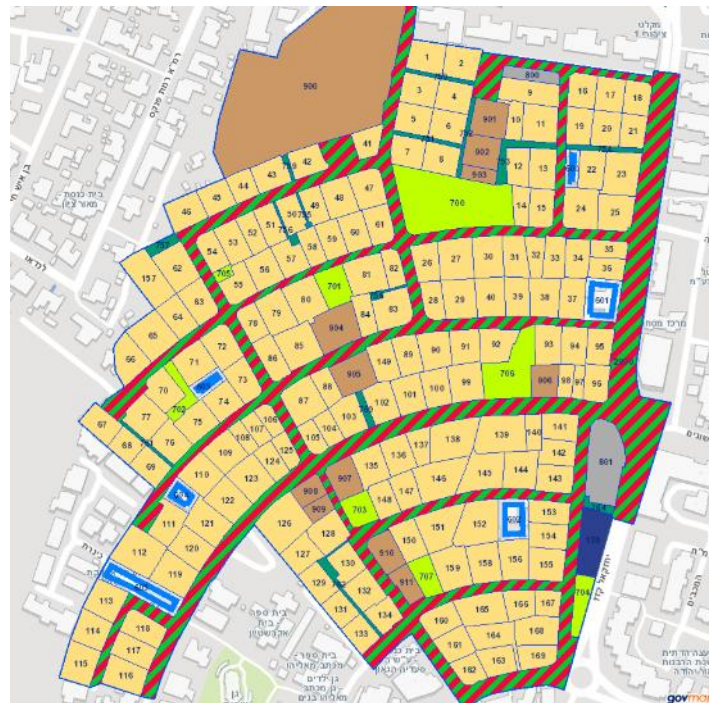


דוגמא לפתרון חניה, מתוך <https://www.aps-promote.co.il/he/combilifts>

שכונת סקיה



תכנית 3 / 55 / 14 משנת 1988



8. טבלת האזורים שבתוכנית:

האזור	מס' קומות	צבע האזור בתשרים	קו בנין קדמי צדדי אחורי
מגורים קומה אחת או קוטג'	כתום	כמסומן בתשרים	
מגורים	4	צהוב	
מגרש מסחרי		אפור מותחם באפור כהה	
מגרש לבנין צבורי		חום מותחם בחום כהה	
גן ציבורי		ירוק	
דרך קיימת/מוצעת		אדום	
דרך להולכי רגל		ירוק עם קוים אלכסוניים	
שטח שאינו כלול		מסגרת שחורה	

יעודי קרקע:

- רוב השכונה מגורים א'-

צמודי קרקע

- בקצה השכונה מתחמי מגורים ב'-

צמודי קרקע טוריים

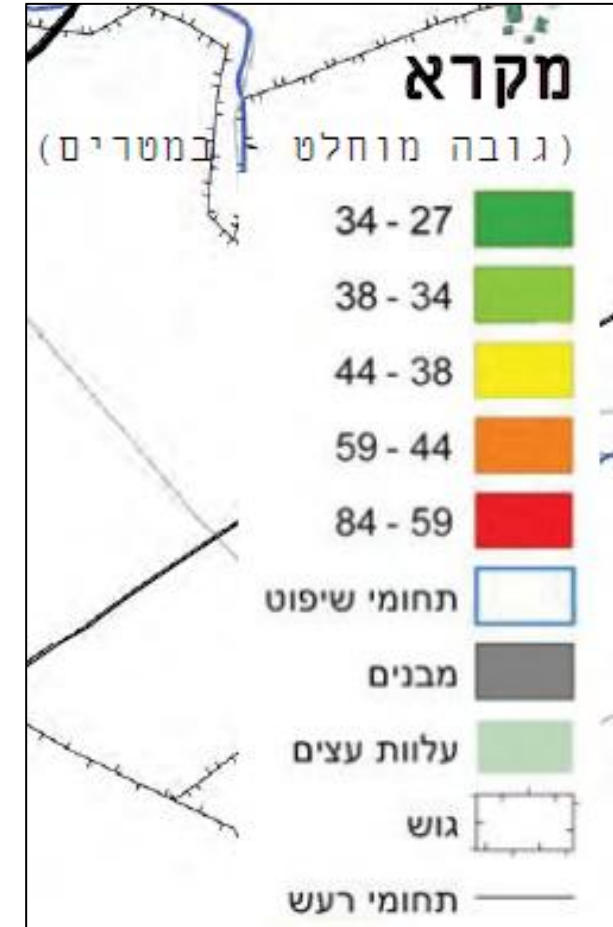
- שטחים למבני ציבור - 7% מכלל המגרשים

- שצפ"ים - 5% מכלל המגרשים



חלוקה לפי גובה מבנים:

מקור: תכנית מתאר כוללת / דו"ח מצב קיים
אדם מזור - אלי פירשט; חגי דביר - גידו סגל אדריכלים



○ מבנים גבוהים 38-44 מ' = 13

ממוצע גובה מבנים: 27-34 מ'



מיפוי גודל חלקות:

כמות:

10

ממוצע 352 מ"ר



34

ממוצע 502 מ"ר



66

ממוצע 651 מ"ר



52

ממוצע 725 מ"ר



53

ממוצע 803 מ"ר



21

ממוצע 984 מ"ר



13

ממוצע 1,244 מ"ר



4

ממוצע 4,000 מ"ר



סה"כ: 253



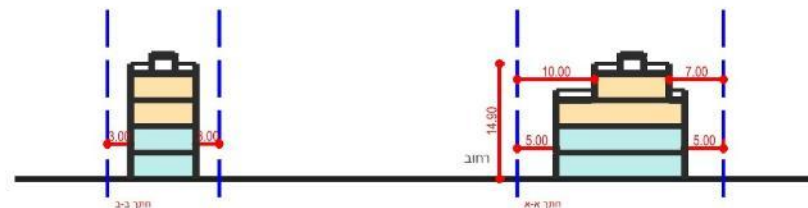
כמות:

10 ממוצע 352 מ"ר

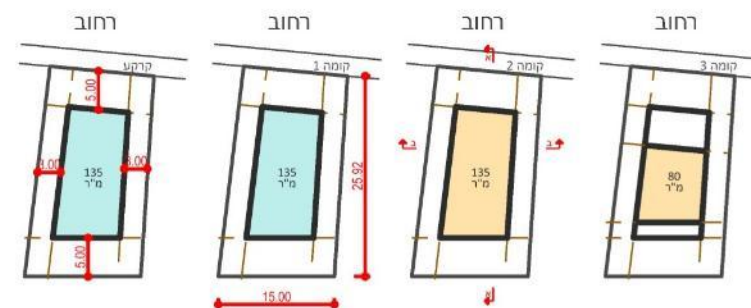
חלופה מוצעת

נסיגות קבועות מהרחוב, הכפלת כמות יח"ד מאושרות, רח"ק 1.5

מאושר: 1 יח"ד, 250 מ"ר (160 מ"ר עיקרי) בנייה לכל יחידה.
מוצע: 2 יח"ד, 500 מ"ר בנייה, רח"ק 1.3



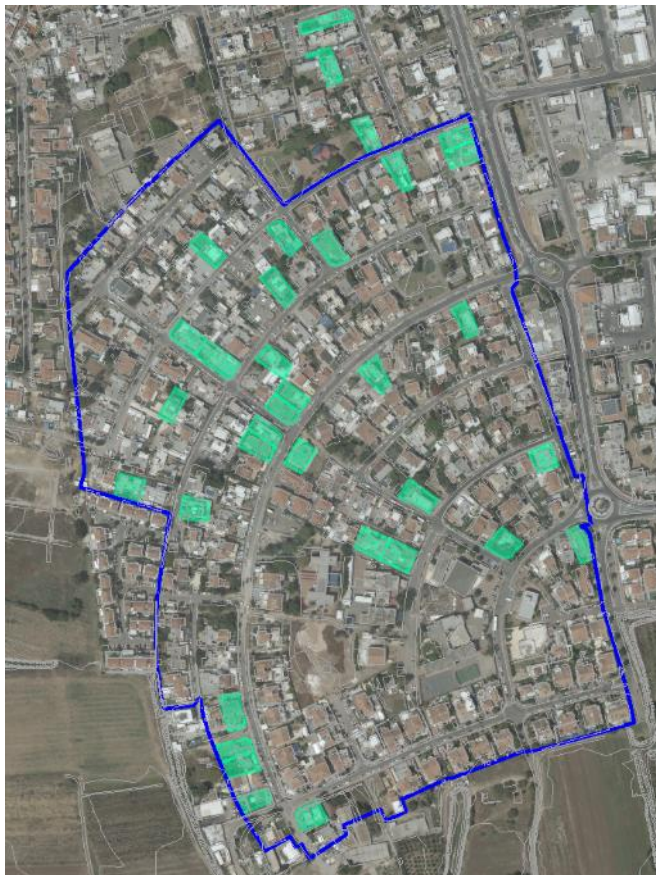
מגרש בשטח של 380 מ"ר
סה"כ 2 יח"ד



רח"ק: 1.3

יחידות: 2

גובה: 3 קומות + 1 קומות בנסיגה
אפשרות לחדר יציאה לגג בגובה של 2.2 מ'



כמות:

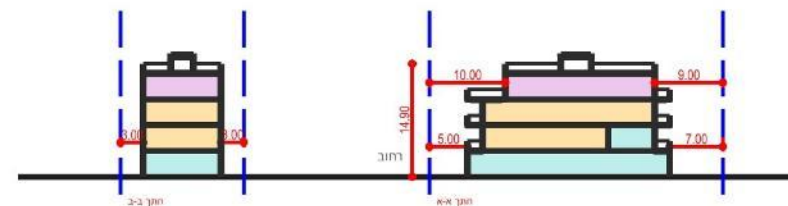
34 ממוצע 502 מ"ר



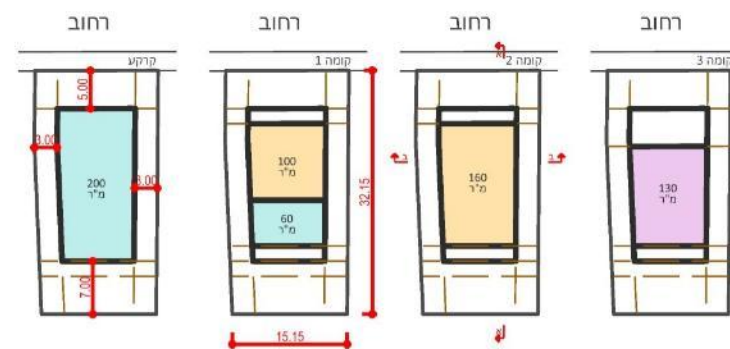
חלופה מוצעת

נסיגות קבועות מהרחוב, הכפלת כמות יח"ד מאושרות, רח"ק 1.5

מאושר: 2 יח"ד, 250 מ"ר (160 מ"ר עיקרי) בנייה לכל יחידה.
מוצע: 3 יח"ד, 650 מ"ר בנייה, רח"ק 1.3



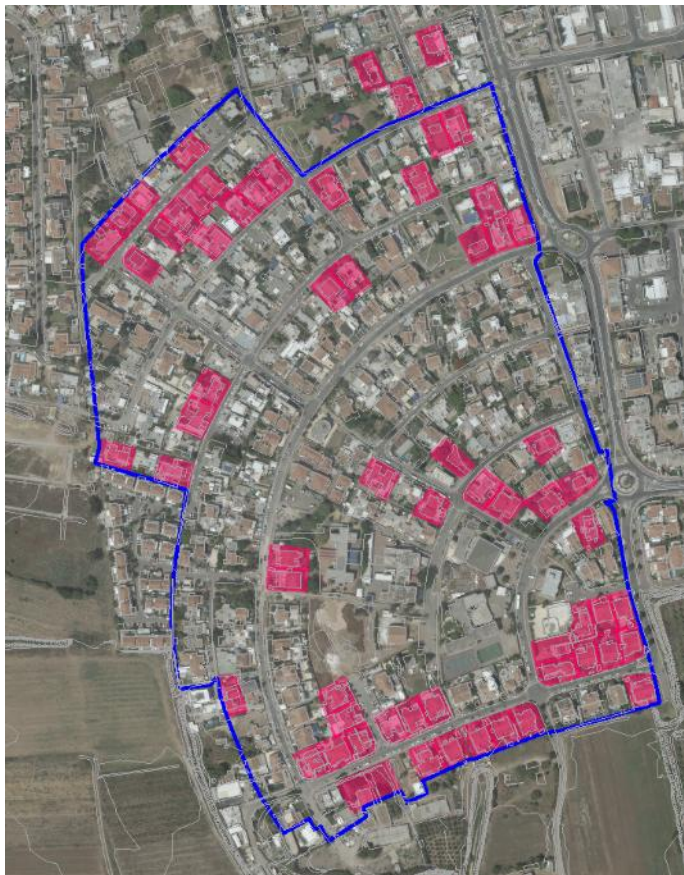
מגרש בשטח של 510 מ"ר
סה"כ 3 יח"ד



רח"ק: 1.3

יחידות: 3

גובה: 3 קומות + 1 קומות בנסיגה
אפשרות לחדר יציאה לגג בגובה של 2.2 מ'



כמות:

66

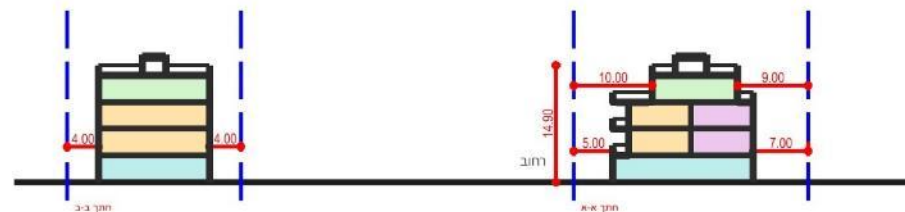
ממוצע 651 מ"ר



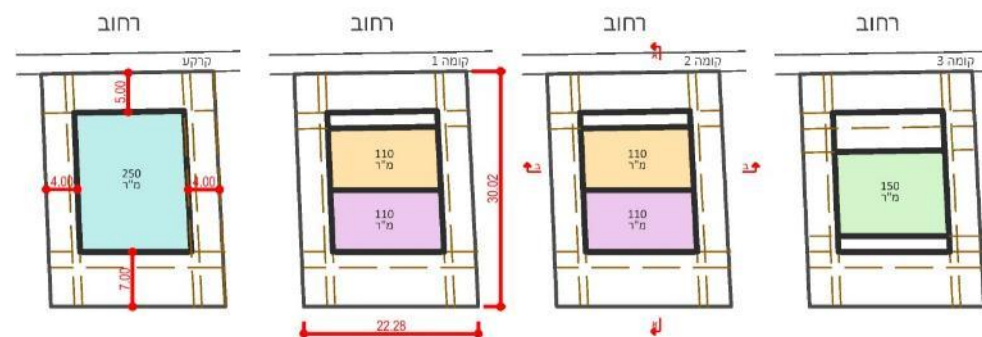
חלופה מוצעת

נסיגות קבועות מהרחוב, הכפלת כמות יח"ד מאושרות, רח"ק 1.5

מאושר: 2 יח"ד, 250 מ"ר (160 מ"ר עיקרי) בנייה לכל יחידה.
מוצע: 4 יח"ד, 850 מ"ר בנייה, רח"ק 1.3



מגרש בשטח של 660 מ"ר
סה"כ 4 יח"ד



רח"ק: 1.3

יחידות: 4

גובה: 3 קומות + 1 קומות בנסיגה
אפשרות לחדר יציאה לגג בגובה של 2.2 מ'

כמות:

52 ממוצע 725 מ"ר

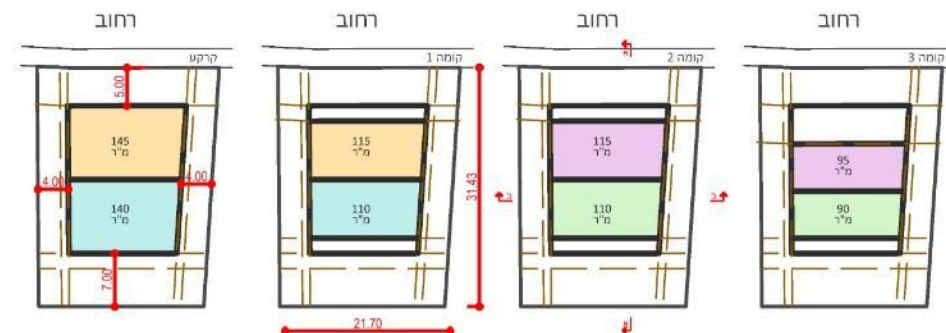
חלופה מוצעת

נסיגות קבועות מהרחוב, הכפלת כמות יח"ד מאושרות, רח"ק 1.5

מאושר: 2 יח"ד, 250 מ"ר (160 מ"ר עיקרי) בנייה לכל יחידה.
מוצע: 4 יח"ד, 930 מ"ר בנייה, רח"ק 1.3



מגרש בשטח של 720 מ"ר
סה"כ 4 יח"ד



רח"ק: 1.3

יחידות: 4

גובה: 3 קומות + 1 קומות בנסיגה
אפשרות לחדר יציאה לגג בגובה של 2.2 מ'

כמות:

53 ממוצע 803 מ"ר



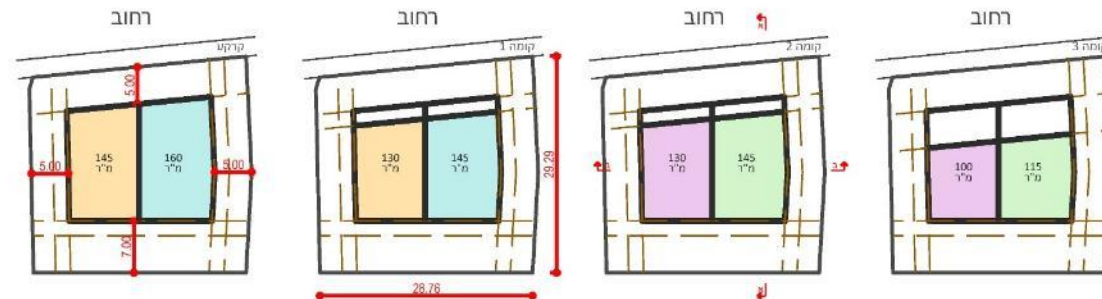
חלופה מוצעת

נסיגות קבועות מהרחוב, הכפלת כמות יח"ד מאושרות, רח"ק 1.5

מאושר: 2 יח"ד, 250 מ"ר (160 מ"ר עיקרי) בנייה לכל יחידה.
מוצע: 4 יח"ד, 1,050 מ"ר בנייה, רח"ק 1.3



מגרש בשטח של 820 מ"ר
סה"כ 4 יח"ד



רח"ק: 1.3

יחידות: 4

גובה: 3 קומות + 1 קומות בנסיגה
אפשרות לחדר יציאה לגג בגובה של 2.2 מ'

כמות:

21 ממוצע 984 מ"ר

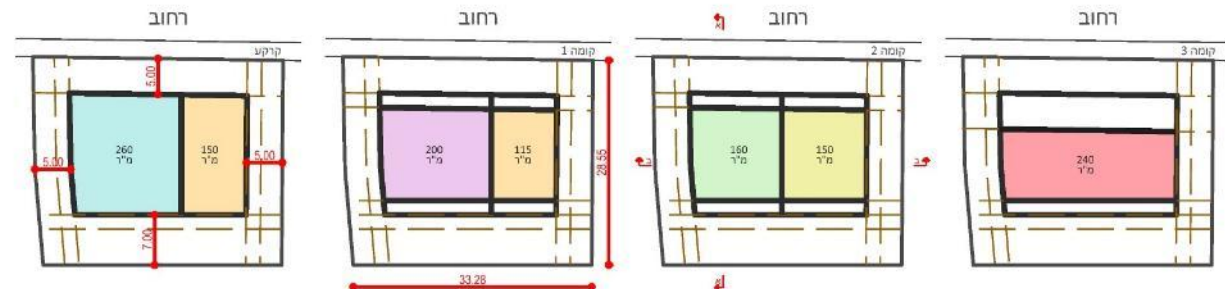
חלופה מוצעת

נסיגות קבועות מהרחוב, הכפלת כמות יח"ד מאושרות, רח"ק 1.5

מאושר: 4 יח"ד, 250 מ"ר (160 מ"ר עיקרי) לכל יחידה.
מוצע: 6 יח"ד, 1,300 מ"ר בנייה, רח"ק 1.3



מגרש בשטח של 990 מ"ר
סה"כ 6 יח"ד

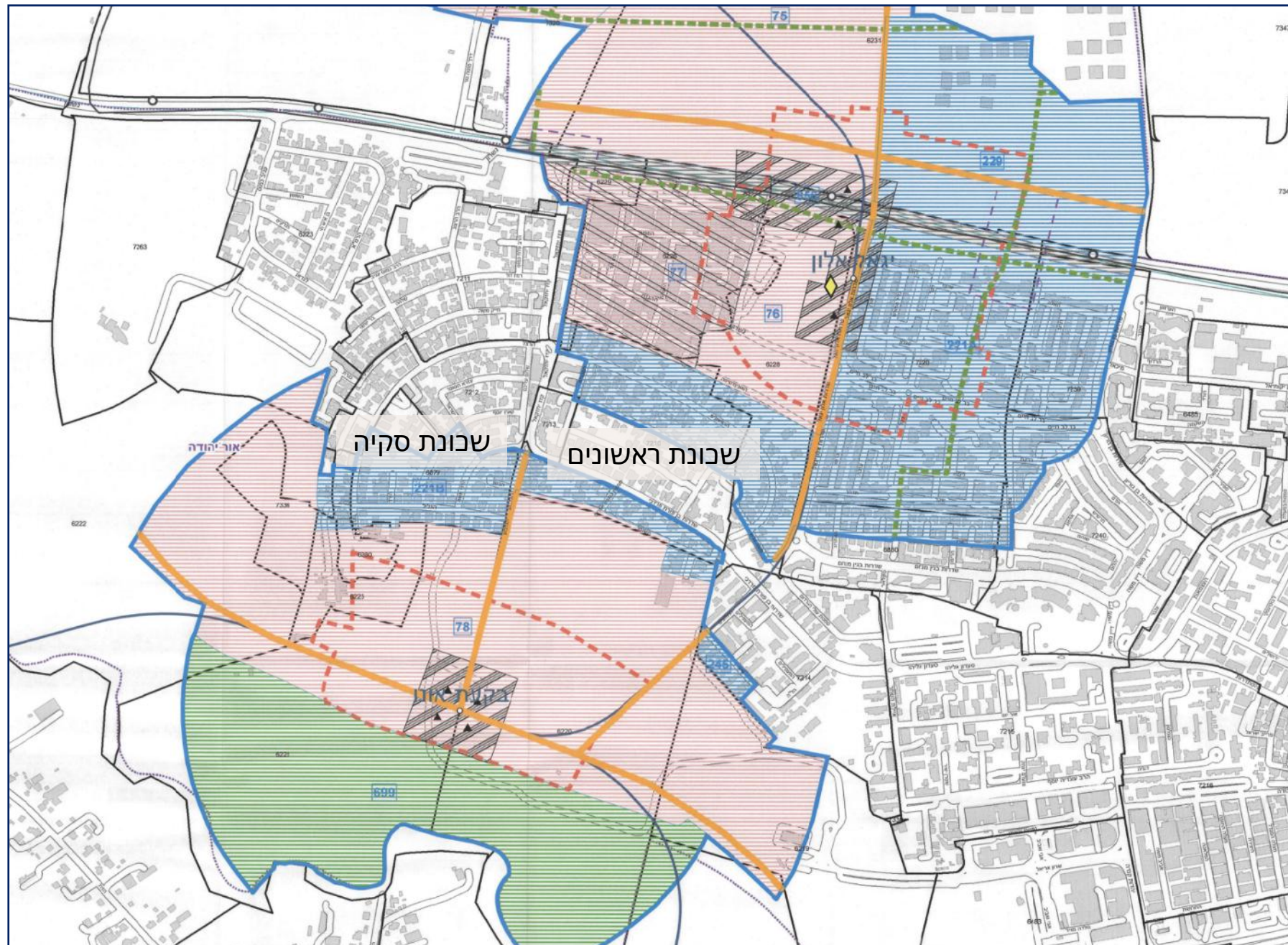


רח"ק: 1.3

יחידות: 6

גובה: 3 קומות + 1 קומות בנסיגה
אפשרות לחדר יציאה לגג בגובה של 2.2 מ'

תמ"א 70



-  אזור פיתוח
-  שטח פתוח
-  מוסדות ציבור כלל עירוניים
-  דרכים
-  מרחב עירוני מוטה מטר
-  תחום חיפוש למעבר ציבורי
-  מרחב הליכה
-  טבעת ראשונה
-  ציר ירוק
-  רחוב עירוני ראשי
-  תוואי מטר
-  רקע: קווי מתע"ן-רק"ל ו-BRT (מקור: מערכת חצב)
-  רקע: תחנות רק"ל (מקור: מערכת חצב)
-  מרכז תחנה
-  הנחיות מיוחדות לתחנת ממשק
-  כניסה/ יציאה לתחנת מטר

כללי -

1. שטחי הבניה בתכנית בתחום תמ"א 70 לא יפחתו מהרח"ק הקבוע בלוח 1 שהינו רח"ק מינימלי ממוצע של כלל המגרשים הסחירים שיקבעו בתכנית.
2. דרישות התמהיל מהוות דרישות ממוצעות לכלל שטח התכנית, לגבי השימושים הקבועים בלוח 1. בכפוף לעמידה באמור בלוח 1, אין באמור בסעיף זה כדי למנוע יעוד קרקע בתחום התכנית לשימושים נוספים.

מרחב עירוני מוטה מטרו, דרגה B:
רח"ק מינימלי 4

א. טבלה א - דרגות רח"ק באזור עירוני מוטה מטרו (כפי שנקבע בטבלה ג' להלן)

D		C		B		A	
טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
4.5	3	6	4	7.5	5	9	6

M3-09	אור יהודה	בקעת אונו	מרחב עירוני מוטה מטרו אזור פיתוח	B	עירוני	מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים בטבעת ראשונה ועד 20% מגורים בטבעת שניה
				6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		
M3-10	אור יהודה	יגאל אלון	מרחב עירוני מוטה מטרו אזור פיתוח	B	רובעי	מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 15% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה. מוטה מגורים: לכל הפחות 15% תעסוקה מוטה תעסוקה
			אזור פיתוח	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		
			אזור פיתוח	6		
			אזור פיתוח	4		

אזור עירוני מוטה מטרו - מרחב עירוני בנוי, המסומן בתכנית זו ומיועד בעיקרו להתחדשות עירונית המבוססת על עקרון תכנון מוטה תחבורה ציבורית.

טבעת שניה - מרחב ההשפעה האורבני המשני סביב תחנת מטרו, התחום בין גבול הטבעת הראשונה לגבול התכנית ("הקו הכחול") כמסומן בתכנית זו.

איפיון מרחבי	מוטה מגורים/תעסוקה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
שכונתי	אזור מוטה מגורים	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים	עד 5% תעסוקה ושימושים אחרים
רובעי	אזור מוטה מגורים	לפחות 15% ועד 20% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 5% ועד 10% תעסוקה ושימושים אחרים
עירוני	אזור מוטה מגורים	לפחות 20% ועד 25% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים
מטרופוליני	אזור מוטה מגורים	לפחות 25% ועד 40% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 15% ועד 35% תעסוקה ושימושים אחרים

דרישה להכנת תכנון כולל כתנאי לאישור תכניות מפורטות:
במידה והתוכנית הכוללת המאושרת או תכנית המתאר המאושרת אינה תואמת לתמ"א 70, יש להכין מסמך מדיניות תואם להוראות התמ"א

יעודי התכנית

התכנית מגדירה שלושה אזורי יעוד מרכזיים סביב התחנות.

אזור עירוני מוטה מטרופוליטני, הוא בעיקרו אזור בנוי קיים ובו חלקים נרחבים המיועדים **להתחדשות עירונית**. בתחום יעוד זה נדרשת הכנת **תכנון כולל**, בהתאם לכללים ולאיכויות שקובעת התמ"א, כתנאי לאישור תכניות מפורטות. תכנון כולל יכול להיות מקודם כתכנית כוללת או תכנית מתאר מקומית/מפורטת גדולה (לרובע או לשכונה או תכנית מפורטת לכל מרחב הליבה או רובו) ובשלב הביניים כמסמך מדיניות.

8.2.2.2 מצאה הועדה המחוזית כי התכנית הכוללת המאושרת או תכנית המתאר המאושרת אינה תואמת לתכנית זו, תאשר הועדה המחוזית מסמך מדיניות, הכולל הוראות התואמות תכנית זו, בכל הנושאים שבהם מצאה כי התכנית הכוללת המאושרת או תכנית המתאר המאושרת אינה תואמת תכנית זו.

עם אישור מסמך המדיניות ע"י הועדה המחוזית, יראו בתכנית הכוללת המאושרת או בתכנית המתאר המאושרת לגבי הנושאים התואמים תכנית זו ובמסמך המדיניות ביחד, תכנון כולל, זאת למשך 5 שנים מיום תחילתה של תכנית זו (להלן בסעיף זה -התקופה), ומוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכניות מפורטות התואמות לתכנון הכולל כאמור.

קבלה הועדה המחוזית החלטה להפקיד תכנית שמהווה תכנון כולל כאמור בסעיף 8.2.1, תהיה רשאית להאריך את התקופה בשנתיים נוספות, וזאת בשטח שבו חלה התכנית שהוחלט על הפקדתה.

8.2.3

באזור עירוני מוטה מטרופוליטני המצוי בשטח שלא מאושרת בו תכנית כוללת או תכנית מתאר כאמור בסעיף 8.2.1 לעיל, **תאשר הועדה המחוזית מסמך מדיניות, הכולל הוראות התואמות תכנית זו.**

עם אישור מסמך המדיניות ע"י הועדה המחוזית, יראו במסמך המדיניות תכנון כולל, במשך 5 שנים מיום תחילתה של תכנית זו (להלן -התקופה), והועדה המחוזית תהיה מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות לתכנון הכולל כאמור.

קיבלה הועדה המחוזית החלטה להפקיד תכנית בשטח כאמור בסעיף 8.2.1, תהיה רשאית להאריך את התקופה בשנתיים נוספות, וזאת בשטח שבו חלה התכנית שהוחלט על הפקדתה.

באזור עירוני מוטה מטר, אפשר שיכללו במסגרת התכנון הכולל **מתחמים לשמירת תבנית הבנייה הקיימת**, בתנאים אותם קובעת התמ"א.

אזור לשמירת תבנית הבניה הקיימת – שטח בתחום אזור עירוני מוטה מטר, אשר יסומן במסגרת תכנון כולל כמשמעותו בתכנית זו, ככזה שאינו מיועד לשינוי אופי הבניה הקיימת בו.

8.2.5 במסגרת התכנון הכולל, הועדה המחוזית תהיה רשאית לקבוע מתחמים לשמירת תבנית הבניה הקיימת, בשל מאפיינים תכנוניים ייחודיים או קיומה של בניה חדשה משמעותית בהם, אם בחנה את היקף השטחים שנקבעו לשמירה על תבנית הבניה הקיימת ומצאה שאין בקביעתם כדי לפגוע במטרות תכנית זו. קביעה בדבר **שמירת תבנית הבניה הקיימת בהיקף של למעלה מ- 30% מהשטחים הסחירים בתחום התכנון הכולל, טעונה אישור הועדה לעניינים תכנוניים עקרוניים שליד המועצה הארצית (הולנת"ע).**

קבעה הועדה המחוזית מתחמים לשמירת תבנית הבניה הקיימת כאמור, יחולו על מתחמים אלה הוראות תכנית זו, למעט ההוראות המחייבות עמידה בדרישות הרח"ק המינימלי והתמהיל הקבועים בלוח 1.

קבעה תכנית הוראות בדבר השטח הכולל המותר לבניה, העומדות בדרישות תכנית זו בדבר רח"ק מינימלי, לא יראו בשמירה על הקבוע בתכנית כאמור, משום שמירת תבנית הבניה הקיימת. במתחמים לשמירת תבנית הבניה הקיימת, תוספת הזכויות בכל מגרש לא תעלה על 10% ביחס למצב התכנוני המאושר קודם אישורה של תכנית זו. על אף האמור לעיל, הועדה המחוזית רשאית לקבוע כי במתחמים לשמירת תבנית הבניה הקיימת שנקבעו בתכנון הכולל, כולם או חלקם, תוספת הזכויות תעלה על 10% ביחס למצב התכנוני המאושר קודם אישורה של תכנית זו, ובלבד שהשתכנעה כי תוספת זכויות כאמור לא תביא לשינוי מהותי של אופי המתחם.

שמירה על תבנית הבנייה הקיימת:

באישור וועדה מחוזית.

תוספת הזכויות בכל מגרש לא תעלה על 10% מהמאושר בעת, אלא אם אין שינוי משמעותי של אופי המתחם.

לוח מס' 2: תקן חניה לשימושי מגורים תעסוקה ומסחר ומדד נגישות לתחנות המטרו

בטבלאות להלן, תקן החניה למגורים מתייחס למספר מקומות חניה מקסימאליים לכל יחידת דיור במגורים ולהיקף מ"ר תעסוקה/מסחר.

תקן חניה - שלב סופי									
מדד נגישות 1+2			מדד נגישות 3			מדד נגישות 4+5			
מסחר	תעסוקה	מגורים	מסחר	תעסוקה	מגורים	מסחר	תעסוקה	מגורים	יעוד קרקע
1:150	1:360	0.6	1:200	1:480	0.5	1:250	1:600	0.3	טבעת ראשונה
1:100	1:240	0.8	1:150	1:360	0.6	1:200	1:480	0.5	טבעת שניה

תקן חניה - שלב ביניים									
מדד נגישות 1+2			מדד נגישות 3			מדד נגישות 4+5			
מסחר	תעסוקה	מגורים	מסחר	תעסוקה	מגורים	מסחר	תעסוקה	מגורים	יעוד קרקע
1:100	1:240	1	1:100	1:240	0.8	1:150	1:360	0.6	טבעת ראשונה
1:50	1:120	1	1:50	1:120	1	1:100	1:240	0.8	טבעת שניה

1. בתכניות המצויות במרחק שאינו עולה על 300 מ' מנתיב תחבורה ציבורית קיים או כזה המצוי בביצוע, שתדירות האוטובוסים הקיימת או המתוכננת בו, בהתאמה, עולה על 40 נסיעות לשעה לכיוון במשך 3 שעות לפחות ביום, יחול על תחנות המדורגות במדד נגישות* 1 ו-2, תקן החניה הקבוע לתחנות המדורגות במדד נגישות 3.

2. בעת חישוב מספר מקומות חניה הנדרשים לכל שימוש קרקע, יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מעלה ליחידה השלמה הקרובה של מקומות חניה.

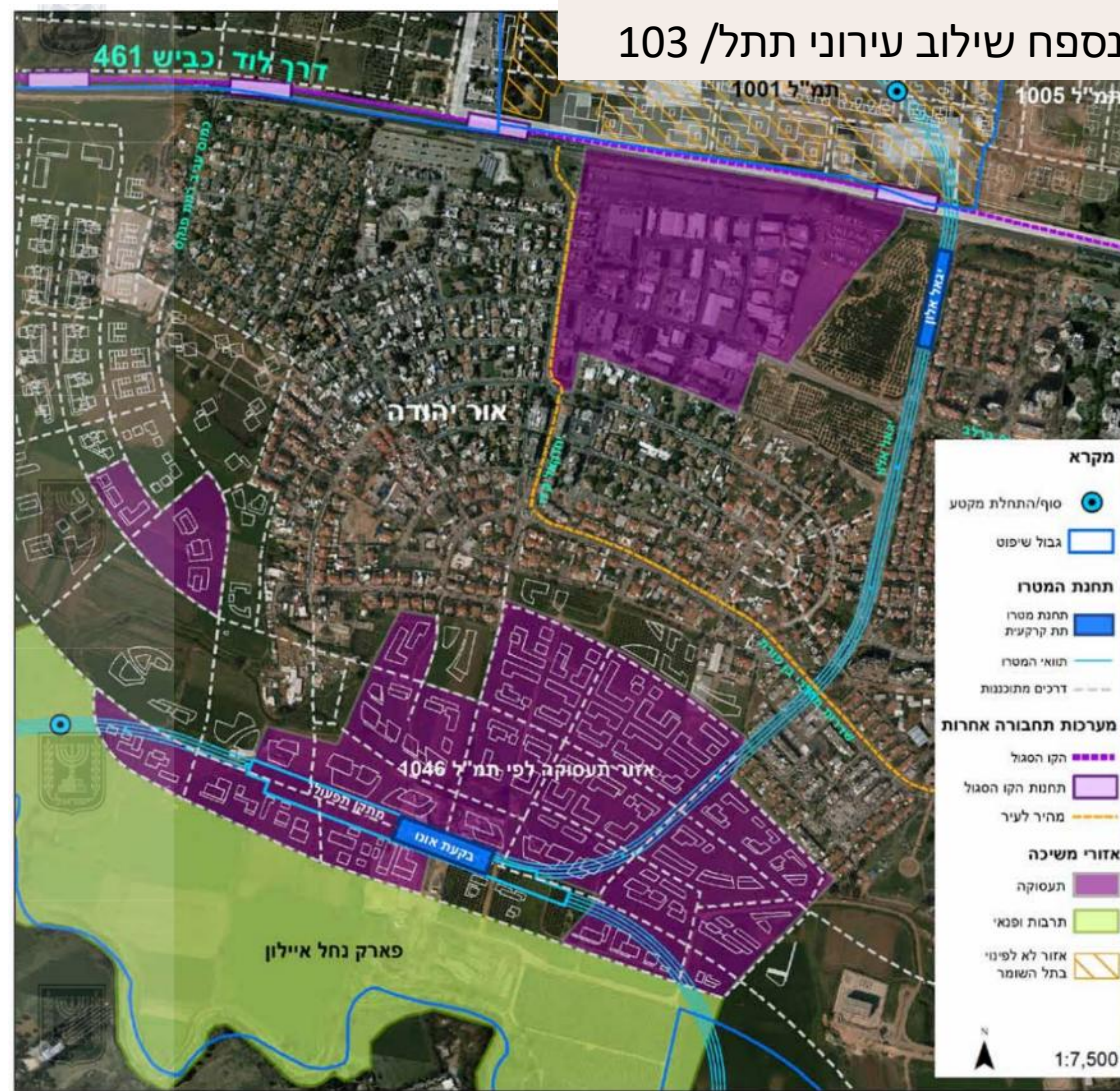
קו	מס' תחנה	שם תחנה	רשות מקומית	מדד נגישות
M3	M3-09	בקעת אונו	אור יהודה	3
M3	M3-10	יגאל אלון	אור יהודה	3

מתוך נספח שילוב עירוני תתל/ 103

תאור ותחנות: בתחום אור יהודה עובר תוואי קו מטר 3 באזור התעסוקה המתוכנן בתמ"ל 1046, ומשרת גם את שטחי הנופש המתוכננים בפארק נחל איילון. תחנת בקעת אונו, מתחת לדרך 4612 המתוכננת כרחוב עירוני ראשי, היא תחנה מורכבת ותחנת מעבר לשלוחה המגיעה לשדה התעופה בן גוריון.

כביש מספר 461 – דרך לוד - החוצה את תוואי המטרו משמש דרך אזורית מקשרת בין דרום תל אביב ועד לכביש 40. דרך לוד משמשת ציר תחבורה ציבורית ומתוכננים בה נתיב יעודי (מהיר לעיר) והקו הסגול של הרכבת הקלה.

דרך 4612 מתוכננת כדרך מקשרת בין כביש מספר 461 לבין כביש 412 וכציר המשרת את אזור התעסוקה המתוכנן בדרום אור יהודה.



**כדי למנוע שינוי משמעותי באופי המתחמים של שכונות סקיה וראשונים,
יש צורך להכין מסמך מדיניות שקובע אזורי שמירה על תבנית הבניה,
באישור הוועדה המחוזית.**

**המתחמים הללו צריכים להיות עד 30% מהשטח הכולל של מסמך
המדיניות, לפיכך חייבים לכלול במסמך את כל תחום ההשפעה של תמ"א
70 וכן שאר שטח שכונת סקיה.**

**כפי שיפורט במסמך זה, באזורי שמירה על תבנית הבניה ניתן להוסיף עד
10% לזכויות הבניה, אלא אם תוספת גדולה יותר לא תגרום לשינוי
משמעותי באופי המתחמים.**

**ללא מסמך כזה שכונת ראשונים ודרום שכונת סקיה מוגדרות לבנייה רוויה
ברח"ק 4, בכל תב"ע שתוגש.**