

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0897736

התחדשות עירונית מתחם אליהו - מזכרת בתיה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/03/2023

לאשר את התוכנית

06/12/2023

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מתחם אליהו במזכרת בתיה הינו מתחם שהוגדר להתחדשות בתכנית המתאר הכוללנית של מזכרת בתיה. במרכז המתחם עוברות שד' אליהו - אחת השדרות המרכזיות ביישוב אשר היוותה את הדרך ההיסטורית של היישוב והתפתחותו. כיום, ממוקמים מבני ציבור, מבני מסחר ומוקדים ישוביים לאורך שדרה זו. התכנית גובלת ממזרח ברח' אשכול, ממערב ברח' השוטרים, מדרום ברח' יגאל אלון ומצפון בשורת מבנים צמודי קרקע הנמצאים לאורך רחוב הנשיא שז"ר. במתחם ישנם 12 מבני H ו- 8 מבני רכבת בני 3-4 קומות, בהם ישנם 318 יח"ד המיועדות להריסה. בחלקה הצפוני של התכנית ישנו מקבץ של מבני ציבור הכוללים בתי כנסת, כחלק מפיתוח מקבץ מבני ציבור זה ייבנו כ- 40 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח. התכנית מייצרת דופן פעילה לשדרות אליהו הכוללת חזית מסחרית בקומת הקרקע. כמו כן, מוצע ציר ירוק לינארי ממזרח למערב התכנית המשמש כהפרדה בין צמודי הקרקע לבניה המרקמית, הציר יפותח כשטח ציבורי פתוח לשהייה ומעבר מרחוב אשכול לרח' השוטרים. התכנית משמרת את השטחים הפתוחים הקיימים: גן יואב וגן יהודית. כיום גן יהודית לא פתוח לרחוב ונמצא בין מבנים, התכנית מציעה לפתוח אותו לשד' אליהו על מנת להנגיש אותו לציבור ולהרחיב אותו. במערב התכנית נמצא מבנה מסחרי הכולל כ- 12 יח' מסחר פעילות. התכנית מציעה במתחם זה מסחר ותעסוקה ומעליהם מגורים. כ- 24 יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	התחדשות עירונית מתחם אליהו - מזכרת בתיה
------------------------	-----------	---

מספר התכנית	453-0897736
-------------	-------------

שטח התכנית	53.455 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	זמורה
קואורדינאטה X	185528
קואורדינאטה Y	640175

1.5.2 תיאור מקום

התכנית גובלת ממזרח ברח' אשכול, ממערב ברח' השוטרים, מדרום ברח' יגאל אלון ומצפון בשורת מבנים צמודי קרקע הנמצאים לאורך רחוב הנשיא שז"ר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מזכרת בתיה - חלק מתחום הרשות: מזכרת בתיה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מזכרת בתיה	אלון יגאל	7	
מזכרת בתיה	אלון יגאל	5	
מזכרת בתיה	אלון יגאל	3	
מזכרת בתיה	אשכול	ב3	
מזכרת בתיה	אשכול	א3	
מזכרת בתיה	אשכול	ה3	
מזכרת בתיה	אשכול	ד3	
מזכרת בתיה	אשכול	11	
מזכרת בתיה	אשכול	5	
מזכרת בתיה	אשכול	9	
מזכרת בתיה	אשכול	7	
מזכרת בתיה	אשכול	ג3	
מזכרת בתיה	הצנחנים	7	
מזכרת בתיה	השוטרים	9	
מזכרת בתיה	השוטרים	11	
מזכרת בתיה	השוטרים	8	
מזכרת בתיה	השוטרים	10	
מזכרת בתיה	השוטרים	4	
מזכרת בתיה	רקפת	13	
מזכרת בתיה	רקפת	15	
מזכרת בתיה	רקפת	3	
מזכרת בתיה	רקפת	1	
מזכרת בתיה	שד אליהו	32	
מזכרת בתיה	שד אליהו	38	
מזכרת בתיה	שד אליהו	36	
מזכרת בתיה	שד אליהו	40	
מזכרת בתיה	שד אליהו	21	
מזכרת בתיה	שד אליהו	25	
מזכרת בתיה	שד אליהו	19	

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מזכרת בתיה	שד אליהו	28	
מזכרת בתיה	שד אליהו	34	
מזכרת בתיה	שד אליהו	30	
מזכרת בתיה	שד אליהו	42	
מזכרת בתיה	שד אליהו	29	
מזכרת בתיה	שד אליהו	31	

שכונה אליהו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3898	מוסדר	חלק	122-126, 135-142, 144-145, 151, 188-197, 226-232	147-148, 158, 218, 224-225, 309

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

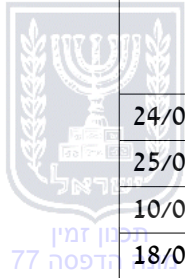
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
זמ/ 233	החלפה		3546			24/03/1988
זמ/ 256	החלפה		4374	1422		25/01/1996
זמ/ 1 / 221	החלפה		3696	4117		10/09/1989
זמ/ 223	החלפה		3553			18/04/1988
זמ/ 227	החלפה		3237			11/08/1985



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדן בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עדן בר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500		25/04/2023	עדן בר	09: 46 25/04/2023	נספח בינוי וחתכים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/10/2023	נתן שלסינגר	13: 41 17/10/2023	קומפילציה מצב מאושר	לא
תנועה	רקע		57	24/11/2021	שי מורן	11: 07 24/11/2021	בדיקת היבטים תחבורתיים - בה"ת	לא
תנועה	רקע	1: 500		17/04/2023	שי מורן	17: 02 17/04/2023	נספח תנועה + חתכים	לא
חניה	רקע	1: 500		24/04/2023	שי מורן	16: 08 24/04/2023	נספח חניה	לא
ניקוז	רקע		36	24/04/2023	אורן יוסף	12: 21 24/04/2023	נספח ניקוז	לא
ניקוז	רקע	1: 500		24/04/2023	אורן יוסף	16: 47 15/11/2023	נספח ניקוז- תשריט	לא
תשתיות	רקע		14	24/04/2023	אורן יוסף	12: 21 24/04/2023	נספח מים ביוב	לא
תשתיות	רקע	1: 1000		24/04/2023	אורן יוסף	12: 22 24/04/2023	נספח מים ביוב - תשריט	לא
אקוסטיקה	רקע		14	17/11/2021	אלדד שרוני	16: 01 17/11/2021	דו"ח אקוסטי	לא
דוח סביבה	רקע		25	30/03/2023	אלדד שרוני	15: 01 30/03/2023	דו"ח סביבה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		36	30/10/2023	אלי כהן	16: 44 15/11/2023	מסמך לוחות הקצאה ואיזון	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		14	30/10/2023	אלי כהן	16: 44 15/11/2023	דו"ח התכנות כלכלית	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		13	23/11/2021	יערה ספיר	16: 45 15/11/2023	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250		04/04/2023	אילן עקריש	13: 19 04/04/2023	נספח נוף	לא
נספח חברתי	רקע		67	23/11/2021	לביא היציג	15: 31 23/11/2021	תסקיר חברתי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		199	09/05/2022	אלון ורד	17: 08 17/04/2023	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		17/04/2023	אלון ורד	17: 09 17/04/2023	נספח עצים	לא
חשמל	רקע	1: 500		02/04/2023	אמיר טיקטין	16: 06 02/04/2023	נספח חשמל	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681405		gurin@moct.h.gov.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מזכרת בתיה	מזכרת בתיה	שד אליהו	4	08-9371111		

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדן בר		בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב-יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co.il
חברה ושיתוף ציבור	יועץ	לביא היציג		מודוס מתכננים עם אנשים	טירת כרמל	אתגר	2	04-8122080		lavi@modus.org.il
אגרונום	יועץ	אלון ורד		ורד ייעוץ ופיקוח בע"מ	רמת השרון	המלכים	13	076-5450012		alon@veredgroup.co.il
מהנדס חשמל	מהנדס	אמיר טיקטין	052784	טיקטין תכנון חשמל בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	Tiktin@tiktin.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מים וביוב	יועץ תשתיות	אורן יוסף	9667905	פלגי מים	פתח תקוה	מוטה גור	5	03-7297770		OrenY@palgey-maim.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אלי כהן	400	מימד 21 בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111		eli@bfks.co.il
מהנדס תנועה	מהנדס	שי מורן	107351	מורן הנדסת דרכים בע"מ	תל אביב-יפו	ולנברג ראול	22 א	077-4020510		office@mr-eng.co.il
פרוגרמה לצורכי ציבור	יועץ	יערה ספיר	79301	מודוס מתכננים עם אנשים	רחובות	שד חן	29			yara.saphier@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ	אילן עקריש	85722	אילן עקריש אדריכל נוף	תל אביב-יפו	פרץ יל	38	077-7725001		Ilanakrish.land@gmail.com
ניהול	יועץ	שני פריידס		סיטילינק השקעות בע"מ (1994)	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		shani@citylink.co.il
ניהול	יועץ	רוית ריכטר		סיטילינק השקעות בע"מ (1994)	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		
	מודד	נתן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית	נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@esharony.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא עד 80 מ"ר עיקרי ושירות

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

התחדשות עירונית במתווה פינני בינוי במתחם השיכונים במזכרת בתיה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור, דרך מוצעת, דרך מאושרת.
2. קביעת מס' יח"ד.
3. קביעת שימושים, תכליות, הוראות וזכויות בנייה לכל ייעוד קרקע.
4. קביעת מספר הקומות וגובה הבנייה במתחם.
5. קביעת הוראות בנייה וקווי בניין לכל יעוד קרקע.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.
7. קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר בנייה.
8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101 - 103, 106 - 108
מבנים ומוסדות ציבור	41, 43
שטח ציבורי פתוח	21 - 25, 27, 30
ככר עירונית	51
דרך מאושרת	50, 52 - 54, 64, 66
דרך מוצעת	55, 61 - 63, 65, 67, 69

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	50, 54, 64
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	62, 65
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	51
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	43
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	101 - 103
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	21 - 25, 27, 30
גבול מתחם	דרך מאושרת	50, 54, 66
גבול מתחם	דרך מוצעת	61 - 63, 65, 67, 69
גבול מתחם	ככר עירונית	51
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	41, 43
גבול מתחם	מגורים ד'	101 - 103, 106 - 108
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	21 - 25, 27
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	66
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	102
זיקת הנאה	דרך מאושרת	66
זיקת הנאה	דרך מוצעת	62
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	41
זיקת הנאה	מגורים ד'	102
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	64
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	67, 69
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	101, 103, 107
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	21
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	106
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	50
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	63
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	106
חזית מסחרית	דרך מאושרת	50
חזית מסחרית	דרך מוצעת	62, 69
חזית מסחרית	מגורים ד'	101 - 103, 107, 108
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	27
מבנה להריסה	דרך מוצעת	62, 65, 67

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	ככר עירונית	51
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	43, 41
מבנה להריסה	מגורים ד'	108 - 106, 103 - 101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	27, 24 - 21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	66, 50
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	69, 67, 65, 63 - 61
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	41
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	107, 106, 103 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	27, 25 - 21

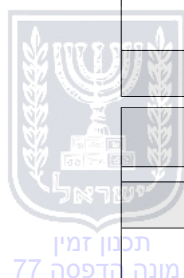
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	8,913.44	17.17
מגורים	30,676.1	59.08
מסחר	1,329.63	2.56
שביל	117.78	0.23
שב"צ	3,049.79	5.87
שצ"פ	7,835.26	15.09
סה"כ	51,922	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,185.09	18.66
דרך מוצעת	1,112.13	2.04
ככר עירונית	569.48	1.04
מבנים ומוסדות ציבור	3,704.34	6.79
מגורים ד'	30,192.81	55.32
שטח ציבורי פתוח	8,814.19	16.15
סה"כ	54,578.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים. מסחר במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית (שד' אליהו). שימושים לצרכי ציבור חינוך, קהילה, רווחה, בריאות וכדומה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. גובה קומות: גובה קומת מפלס הכניסה הקובעת - עד 4.50 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה). גובה קומת מגורים - עד 3.50 ברוטו (מרצפה לרצפה). 2. לא תותר הפניית דירות גן ושטחי ציבור לחזית הרחוב. 3. שטחי הציבור ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע ותוקצה עבורם שטח חצר/מרפסת, גישה אל שטחי הציבור תינתן משטח ציבורי והחצרות הצמודות להם. 4. קומת המסחר תהיה רציפה והמשכית ככל הניתן. מפלס המסחר יהיה במפלס המדרכה. 5. 15% משטח המגרש יהיו שטחים מגוננים. 6. שימושי מבני הציבור הממוקמים בכניסה לגן יהודית יהיו שימושים פתוחים לא ניתן יהיה לסגור את החזית. 7. מבני הציבור יבנו בד בבד עם המגורים. 8. תותר הקמת חדרי שנאים.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מוסדות ציבור לחינוך, קהילה, בריאות, רווחה, דת ומתקני ניהול נגר.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. תותר הקמת חדרי שנאים
ב	הנחיות מיוחדות 1. תא שטח 41 ביעוד ציבורי יהיה בשימוש לדיור להשכרה הדיור להשכרה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014 2. דיור להשכרה בתא שטח זה יהיה לצמיתות. 3. תקן החניה בדיור להשכרה יהיה 0.6 לכל יח"ד. 4. השימושים בתא שטח 41 יהיו עבור מגורים.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים



4.3	שטח ציבורי פתוח
	א. גינון, אזורים למתקני משחק, רחבות מרוצפות, מתקני ספורט ונופש. ב. מתקנים לניהול מי נגר. ג. מסחר בתא שטח 30 - גן יואב
4.3.2	הוראות
א	ניהול מי נגר שטחי הציבור הפתוחים יתוכננו כך שיוכלו לאגום את הנפחים הבאים כחלק מניהול מי הנגר של המתחם: תא שטח 21 - 344 ק"ק תא שטח 25 - 351 מ"ק תא שטח 30 - 141 מ"ק תא שטח 22 - 68 מ"ק
4.4	ככר עירונית
4.4.1	שימושים
	א. שטח פתוח למעבר, שהייה ופעילות פנאי של כלל הציבור. ב. שטחים מרוצפים, שטחים מגוננים. ג. מתקנים לניהול מי נגר.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	1. דרך כהגדרתה בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל. 2. תשתיות ומתקנים לניהול נגר
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	1. דרך כהגדרתה בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל. 2. תשתיות ומתקנים לניהול נגר
4.6.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מספר קומות				קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שרות					שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
480	65	3297	1800	2720	1293	41	מגורים להשכרה	מבנים ומוסדות ציבור	40 (1)	9			0	2	2	480	
			180	600	1293	41	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור									
	40		72	2893	2411	43		מבנים ומוסדות ציבור					4	5	0		
			30	260		101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'									
2676		20227	7404	18509	5949	101	מגורים	מגורים ד'		9	4		0	3	4		
			180	720		101	מסחר	מגורים ד'									
			45	410		102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'									
3996	65	27690	11056	27639	8144	102	מגורים	מגורים ד'		9	4		0	0			
			115	465		102	מסחר	מגורים ד'									
			30	260		103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'									
3024	65	22984	8366	20916	6760	103	מגורים	מגורים ד'		9	4		2	2	0		
			145	570		103	מסחר	מגורים ד'									
			15	130		106	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'									
2544	65	18064	7038	17596	5313	106	מגורים	מגורים ד'		9	4		3	0	6 (3)		
			15	300		107	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'									

מ"ר שטח העיקרי בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
1200	0	4	4	0	4	9	100	65	9170	3320	8300	2697	107	מגורים	ד' מגורים
										20	80		107	מסחר	ד' מגורים
288	2	4	0	4	4	6	24	65	4219	960	1872	1241	108	מגורים	ד' מגורים
										85	340		108	מסחר	ד' מגורים
										230	560		108	משרדים	ד' מגורים
	0	10	0							3	12	1606	30	מסחר	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. 30% מהדירות יהיו דירות קטנות.

ב. גובה המבנה לא יעלה על 36 מ"ר ממפלס ה 0.0 בקומת הקרקע.

ג. מרחק בין המבנים יהיה לפחות 8 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) דיור בר השגה להשכרה ארוכת טווח.

(2) קו בניין 0 לרחוב רקפת.

(3) קו בניין 0 לשד' אליהו.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

1. במגרשים בהם אין חובת הקמת חזית מסחרית, חזית המבנה, תפוח כרצונות גינון ונטיעות.
2. רחבת הכניסה לבניינים תתוכנן באופי המשכי לרחוב וברצף לפיתוח הרחוב, הן במערך המפלסים והן באופי הפיתוח.
3. הוראות לבניית חזית מסחרית:
 - א. בכל מקום בו מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" חובה להקים חזית מסחרית.
 - ב. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית קומת המסחר תיצמד לקו הבניין בהיקף שלא יפחת מ-70% מהדופן לרחוב (במטרה ליצור דופן מבונה פעילה). הפחתה מאחוז ההיצמדות לקו הבניין תתאפשר באישור רשות - רישוי.
 - ג. השטחים המיועדים למסחר יבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.
 - ד. באזורים בהם ישנה חזית מסחרית ניתן לקרותה בגוון הצללה הבולט עד 1.2 מטר מהחזית לכיוון הדרך.
 - ה. לא יבנו חדרי שירות/טכניים בחזית המבנה.
 - ו. יותרו כניסות עבור המגורים בחזית, הלבאים יהיו פנימיים.
4. הפרדה בין שימושים מעורבים:
 - א. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.
 - ב. בשימושים מעורבים הכוללים מגורים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים אקוסטיים למגורים.
 - ג. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
 5. חזית חמישית - במידה ויותקנו מתקנים על הגג, הם ישולבו בעיצוב הבניין.

6.2**חניה**

1. מיקום הכניסות התפעוליות למסחר, יבחן לעת הכנת תכנית פיתוח, בינוי והנחיות עיצוב.
 2. החניה למגורים תהיה תת-קרקעית בלבד.
 3. תותר בניית מרתפים בקו בנין 0 ובלבד שישמר 15% לגינון וחלחול ובכפוף לעמידה בהוראות לניהול מי נגר בתכנית זו.
 4. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח.
 5. חניית אופניים תהיה בשטחים בנויים על ותת קרקעים. תתאפשר חניית אופנים עילית ובכל מקרה שטח חניה עילית לאופניים לא יעלה על 10% אחוז מהשטח הפנוי מבנייה.
 6. במרתפי החנייה התת קרקעית ניתן יהיה לכלול תשתית לטעינת רכבים חשמליים.
 7. חניות פריקה וטעינה ותפעול המסחר:
- פריקה וטעינה לחנויות ותאפשר ברחוב. הפתרון יקבע במסגרת תכנית בינוי 1:250 אשר יאושר על ידי הועדה המקומית.

6.3**איכות הסביבה**

1. תנאים בהליך הרישוי
 - א. עבור שימושי מסחר - הגשת דו"ח סביבתי הבוחן את כל היבטי איכות סביבה במבנה, הדו"ח הסביבתי יתואם ויאושר עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
 - ב. עבור מבנה ציבור - הגשת דו"ח אקוסטי הבוחן את כלל מקורות הרעש בסביבה ואת השפעתם



איכות הסביבה	6.3
על התכנית, יש להציג את המיגונים האקוסטיים הפנים מבניים הנדרשים בכפוף להמלצות הדו"ח. ג. בכל תחום התכנית - תיאום מיקום פתחי הוצאת אוויר מול הרשות המקומית. ד. גיבוש הנחיות בניה (ספקטרום תגובה) וביסוס על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר. 2. הנחיות לבנייה אקלימית א. בתכניות הפיתוח יעשה שימוש בעצים רחבי נוף במדרכות ובשטחי ציבור פתוחים להגברת הצללה במרחב הציבורי. ב. גגות מבני ציבור ומסחר יתוכננו כגג ירוק. ג. בחומרי הבנייה יעשה שימוש בחומרים ובצבעים שאינם בולעי חום. 3. זיהום אוויר א. חצרות גני ילדים, חלונות ופתחים של מבני ציבור רגישים יתוכננו בריחוק מקסימאלי משדי אליהו. ב. פתחי כניסת אוויר יתוכננו בריחוק מקסימאלי מכל פתח המיועד להוצאת אוויר ג. פתחי הוצאת אוויר מחניונים תת קרקעיים יתוכננו בריחוק מקסימלי מכל פתח למגורים ומבנה ציבור ולא יפחת מ-10 מ'.	
חשמל	6.4
תחנות השנאה 1. חדרי שנאים יותרו בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מבני מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, במגרשים אלו תועדף בניית חדרי חשמל ושנאים כחלק אינטגרלי מהבינוי המוצע ותוך העדפה למיקומם בתת הקרקע. ככל הנדרש, תותר בנייתם כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. כל קווי ההזנה של חברת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת והעתקת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב הבנייה והפיתוח.	
הוראות פיתוח	6.5
נטיעות וגינון במרחב הציבורי: 1. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצים בוגרים. 2. קירות תמך במרחב הציבורי יעשו בקירות תומכים בלבד, ללא שימוש במסלעות או פתרונות אחרים. 3. המרחק המינימלי בין שבילי האופניים לבין בניין לא יפחת מ 2 מ'.	
איחוד וחלוקה	6.6
התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.	
ניהול מי נגר	6.7
1. מגרשים לבניה. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:	

6.7

ניהול מי נגר

א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ב. מי הגשמים יופנו ככל הניתן למתקני ניהול נגר כאשר עודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית.

ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן מתקני הריסון לנגר יהיו נמוכים ממפלס פתחי ביוב סמוכים.

ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.

השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

3. ככל הניתן יתוכננו משטחי חניה המאפשרים חלחול מי נגר.

4. ניהול נגר במגרשים פרטיים ומבני ציבור יעשה לפי מפתח של 20 מ"ק/דונם. ניהול הנגר יעשה באופן המאפשר ריקון רציף מווסת.

6.8

תנאים בהליך הרישוי

1. אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי, פיתוח בקני"מ 500:1 לכל שטח התכנית או לכל הפחות למתחם במלואו. התכנית תהיה רב תחומית ותכלול בין היתר נושאי אדריכלות, נוף, תנועה ותחבורה, גדרות וכיוצא באלה התוכנית תכלול:

א. הנחיות בינוי לנושא פיתוח התשתיות הציבוריות וממשק בין הפיתוח הציבורי לפרטי.

ב. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש.

ג. מס' המבנים במגרש והעמדתם במגרש וביחס לרחוב.

ד. פירוט תמהיל יח"ד.

ה. תמהיל שימושים:

- תמהיל השימושים המוצע לתא השטח יכלול פרוט לשימושים בקומת הקרקע ובקומות שמעל.

- השימושים וסיווג המסחר שיקבעו בתכנית העיצוב הבינוי והפיתוח יכללו בבקשה להיתר הבנייה.

ו. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ואחידות במפלס הקרקע בין המגרש למדרכה בהתאם לתכנון רשת הדרכים במצב הסופי.

ז. מספר הכניסות, חדרי המדרגות והמעליות.

ח. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.

ט. גימור המבנים, פרטי בניה מנחים, אופי הפתחים, מרפסות ופרגולות.

י. המחשת הרצף העיצובי של החזית הבנויה ביחס למבנים סמוכים.

יא. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.

י. כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה.

יב. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות.

יג. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.

יד. חזיתות המגרש לרחוב לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, שילוט, לגדרות, כניסות למבנים, לכניסות לחנייה וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו.

טו. מערכות טכניות: לרבות - יחידות מזוג אוויר ומערכות בניין, מתקנים שונים על הגג והסתרתם לרבות אמצעים למניעת מטרידים בגלריות הטכניות, מערכות בניין המסלקות אוויר

6.8

תנאים בהליך הרישוי

מאולץ ומטרדי רעש, קולטי שמש ומערכות פוטו וולטאיות.
טז. תכנית פיתוח השטח הציבורי שתכלול פירוט פיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים והציבוריים והממשק ביניהם, ובכלל זה הנחיות לעיצוב השטחים הציבוריים הפתוחים והכיכרות העירוניות, החזיתות הפונות אליהם, עצים, אמצעי הצללה, הצללת הרחובות והאמצעים להשהיית מי נגר עילי.

יז. אופן נטיעה של עצים במגרשים ובמרחב הציבורי ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.
יח. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בנייה: גדרות, קירות, מעקות, תאורה, ריצוף, ריהוט חוץ, אלמנטי קירוי וכדו'.

יט. בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר - הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית.

2. תחום זיקת ההנאה: ככל שנקבע בתשריט ותכנית הבינוי שטח בזיקת הנאה בתא השטח נושא הבקשה, תכלול תכנית העיצוב הבינוי והפתוח תכנון מפורט לתחום בכפוף להוראות הבינוי לנושא ולרבות התייחסות לשימושים המוצעים בחזיתות הפונות לתחום זיקת ההנאה.

3. הצגת מנגנוני החלחול ובניה משמרת מים בתחום המגרש, כגון: הפניה לשטחים פתוחים במערב, שטחי השהייה בורות החדרה וחלחול בתחומי המגרש וכד', הפתרונות יותאמו לתכנית המוגשת ובהתאם לחתך הקרקע, בכפוף לדוח הידרולוג/ ניקוז.

4. תנאי להיתר הינו אישור פתרון לניהול נגר בהתאם לתמא 1 שינוי 8 הכולל פתרונות בעלי פוטנציאל יישום לעמידה ביעד נפח הנגר לניהול שלש לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע. התייחסות לספיקה או נפח תכן של נגר בנספח תהיה לתקופת חזרה של 1:50.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.

2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

3. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה.

6.10

אקוסטיקה

1. פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים וכיתות לימוד/חדרים של שימושים ציבוריים רגילים לרעש לרבות סוג החלונות, עובי וסוג זכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב היתר הבנייה.

2. תוגש חו"ד אקוסטית. כושר הבידוד האקוסטי במעטפת הבניין לכל מבני הפרויקט לא תהיה פחות מ-25 dB(A) כפי שנקבע בדוח האקוסטי.

3. מפלס הרעש ממטוסים בתוך חדר מגורים לא יעלה מעל 40 dB(A) ובתוך חדר/כיתת לימוד של מבנה ציבור רגיש לרעש מעל 35 dB(A) עם החלונות סגורים.

6.11

רישום שטחים ציבוריים

1. בתחום האיחוד וחלוקה יבוצע רישום שטחי הציבור כדלקמן:
א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו.



6.11	רישום שטחים ציבוריים
	ב. בתאי שטח ביעוד מגורים ד' הכוללים שטחי ציבור, הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם ע"ש הרשות המקומית. 2. מחוץ לתחום האיחוד וחלוקה יבוצע רישום שטחי הציבור כדלקמן: מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית. מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית ככל שלא יוחכרו יופקעו על ידי הרשות המקומית.

6.12	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי
	א. השטח המסומן בתשריט כשטח "זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה, מעבר זה יכול שיהיה בתוך מבנה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין. ב. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית, מפלסי הפיתוח בשטח זה יתחברו עם הסביבה הסמוכה להבטחת מעבר ללא כל מגבלה. ג. במקרים בהן מוקם חניון משותף למס' תאי שטח, תירשם זיקת הנאה במיסעות החניון.

6.13	תשתיות
	א. כללי: 1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות.

6.14	הוצאות הכנת תוכנית
	הוצאות עריכת התכנית הכוללת לוח איזון ומדידה ותכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה ס' 69 ס"ק 12, בהתאם לשווי היחסי של המגרשים.

6.15	הוראות בזמן בניה
	בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק, תותר התקנת עוגני קרקע זמניים בתחום התכנית לצורך ובמהלך ביצוע חפירות ודיפון במגרשי התכנית, אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרשים אלה. עוגנים אלה יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	מימוש מתחם	כל מתחם הינו מתחם עצמאי ומסוגל להיות

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מבוצע ללא תלות בתזמון מימוש מתחם אחר. במימוש של כל מתחם תיערך בדיקה פרוגרמטית ותנועתית אל ממול אגף ההנדסה של מזכרת בתיה בדבר התניות הקמת מוסדות ציבור ושדרוג תחבורתי הכולל את חיבור רח' שז"ר לרח' יסמין כמוצע בתכנית.
1	תוספת של מעל 450 יח"ד	תנאי למתן היתר בנייה לאחר תוספת של מעל 450 יח"ד יהיה פתרון קצה לביוב.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77