קריית אונו

מסמך מדיניות מהנדס העיר לשכונת אריאל שרון


יסקי מור אדר
(מקור: מצגת באתר רמ"י)

ספטמבר 2026

צוות תכנון - אתוס

- פרופ' אדר' שרי קלאוס
- אדר' רוני הדר סולימן
- יועצי סביבה - חן חפץ, סיון זיו, אסף שגיא

עיריית קרית אונו – צוות מלווה

- אדר' עמית קפוזה מהנדס העיר
- אדר' הדס קרן אדריכלית העיר
- אדר' יעל חיא מנהלת מח' תכנון, סגנית אדר' העיר

עיריית קרית אונו – יועצים

- כלכלה – אדי גרשטיין
- פרוגרמה – חדוה פיניש
- תנועה – אליה בן שבת

ראשי פרקים

א. כללי 4
1. רקע 4
2. הגדרות 4
3. תחום המסמך 4
4. מטרת המסמך 5
5. תוקף המסמך 5
ב. הנחיות לתוספת זכויות 5
ג. תנאים למימוש תוספת מגורים 6
ד. היקף התוספת למתחם ותמריץ למימוש 6
ה. מצב מאושר והנחיות תכנון 7
1. שכונת אריאל שרון 7
2. מתחם A 9
3. מתחם B 10
4. מתחם C 11
5. מתחם D 12
ו. פרוגרמה 13
ז. תנועה 14
ח. תשתיות 14

א. כללי

1. רקע

שכונת אריאל שרון, בקצה הצפון מערבי של העיר, הינה שכונה מעורבת שימושים הכוללת מגורים לצד תעסוקה. בעוד מימוש מתחמי המגורים מתקדם וכבר מאוכלס באחוזים גבוהים, אין כל קידום של מתחמי התעסוקה בשכונה. לקידום מתחמים אלה חשיבות מכרעת לכלכלה העירונית.

בשל כך, גובשה מדיניות תכנון שתאפשר תוספת זכויות בנייה ויח"ד במגרשים שבייעוד תעסוקה ומסחר לאורך כבישים ארציים, על מנת לקדם את מתחמי התעסוקה. בנוסף, לאור צמידות הדופן של השכונה לתחנת הקו רק"ל הסגול ברחוב קציר, מבוקש להעצים את זכויות הבנייה במגרשים הצמודים ולאפשר חזית מסחרית עירונית התואמת את עקרון ה TOD (Transit-Oriented Development).

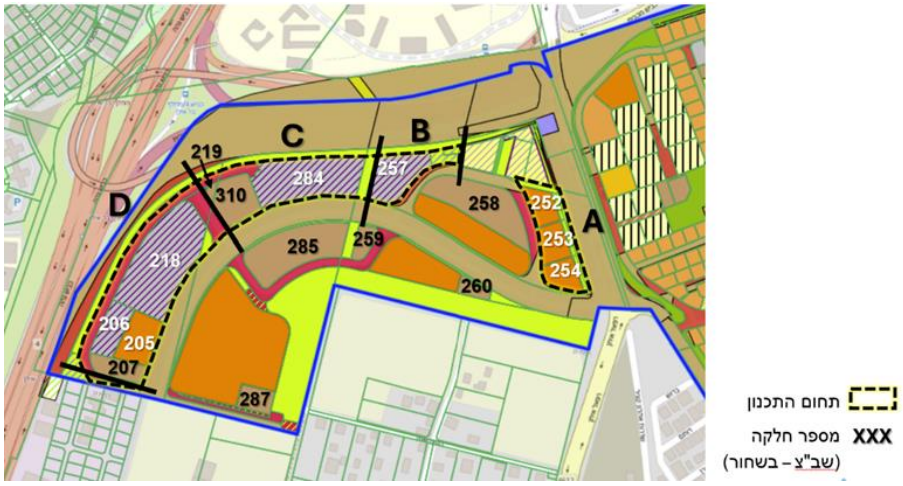
כבסיס לקביעת היקף תוספת יח"ד וזכויות הבניה למגורים, למסחר ולתעסוקה בכל מתחם, נערכה בחינה כלכלית ופרוגרמטית בתרחישים שונים, ממנה נגזרו המלצות לעיבוי זכויות בכל מתחם, מבלי לפגוע בפרוגרמה ואיכות התכנון של כלל השכונה.

2. הגדרות

- **מתחם** – מקבץ תאי שטח לתכנון.
- **דיור בהישג יד** - בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב.
- **חזית פעילה** - חזית פעילה לרחוב או למרחב ציבורי בה יתאפשרו שימושי מסחר, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי ושימושי תעסוקה - כלל ויהיו מאופיינים כנותני שירות לציבור - במפלס המשכי, רציף ונגיש למרחב הציבורי, באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות החזיתות.

3. תחום המסמך

המסמך חל על מגרשים ביעוד מגורים בחזית רחוב קציר (בתרשים להלן מסומן מתחם A), ובמגרשים ביעוד עיקרי של מסחר ותעסוקה (בתרשים להלן מסומנים כמתחם B-D).



4. מטרת המסמך

המסמך מהווה מתווה המשמש בסיס להכנת תכניות מפורטות ליזמים המבקשים לקדם תוספת שימוש מגורים. ומכיל הנחיות תכנון לתוספת מגורים, מסחר ותעסוקה במתחמים A-D. בנוסף, קביעת מנגנון תמריץ לעידוד מימוש מהיר.

המסמך אינו רלוונטי ליזם שמבקש לקדם היתר בהתאם לתכנית המאושרת החלה על החלקה.

5. תוקף המסמך

המדיניות לתוספת זכויות בנייה למגורים, נועדה לתמרץ יזמים לקדם תכנית בתחום המסמך **ולממש** את הבניה בהקדם. לפיכך, תקפה היא למשך **שנה וחצי** מיום פרסומה באתר הוועדה המקומית, ובכפוף לכך שבפרק זמן זה תוגש תב"ע לדיון בוועדה המקומית ותאושר להמלצה להפקדה.

לאחר מועד זה, תוקף המסמך יפוג ומדיניות זו לא תהווה בסיס לקידום תכניות לתוספת זכויות בנייה.

ב. הנחיות לתוספת זכויות

1. **מאגר משותף -** לתוספת יח"ד מרבית לכל השכונה לא יעלה על 600 יח"ד (הקיבולת נקבעה בהתאם לבדיקות פרוגרמתיות ותשתיתיות שנערכו).
2. **תוספת שטחי תעסוקה/מסחר –** על כל תוספת של 1 מ"ר מגורים יתווסף 0.56 מ"ר שטחי תעסוקה/מסחר.
3. **שטח יח"ד ותמהיל מוצע** – בהתאם לפירוט הבא:

יח"ד	קטן	בינוני	גדול
שטח במ"ר	30-80	81-105	+106
אחוז מיח"ד	35%	35%	30%

4. **הקצאת יח"ד לדיור בהישג יד** – על פי פירוט, במתחמים יוקצו 15% מתוספת יח"ד כדב"י (דיור בהישג יד).
5. **הקצאות לשטחי ציבור:**

- במסגרת עריכת מסמך המדיניות בוצעה בדיקה פרוגרמטית עקרונית (כמפורט בפרק ו' להלן) הבוחנת את השפעת תוספת 600 יח"ד לשכונה. הבדיקה מעידה על פוטנציאל מענה להקצאות לצרכי ציבור במימוש כלל יח"ד. המלצות הבדיקה הוטמעו בפרק ה' להלן.
- יש לקבוע הקצאה בכל מתחם לפי בדיקה פרוגרמטית שתיערך ובהתאם להיקף תוספת זכויות הבנייה המבוקשות. הקצאה זו תאושר מול צוות הועדה לתכנון ובניה (להלן צוות הול"ב).
- במתחמים C,D הכוללים תא שטח ביעוד שב"צ, תדרש הפרשת קרקע לצרכי ציבור לטובת הרחבתו, וזאת על פני הקצאת שטח ציבורי מבונה.
- שטחים מבונים יתוכננו בהתאם למסמך "הנחיות לתכנון מצב"רים" של עיריית קריית אונו.

6. **שלביות מימוש** - על מנת להבטיח את מימוש זכויות התעסוקה, תקבע הוועדה בהוראות התכניות המפורטת תנאים לשלביות, אשר לא יתירו את מימוש זכויות המגורים, ללא מימוש מלא של זכויות התעסוקה.

ג. תנאים לקידום תכנית לתוספת מגורים ותעסוקה/ מסחר

<u>תוספת זכויות הבניה המוצעות לשכונה בכלל ולכל מתחם בפרט, הינן בכפוף לתנאים הבאים:</u>

1. **הגשת תכנון ראשוני לפרה רולינג ואישור צוות הוועדה המקומית להמשך קידום.**
תכנון ראשוני יוגש תוך חצי שנה מיום פרסום מסמך המדיניות ויכלול את התוצרים הבאים:
   1. מצב מאושר.
   2. מצב מוצע - הצגת זכויות בניה מוצעות לתוספת התעסוקה/ מסחר, למגורים ולהקצאות ציבור התואמים מסמך זה, לרבות תמהיל יח"ד.
   3. בדיקה סביבתית ראשונית להיתכנות מגורים ושימושי ציבור רגישים בסמיכות לכבישים ארציים 4 ו-471, עבור מתחמים B ,C ,D.
   4. בדיקה פרוגרמטית לאחר תיאום עם צוות הוועדה לקביעת הקצאות ו/או הפרשות לשטחי ציבור.
   5. תכנית וחתך עקרוני להיתכנות קיבולת תכנונית במתחם לזכויות המוצעות. התכנית תציג העמדה, בינוי והתייחסות עקרונית להיבטי תנועה.
   6. התייחסות אגף ההנדסה בעירייה ותאגיד מי אונו לתשתיות תומכות (תנועה, מים וביוב).

2. **הגשת תכנית מפורטת לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובניה.**
לאחר השלמת סעיף 1 לעיל, הגשת תכנית מתאר מפורטת, על מסמכיה, קבלת אישור קליטה לתנאי סף, והמלצה להפקדתה תוך שנה וחצי מיום אישור מסמך המדיניות.

ד. היקף התוספת למתחם ותמריץ למימוש

א. במתחם A

1. מתחם A ביעוד מאושר למגורים, תותר הקצאה <u>מרבית</u> לתוספת של 90 יח"ד בלבד.
2. במידה וההקצאה תנוצל חלקית, יח"ד שלא ימומשו יושבו למאגר המשותף ותתאפשר הקצאתן ליתר המתחמים, על פי שיקול דעתה של הוועדה המקומית.

ב. במתחמים B ,C ,D

1. תותר הקצאת יח"ד בסיסית כמפורט בטבלה להלן.
2. במידה וההקצאה לא תנוצל או תנוצל חלקית, יח"ד שלא ימומשו יושבו למאגר המשותף ותתאפשר הקצאתן ליתר המתחמים על פי שיקול דעתה של הוועדה המקומית.

מתחם	**הקצאה בסיסית** (יח"ד)
B	110
C	150
D	250
סה"כ יח"ד במאגר המשותף	**510**

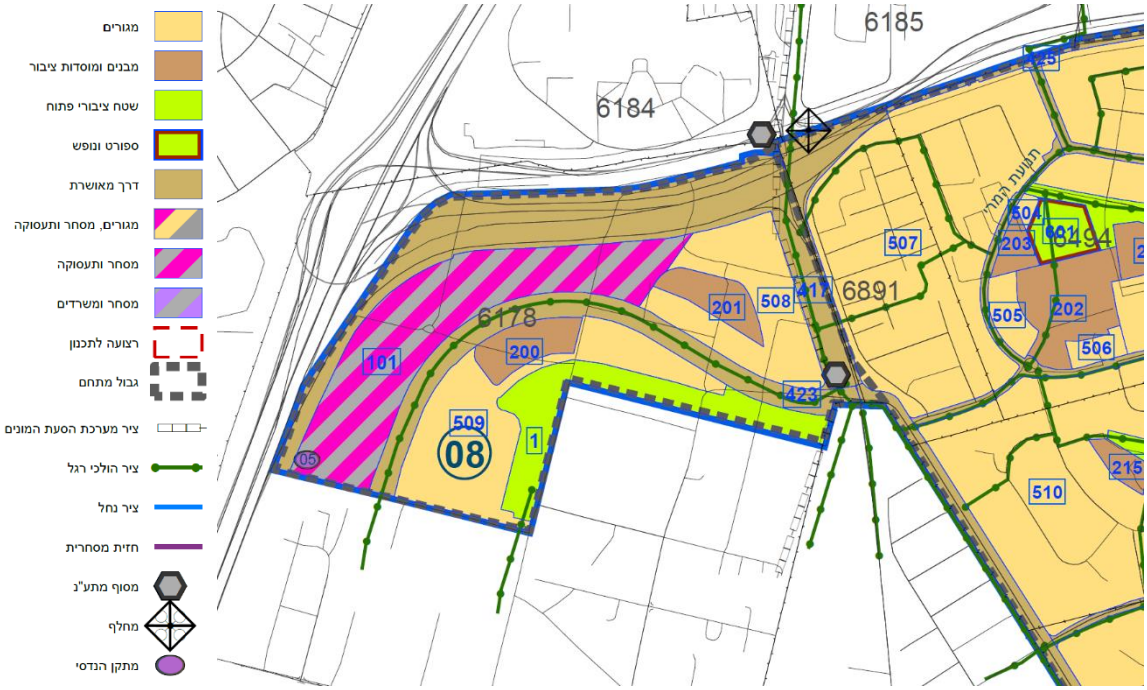
3. **כתמריץ לעידוד מימוש הזכויות,** תתאפשר הקצאת יח"ד נוספת, לפי עקרון "כל הקודם זוכה":
   א. יזם שלא יקבל את אישור צוות הוועדה המקומית על הגשת תכנון ראשוני לפרה רולינג (כמפורט בסעיף ג.1 לעיל), בחלוף חצי שנה מתום פרסום מסמך מדיניות זה, יאבד 30% מיח"ד שהוגדרו כהקצאה בסיסית.
   ב. זכויות אלו יועברו למאגר המשותף, והזכות למימושן תעבור ליזם הראשון שהגיש בדיקת היתכנות להוכחת הקיבולת התכנונית לסה"כ יח"ד כולל התוספת.

ג. במידה ושני מתחמים זכאים באותה מידה, רשאית הועדה המקומית להקצות את יח"ד באופן יחסי לשטח המתחם, או בכל דרך אחרת לפי שיקול דעתה.
ד. תוספת יח"ד כאמור, תכלול גם הגדלה בהקצאת שטחים לצרכי ציבור.

ה. מצב מאושר והנחיות תכנון

1. שכונת אריאל שרון

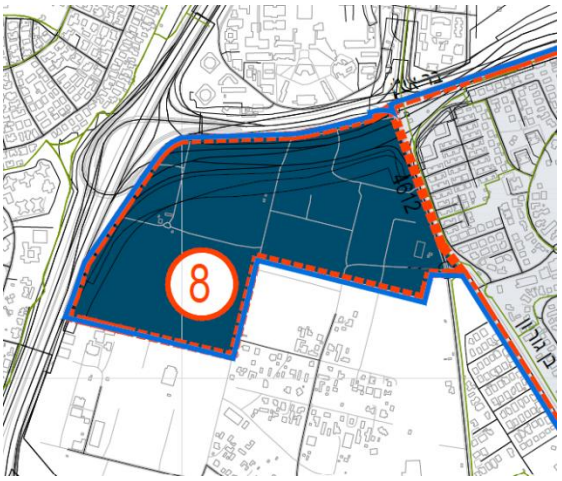
<u>תכנית מתאר כוללנית קרית אונו, 508-0643635 (2022)</u>

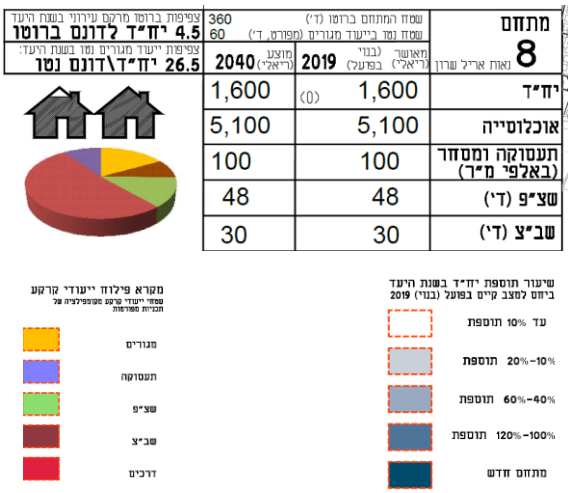


מתחמים A-D הם חלק ממתחם 8 בתכנית המתאר (שכונת אריאל שרון), שהוגדר כ"מתחם חדש" הכולל מגורים, מסחר ותעסוקה ושטחי ציבור פתוחים ומבונים. במסגרת תכנית המתאר הכוללנית, מוצעת צפיפות מגורים 26.5 יח"ד/ד' נטו, כ-1,600 יח"ד. התכנית הכוללנית קובעת כי זכויות הבניה במתחם יהיו בהתאם לתכניות תקפות. ניתן יהי לקבוע חזית מסחרית ולהעצים בגינה זכויות בניה, בהתאם לטבלת הרח"ק.

מתחם A מוגדר ביעוד מגורים והינו סמוך לציר הולכי רגל (שד' קציר) שבו תחנת רק"ל.

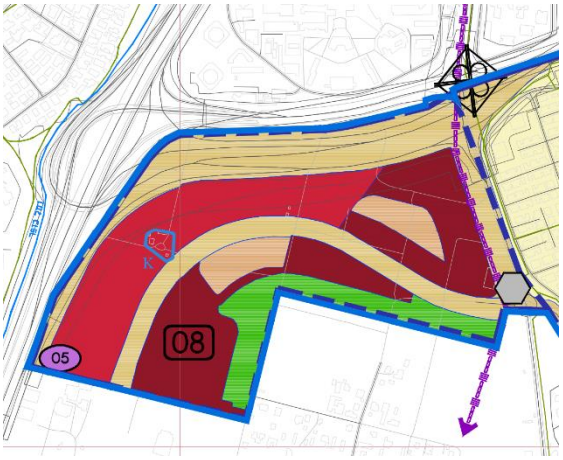
מתחמים B-D ביעוד מסחר ותעסוקה, סמוכים לכבישים ארציים 471 ו-4. בשולי מתחם D - מתקן הנדסי (תחנת שאיבה).

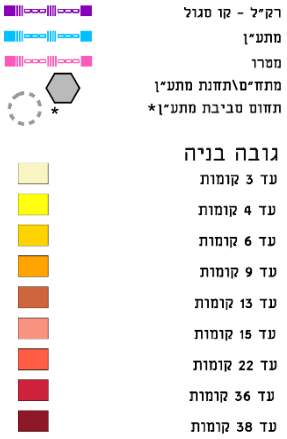




הבינוי המוצע בתכנית המתאר, כולל בניה בגובה מרבי של 36 קומות ביעוד תעסוקה ומסחר – מתחמים B-D, ועד 38 קומות ביעוד מגורים – מתחם A.

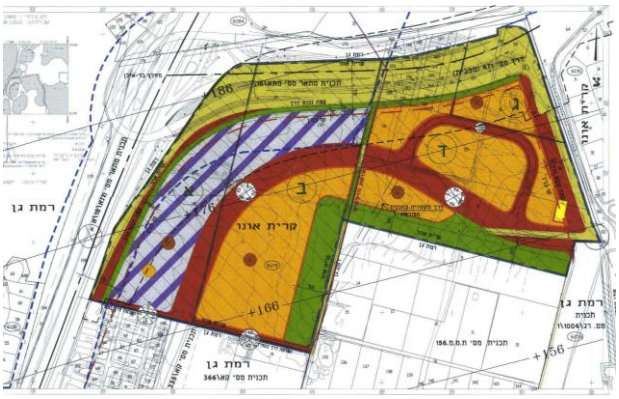
במתחם C מסומן מתחם לשימור K.





תכנית המתאר מנחה **לעריכת בדיקה סביבתית** לבחינת השפעות פוטנציאליות ממערך התחבורה, קרינה מקו מתח חוצה, מרחק מתחנת שאיבה, קו דלק, סמיכות לנחל כופר.

<u>קא/ 322 רובע בר אילן (2009)</u>



התכנית חילקה את השכונה ל-4 אזורי תכנון:

אזור תכנון א - צמוד דופן לכביש 4/471 - ביעוד רצועת תעסוקה ומסחר.

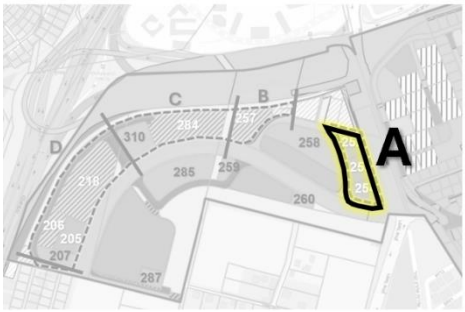
אזור תכנון ב-ד - פנים השכונה - ביעוד מגורים מיוחד.

בנוסף, הוגדרה רצועת שצ"פ - כחיץ מכבישים 471, 4 ובחלק מהגבול הדרומי בממשק עם רמת גן.

בתכנית זכויות והוראות להכנת תכנית מפורטת בכל אזור תכנון.

2. מתחם A

בשטח כולל של כ- 7 ד'.
מורכב מ-3 תאי שטח ביעוד מגורים ד'.



מצב מאושר:



תכנית מאושרת	קא/322/ד/מח
יעוד	מגורים
סה"כ היקף יח"ד (מאושר)	80
מספר קומות מעל כניסה קובעת	8 ק'+ק' קרקע כפולה + ק' מתקנים

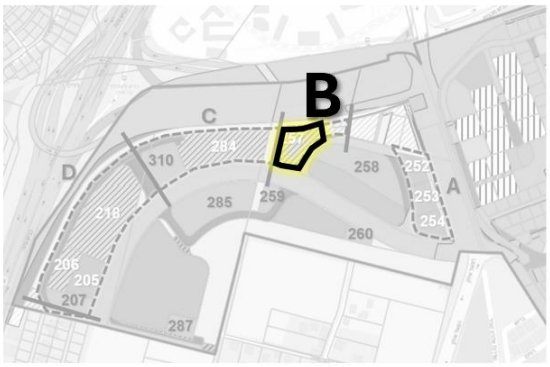
הנחיות תכנון לתוספת מגורים:

- **תוספת יח"ד מרבית** - 90 יח"ד לכל המתחם, בחלוקה שווה של תוספת 30 יח"ד לכל תא שטח.
- **תמהיל מוצע** תוספת יח"ד **בכל תא שטח** בהתאם לסעיף ב3.
- **שטחי תעסוקה/ מסחר** - תוספת שטחים לפי מפתח 1:0.56, ירוכזו בקומות המסד ליצירת חזית פעילה לאורך רחוב קציר, במפלס המשכי, רציף ונגיש למרחב הציבורי, באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות החזיתות.
- **הקצאות לשטחי ציבור** – 6.3%[1] משטח תוספת זכויות הבנייה יוקצה כשטח מבונה ציבורי. השימוש בפועל יקבע בתיאום עם צוות הוועדה המקומית. הקצאת שטח בתת קרקע כחניה ציבורית הצמודה לתחנת הרכבת הקלה, תהיה ש"ע לשטח עילי, בהתאם לבדיקת שמאי היועץ לוועדה המקומית.

[1] זהה למדיניות הקיימת בשכונת צומת סביון

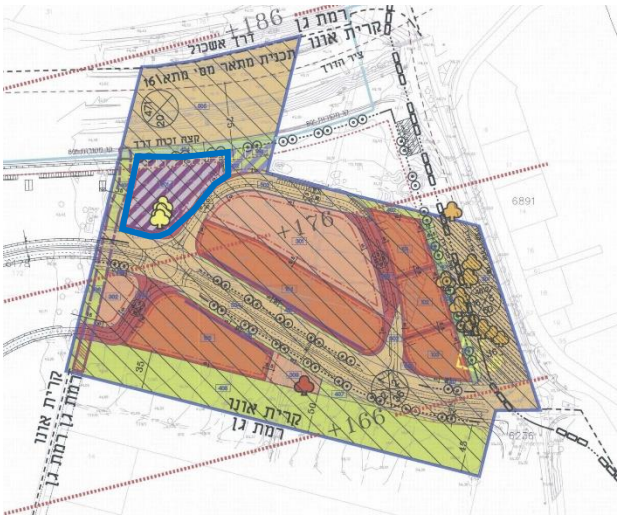
3. מתחם B

בשטח של כ- 5.5 ד'.
ביעוד תעסוקה ומסחר.
הגבול הצפוני צמוד דופן לכביש ארצי 471.



מצב מאושר:

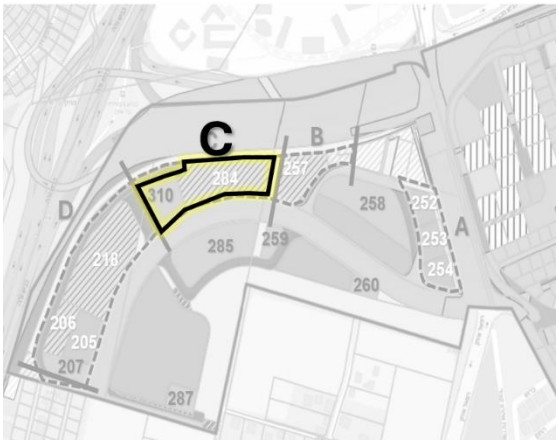
תכנית מאושרת	קא/322/ד/מח
יעוד	תעסוקה ומסחר
מספר קומות מעל כניסה קובעת	27 ק'+ק' קרקע כפולה + 2 קומות מתקנים



הנחיות תכנון לתוספת מגורים:

- **תוספת יח"ד בסיסית** - 110 יח"ד לכל המתחם
- **דב"י** - 15% מסך יח"ד הנוספות.
- **תמהיל מוצע** תוספת יח"ד בהתאם לסעיף ב3.
- **שטחי תעסוקה/ מסחר** - תוספת שטחים לפי מפתח 1:0.56, ירוכזו בקומות המסד ליצירת חזית פעילה, במפלס המשכי, רציף ונגיש למרחב הציבורי, באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות החזיתות.
- **תמריץ למימוש** – יתאפשר כמפורט בסעיף להלן
- **הקצאות לשטחי ציבור** – 6.3% משטח תוספת זכויות הבנייה יוקצה כשטח מבונה ציבורי. השימוש בפועל יקבע בתיאום עם צוות הוועדה המקומית.

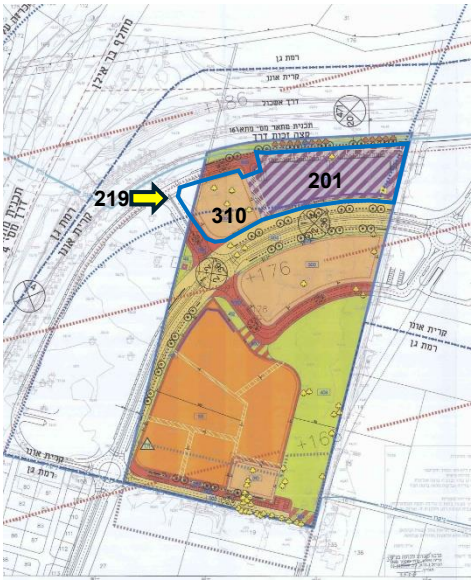
4. מתחם C



בשטח של כ- 15.7 ד'.
מורכב מתא שטח ביעוד תעסוקה ומסחר, בבינוי בגובה מרבי של 25 קומות. בנוסף, תא שטח ביעוד שב"צ.

בשל השלכות סביבתיות הנגזרות מצמידות הדופן לכביש 471, **הוגבלו** השימושים הרגישים בשטח הציבורי.

מצב מאושר:

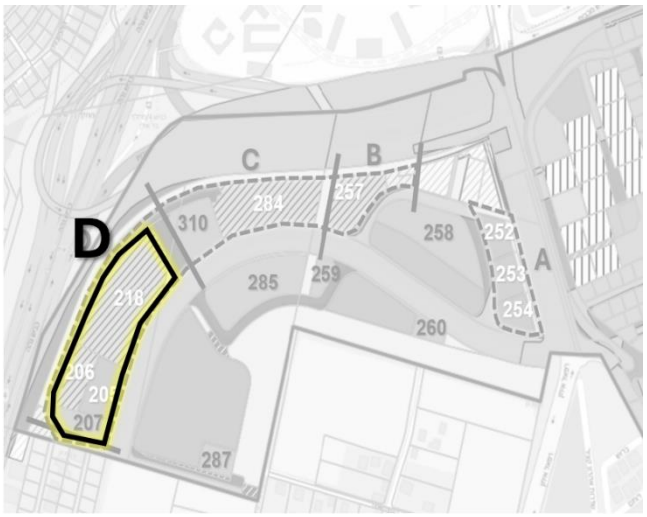


תכנית מאושרת	קא / 322 / ב שכונת נאות אריאל שרון – מתחם ב' קא / 322 / א שכונת נאות אריאל שרון – מתחם א' - משלימה את הפינה הצפון מערבית של השב"צ (מסומן בחץ, ובתרשים מתחם D להלן, מסומן בפוליגון שחור).
יעוד	מסחר ותעסוקה + תא שטח נוסף ביעוד שב"צ
מספר קומות מעל כניסה קובעת	**201** -25 ק'+ק' קרקע גבוהה + 2 קומות מתקנים

הנחיות תכנון לתוספת מגורים:

- **תוספת יח"ד בסיסית** - 150 יח"ד לכל המתחם
- **דב"י** - 15% מסך יח"ד הנוספות.
- **תמהיל מוצע** תוספת יח"ד בהתאם לסעיף ב3.
- **שטחי תעסוקה/ מסחר** - תוספת שטחים לפי מפתח 1:0.56, ירוכזו בקומות המסד ליצירת חזית פעילה, במפלס המשכי, רציף ונגיש למרחב הציבורי, באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות החזיתות.
- **תמריץ למימוש** – יתאפשר כמפורט בסעיף להלן
- **הקצאות לשטחי ציבור** – הקצאת שטח לצרכי ציבור, על ידי הגדלת חלקה 310 בייעוד שב"צ ב 1-1.5 דונם ושינוי הייעוד למשולב שב"צ- שצ"פ, לרבות עם חלקה 219. במידה ולא יתאפשר לשנות את מגבלת השימושים הרגישים בשב"צ, תידרש הקצאת שטח ציבורי מבונה.

5. מתחם D

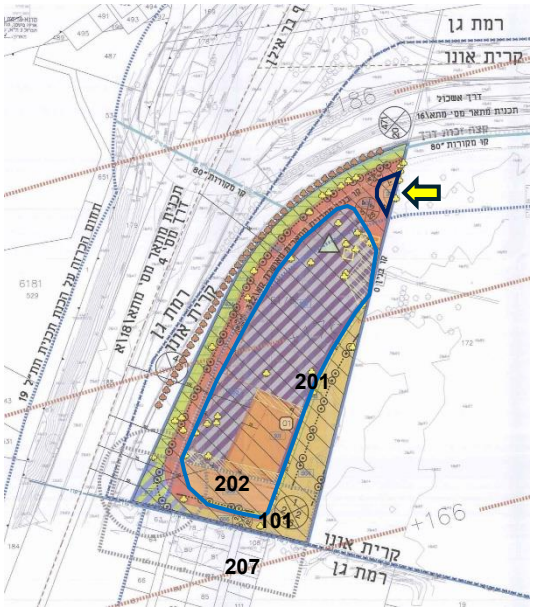


בשטח של כ- 25 ד'.
מורכב מ-2 תא שטח ביעוד תעסוקה ומסחר, תא שטח ביעוד מגורים ד' עבור 160 יח"ד, ותא שטח ביעוד שב"צ.

הבינוי כולל מגדלים בני 30 קומות, שטחי ציבור, וחזית מסחרית.

בשל השלכות סביבתיות הנגזרות מצמידות הדופן לכביש 471, **הוגבלו** השימושים הרגישים בשטח הציבורי.

מצב מאושר:



תכנית מאושרת	קא / 322 / ב שכונת נאות אריאל שרון – מתחם ב' קא / 322 / אשכונת נאות אריאל שרון – מתחם א'
יעוד	מסחר ותעסוקה + תא שטח ביעוד שב"צ + תא שטח ביעוד מגורים
מספר קומות מעל כניסה קובעת	**101** – בניה מרקמית בגובה מינימלי של 4 ק' בתוספת בניה מגדלית בת 30 קומות + קומת קרקע כפולה + 2 קומות מתקנים טכניים **201** - 30 ק'+ 2 קומות מתקנים מעל עד 2 ק' בסיס ו-5 ק' בבניה מרקמית מעל קומת קרקע כפולה + ק' טכנית **202** – 6 ק' מעל ק' קרקע כפולה + ק' טכנית

הנחיות תכנון לתוספת מגורים:

- **תוספת יח"ד בסיסית** - 250 יח"ד לכל המתחם
- **דב"י** - 15% מסך יח"ד הנוספות.
- **תמהיל מוצע** תוספת יח"ד בהתאם לסעיף ב3.
- **שטחי תעסוקה / מסחר** - תוספת שטחים לפי מפתח 1:0.56, ירוכזו בקומות המסד ליצירת חזית פעילה, במפלס המשכי, רציף ונגיש למרחב הציבורי, באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות החזיתות.
- **תמריץ למימוש** – יתאפשר כמפורט בסעיף להלן
- **הקצאות לשטחי ציבור** – הקצאת שטח לצרכי ציבור, על ידי הגדלת חלקה 207 בייעוד שב"צ ב 1-1.5 דונם ושינוי הייעוד למשולב שב"צ- שצ"פ. ניתן לבחון את שינוי מיקום השב"צ במסגרת איחוד וחלוקה במתחם. במידה ולא יתאפשר לשנות את מגבלת השימושים הרגישים בשב"צ, תידרש הקצאת שטח ציבורי מבונה.

ו. פרוגרמה

- מיקומו הייחודי של המתחם ומיקום של השטחים למבני צבור וכן הוראות ולפי תכנית מאושרת קא/ 322/ א, מצריכים דוח איכות הסביבה כדי לוודא את היכולת למקם פונקציות ציבוריות רגישות כמו גני ילדים/ מעונות יום. **ההמלצה היא כי התנאי לתוספת מגורים בכל תכנית במתחם, הוא הצגת דוח איכות סביבה בין היתר לעניין זה.**
- כל תכנית המבקשת להוסיף מגורים בנוסף לתעסוקה, תקצה מגרש או שטח בנוי לצרכי ציבור, בהתאם להמלצות ובהתאם להיקף הזכויות המבוקש.
- חלק מהמענה לצרכי ציבורי יעשה על ידי ניצול יעיל יותר של המגרשים לבניני ציבור הקיימים ומאושרים היום בשכונה.
- במידה ובשל מגבלות איכות הסביבה, לא ניתן יהיה לבנות במגרשים הציבוריים בתחום מגרשי התעסוקה, יהיה צורך בהקצאת שטחי ציבור בנויים משולבים במבני התעסוקה אשר בין היתר יוקצו לטובת מעונות יום בשטח כולל של כ- כ-700 מ"ר+ כולל תוספת של 650 מ"ר שטחי חצרות/ מרפסת לפי הנורמות. רצוי לרכז את מעון כמבנה אחד בקומות הקרקע ובקומה הראשונה. **צריך לוודא גם במקרה זה שאין מגבלות איכות סביבה**.
- **גני ילדים –** בעת מימוש בפועל תידרשנה עוד 2-3 כיתות. ההמלצה היא להקצות בין היתר שטח ציבורי בנוי בחלקה 257 בהיקף של 300-500 מ"ר ל 2-3 כיתות ועוד לפחות 400 מ"ר לטובת שימוש של חצרות/ מרפסות, שניתן להתקין בהן מתקני חצר של גני ילדים שיהיו פנויים ממטרדים ובטוחים לשימוש.
- **בית ספר יסודי –** כרגע בתכנון הגדלת בית הספר יאפשר 24 כיתות. מוצע לבחון בניית בית הספר בעוד 4 כיתות, כלומר 28 כיתות כדי לתת מענה ראוי לתוספת האוכלוסייה.
- **מגרש 258-** אם המגרש יוקצה לטובת ביס על יסודי/חט"ב (המענה הוא כלל עירוני בהתאם לתכנון פרישת מבני החינוך בעיר), מוצע לבחון לתכנן את המגרש באופן יאפשר שילוב עתידי של פונקציות ציבוריות ככל שתידרשנה.
- כיוון ששכונת אריאל שרון לא מחוברת באופן נגיש לכלל העיר מוצע להקצות את שטחי הבניה לצרכי ציבור שיוקצו בכל מגרש תעסוקה שנוספו בו מגורים לטובת שירותים קהילתיים חברתיים כמו חוגים, תחנה לבריאות הנפש, מועדון נוער/ מועדון לקשיש וכו' בהתאם לצרכים המזוהים בכל אחת מהיחידות.
- **מרחב ציבור ושצ"פ-** הפארק הגובל בשכונה נותן מענה ראוי למרחב ציבורי משמעותי עבור השכונה. יחד עם זאת חסרים גינות פנים שכונתיות, מוצע לבחון אפשרות להקצות שטח משמעותי של 1.5-2.0 דונם לגינה מקומית אפקטיבית במסגרת שטחי הבניה לתעסוקה.
- **דיור בהישג יד** - להקצות 15% מכלל יח"ד המוצעות לדיור בהישג יד, סה"כ 105 יח"ד.

ז. תנועה

התנועה המוטורית במרחב השכונה מושפעת ממספר פרמטרים:

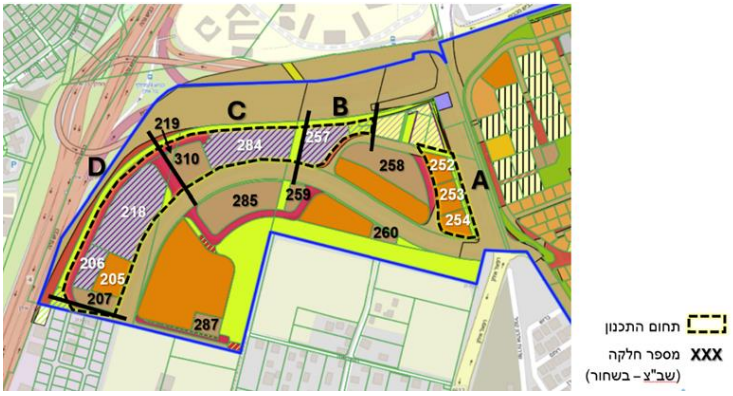
- תחנת קו רק"ל הסגול שעתידה להיפתח בשנת 2028 על רחוב אהרון קציר.
- כיום ישנה כניסה ויציאה אחת לשכונה. בעתיד לאחר חיבור רחוב יצחק נבון דרומה לדרך שיבא, השכונה תפסיק לתפקד בתור 'שכונת בלון', ויהיו לה שתי כניסות ויציאות לצמתים משמעותיות עם תחנות קו סגול, ושביל אופניים רציף לרמת גן. ניתן אז יהיה לשרת בצורה טובה יותר את השכונה בתחבורה ציבורית תדירה ויעילה, עם תשתית של נת"צ שעליו יעברו נפח גבוה של אוטובוסים. על כל תוספת זכויות בנייה בשכונה, יהיה צורך בתוספת נפח אוטובוסים שיעברו בציר.

בהתאם לכך, כל קידום של תכנית מפורטת על בסיס מדיניות זו, יבחן את תוספות הבנייה ושלביות הביצוע בהתאם להתפתחות התחבורתית בסביבת השכונה.

ח. תשתיות

הגשת תכנית לתוספת מגורים מכח מדיניות זו, כפופה לבדיקה וקבלת התייחסות אגף ההנדסה ותאגיד המים לתכנון המוצע.

<u>התייחסות פרטנית למתחמים:</u>



- עבור חלקות 252,253,254 (מתחם A) – לא נדרש שינוי בתשתיות מים וביוב העירוניות.
- עבור חלקה 257 (מתחם B) – לא נדרש שינוי בתשתיות ביוב עירוניות. בעבור תשתית המים יש צורך בבדיקה פרטנית להגדלת קוטר הצנרת.
- עבור חלקה 284 (מתחם C) - יש צורך בהגדלת קווי המים והביוב העירונים להגדלת קוטר הצנרות.
- עבור מגרשים 205,206,218 (מתחם D) - יש צורך בהגדלת קווי המים והביוב העירונים להגדלת קוטר הצנרות.

<u>ביוב:</u>

בעבור מתחמים B,C,D נדרש שינוי במערכת הביוב העירונית ע"י הגדלות קטרים ובחינה של הגדלת המשאבות בתחנת השאיבה לביוב.

<u>מים:</u>

במתחמים A,B,C,D יחושב נפח מאגר האיגום הפרטי, במקום 0.33 ליח"ד, כך שיוכפל ב-0.42 לכל יח"ד במי צריכה. נפח המאגר יתוכנן לפי כמות תוספת יח"ד במתחם ולפי תיאום שיערך מול תאגיד מי אונו.