

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-1089762

מתחם האלון - בני עי"ש

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 :

20/11/2024

לאשר את התוכנית

23/01/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005225380/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה עדכון תכנון והעלאת הצפיפות ללא תוספת שטחים, בשטח עליו חלה תכנית מאושרת זמ/מק/1/12/8 אשר לא מומשה בפועל. התכנית משתלבת במערך העירוני העתידי אשר מתווה תכנית מאושרת תמ"ל/1079 השכנה ממערב, ותואמת לרמות הצפיפות ומספר קומות המבנים המוצעות בה. בסך הכל מוצעות 176 יח"ד ב-4 מבנים בני 7 קומות, הקצאת תא שטח בייעוד שטח ציבורי פתוח בשטח של 0.9 דונם ותא שטח בן כ-1.6 דונם עבור מבנים ומוסדות ציבור, כמו כן קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב 3 מ' לאורך רח' האלון.

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם האלון - בני עיי"ש
------------------------	-----------	------------------------

מספר התכנית 453-1089762

שטח התכנית 1.2 9.143 דונם

סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

זמורה

קואורדינאטה X

176861

קואורדינאטה Y

633043

1.5.2 תיאור מקום

התכנית תחומה בין רחוב מנחם בגין מצפון, רח' האלון ממזרח ודרכים מאושרות מתוכננות מדרום ומערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני עיי"ש - חלק מתחום הרשות: בני עיי"ש

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני עיי"ש	בגין מנחם		
בני עיי"ש	האלון		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
486	מוסדר	חלק	141, 143-148	140, 142, 149

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

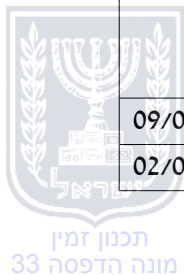
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
זמ/מק/ 8 /12 /1	10 - 1

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/מק/8/12/1	החלפה		4661			09/07/1998
זמ/במ/8/12/ב	החלפה		4287			02/03/1995



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	1	03/12/2024	עדן בר	15: 11 03/12/2024	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	02/12/2024	חורחה פקטור	14: 54 25/12/2024	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	1	25/12/2024	נגה אלטר	08: 37 25/12/2024	נספח נוף	לא
תשתיות	רקע	1: 500	1	02/12/2024	אנטוני ולי	13: 06 09/12/2024	נספח מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	רקע		21	10/12/2024	גל שאטר	11: 48 10/12/2024	פרשה טכנית ניקוז	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 500	1	10/12/2024	גל שאטר	11: 48 10/12/2024	תשריט הידרולוגי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	08/12/2024	אדיר אלווס	12: 30 09/12/2024	סקר עצים - תכנית	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		16	08/12/2024	אדיר אלווס	12: 31 09/12/2024	סקר עצים - חוברת	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	17/06/2024	מוחמד אבו חבלה	11: 17 18/06/2024	קומפילציה של מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	פרטי			לוינסקי עופר בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	74	03-5001500	tal@lbt.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			לוינסקי עופר בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	74	03-5001500	tal@lbt.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	brlv@brlv.co.il
מודד מוסמך	מודד	מוחמד אבו חבלה	1234	א.ח.מ הנדסה אזרחית ומדידות	פארק תעשיות עמק חפר	(1)		077-3651800	office@ahm-eng.co.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי	חגור	(2)			office@adir-nof.co.il
אדריכלות נוף	יועץ נופי	נגה אלתר		נגה אלתר מתכנני נוף	ראש העין	(3)	1	03-9368053	noga@alter-noga.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אנטוני ולי		א.ח. תכנון	פתח תקוה	המגשימים	6	03-5706582	valy@ah-eng.co.il

					ויעוץ בהנדסת מים וביוב				
	03-7404130	7	מצדה	בני ברק	חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה	34639	חורחה פקטור	מהנדס	מהנדס תנועה
office@press-sharet.co.il	03-9668808	11	סחרוב דוד	ראשון לציון	פרס-שרת שמאות מקרקעין	617	אבי פרס	שמאי	שמאי מקרקעין
office@gilgaleng.com		6	העוגן	מכמורת	גילגל הנדסה- המרכז לתכנון הידרולוגי		גל שאטר	יועץ	הידרולוג

(1) כתובת : צבי הנחל 2, א.ת. עמק חפר.

(2) כתובת : ת.ד. 309.

(3) כתובת : שלום מנצורה 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

קביעת תאי שטח עבור הקמת 4 מבני מגורים, מבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הקצאת תאי שטח בייעוד מבנים מוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- ב. הוספת 55 יחידות דיור מעבר ל-121 היחידות המאושרות.
- ג. תוספת קומה אחת מותרת מעבר ל-6 הקומות המאושרות.
- ד. קביעת הוראות בניה עבור מבני מגורים ומבנה ציבור.
- ה. קביעת תכסית וקוי בניין.
- ו. קביעת מרתפי חניה תת קרקעיים ובהתאם זכויות והוראות בינוי.
- ז. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	101
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	501
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	301
גבול מגבלות בניה	מגורים	101
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	501
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים	101
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	501
קו בנין עילי	מגורים	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב	7,524	82.29
דרך מאושרת	246	2.69
דרך משולבת	1,373	15.02
סה"כ	9,143	100

מצב מוצע

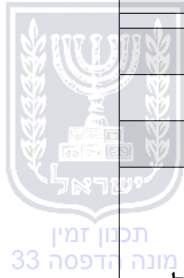
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,585.97	17.31
מגורים	6,675.38	72.86
שטח ציבורי פתוח	900	9.82
סה"כ	9,161.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. הכניסה לרכב תהיה מכיוון מערב. ב. המרווח הקדמי לרחוב האלון ולדרך המתוכננת ממערב, במפלס הקרקע בין קו הבניין לגבול המגרש ייועד לשטח גינון משותף, במרווח זה לא יותרו גינות פרטיות.
ב	מרתפים א. תותר בניית קומות מרתף עד לקו בניין אפס בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 1. ב. לא יותר איורור מרתפים לכיוון שטחים ציבוריים.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, תרבות ו/או קהילה, דת, בריאות, רווחה. מסחר נלווה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי לאורך רח' האלון יישמר מעבר פתוח לציבור של 3 מ' בהמשך לזיקת ההנאה בתא השטח למגורים.

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינה ציבורית וכל הדרוש לתפקודה.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים		101	6675	16680	8110		11350	36140	541	65	176	26	7	2	4	(1) 4
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301	1586	3172	793		1348	5313	335	65			4	1	4	4
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	301	1586	100				100								



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. **טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

 מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
2904 (2)	5	101		מגורים
	5	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		301	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור

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. שטח עיקרי ממוצע ליחיד 95 מ"ר. 20% מסך היחיד בתכנית יהיו יחיד קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר.
- ב. תותר בניית מרתפים עד קו בניין אפס בכפוף לעמידה בפתרונות ניהול מי גר כמפורט בסעיף 6.4.
- ג. מימוש שטח המסחר הנלווה המופיע בטבלה 5 יותנה במימוש השטחים הציבוריים.
- ד. גובה הבנייה המירבי כולל מתקנים זמניים הוא 97 מטר מעפ"י, חריגה מהגובה המירבי המותר על פי תכנית זו למבנים ומתקנים זמניים תתאפשר רק באישור משרד הביטחון.
- ה. מספר המבנים בתא השטח לא יעלה על 4.
- ו. מרחק מינימלי בין המבנים בתא השטח יהיה 10 מ'.
- ז. קומת המגורים העליונה תהיה בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מכיוון רח' האלון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו בניין עילי כמסומן בתשריט - מעל קומת הקרקע תותר בניית מרפסות עד קו בניין אחורי של 2 מ'.
(2) 16.5 מ"ר בממוצע ליחיד.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. תתאפשר גישה נוחה ובטוחה לכל חניות האופניים בתחום התכנית. לחניות האופניים שיוסדרו במרתפי החניה, תתאפשר גישה נוספת מלבד רמפת המכוניות.
- ב. יתוכננו חניות אורחים בשיעור של 10% ממספר יחידות הדיור. חניות האורחים לא יוצמדו, וישמשו את אורחי כלל יחידות הדיור שבכל המתחם.
- ג. מיקום פתחי פליטת אוויר ממערכות אוורור מאולצות ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, שלא לכיוון מעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור, ובאופן שלא יהווה מטרד ככל הניתן.

6.2**ניהול מי נגר**

- א. יעד ניהול הנגר לתכנית הוא 1,012 מ"ק. יעד ניהול הנגר לתכנית הינו יעד מינימלי, וככל הניתן, בהתאם לאפשרויות ולאמצעים הקיימים בעת הוצאת ההיתר, ניתן להגדיל את כמות הנגר המנוהלת בתכנית, ובכך לצמצם את כמות הנגר שתוזרם למערכת התיעול.
- ב. יעד הספיקה יוצאת מווסתת לתכנית הוא 168 מק"ש.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון לפיתוח בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 (לכל הפחות) לכל שטח התכנית, אשר תכלול, בין השאר, הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - א. פיתוח המרחב הציבורי והממשק עם מגרשי הבינוי.
 - ב. מפלסי כניסה וגגות.
 - ג. העמדת המבנים, צורתם וגובהם.
 - ד. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים.
- ה כניסות לחניונים תת קרקעיים וגישת רכב לפינוי אשפה.
- ו. פתרונות פינוי אשפה, גזם ואיסוף פסולת למחזור.
- ז. הצגת פתרון למיקום התשתיות ביחס למרחב הציבורי, באופן השואף לאחדן תוך מיזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית.
- ח. מיקום תחנות השנאה, באופן המשלבן ככל הניתן בבינוי או הצנעתן בסביבתן.
- ט. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל.
- י. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
- יא. שלביות בינוי.
- יב. תכנית לניהול מי נגר אשר תפרט את האמצעים וההנחיות לניהול הנגר בחלוקה למגרשים לצורך עמידה ביעד לניהול מי נגר ויעד ספיקה יוצאת מווסתת שנקבעו לתכנית, ובהתאם להנחיות סעיף ניהול מי נגר לתכנית זו ולעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך).
2. ביטול מגבלת הבניה מקידוח המים ממערב.
3. הסטת קו מתח עליון.
4. פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

- א. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בהתאם להנחיות פקיד היערות.
- ב. 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.

6.5	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
-----	-----------------------------

המבנה הצפוני ביותר והדרומי ביותר יסומנו בהתאם להנחיות משרד הביטחון.

6.6	רישום שטחים ציבוריים
-----	----------------------

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.
--

6.7	זכות מעבר
-----	-----------

א. השטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה להולך רגל מיועד לאפשר מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה. ב. לא תותר הקמת גדרות בתחום זה והוא ישאר פתוח לציבור בכל עת.
--

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------