

## הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2005

מתחם פינוי - בינוי הכלנית, אור יהודה



מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי אור יהודה  
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית הכלנית אור יהודה, הינה תכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינני בינוי. התכנית ממוקמת בגבולה הצפוני של אור יהודה בין הרחובות שדרת העצמאות ממערב, רח' האיריס מצפון וממזרח ורח' הכלנית מדרום, שטח התכנית כ-15.5 דונם.

התכנית, מציעה פינני והריסת 9 מבני מגורים טוריים שנבנו כשיכונים בשנות ה-60 הכוללים 114 יחידות דיור קיימות במצב פיזי ירוד.

זאת לטובת בניית 656 יחידות דיור ב- 8 מבני מגורים חדשים בגובה של ק+16+ גג. כמו כן מציעה התכנית הקצאת שטחים למבני ציבור, הרחבת דרכים וארגון השטחים הפתוחים במרחב. התכנית מקודמת במסלול מיסוי.

התכנית מבוססת על העקרונות התכנוניים הבאים:

-הקצאת מגרש ייעודי לשב"צ בשטח של כ- 1 דונם.

-יצירת רצף שטחים ירוקים פנימיים המחזקים את נגישות ומעבר הולכי הרגל וזיקות הנאה בצירי האורך והרחב.

-יצירת חזית מסחרית עם כיכר עירונית לכיוון רחוב העצמאות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית מתחם פינני - בינוי הכלנית, אור יהודה

**מספר התכנית** תמל/ 2005

**1.2 שטח התכנית** 15.585 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** ארצית

**לפי סעיף בחוק**

**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	אור יהודה
קואורדינאטה X	187611
קואורדינאטה Y	659875

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית גובלת בין רחובות שדרת העצמאות ממערב, סמטת האיריס ממזרח ומצפון, רחוב הכלנית מדרום, אור יהודה.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות: אור יהודה

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	איריס	אור יהודה
	1	איריס	אור יהודה
	7	איריס	אור יהודה
	5	איריס	אור יהודה
	11	הכלנית	אור יהודה
	5	הכלנית	אור יהודה
	1	הכלנית	אור יהודה
	9	הכלנית	אור יהודה
	7	הכלנית	אור יהודה
	13	הכלנית	אור יהודה
	3	הכלנית	אור יהודה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7218	מוסדר	חלק	17, 31-34, 36-39, 56	55, 117

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	ניתנה הקלה ע"י הותמ"ל ביושבה כוועדה למר"מ בתאריך 6.5.2019.	כפיפות	תמא/ 4 / 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן							מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צפור גרשון- צפור ברק אדריכלים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	שומה מבוססת הנחה	15: 44 27/01/2019	ארז כהן	27/01/2019	20		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	טבלת הקצאה ואיזון-עקרונות שומה	15: 44 27/01/2019	ארז כהן	27/01/2019	19		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חוות דעת סביבתית	16: 22 16/01/2019	רון לשם	16/01/2019	100		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	תשריט מצב מאושר	15: 24 27/01/2019	ברני גטניו	27/01/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב חלקית לעניין קווי בניין, גובה מבנים, מס' מבנים, מרחק מינימלי בן מבנים	14: 36 28/01/2019	ברק ציפור	28/01/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 28 27/01/2019	עירד שרייבר	21/01/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח נופי	15: 43 27/01/2019	אריה קוץ	17/01/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	תסקיר חברתי	15: 39 19/12/2018	הלה מור	05/11/2018	23		מנחה	נספח חברתי
לא	פרוגרמה	16: 27 16/01/2019	צביקה מינץ	06/01/2019			מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח ניקוז	08: 59 23/01/2019	יעקב חיים	07/01/2019	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז ותיעול- פרשה טכנית	09: 04 23/01/2019	יעקב חיים	07/01/2019	17		מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב	15: 41 27/01/2019	ולנטינה אנטוני	14/01/2019	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	פרשה טכנית מים וביוב	16: 25 16/01/2019	ולנטינה אנטוני	14/01/2019	8		מנחה	תשתיות
לא	סקר עצים בוגרים	09: 08 23/01/2019	נעמן כספי	10/01/2019	14	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים בוגרים	14: 35 28/01/2019	נעמן כספי	10/01/2019		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אור יהודה	אור יהודה	סעדון אליהו	122	073-3388391		

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אור יהודה הירוקה (2011) בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	11	03-6124433	03-6125010	tamar@yuvalim.biz

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות המדינה ובעלי פרטיים שונים

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי			צפור גרשון- צפור ברק אדריכלים	תל אביב- יפו	מרכז בעלי מלאכה		03-5189426		mail.zippor@ zippor.co.il
מהנדסת אינסטלצי ה	יועץ תשתיות	ולנטינה אנטוני	91023	א.ח.תכנון וייעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ	פתח תקוה	המגשימים	6	03-5706582	03-5706580	office@ah- eng.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון (1)	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יעקב חיים	08684	מלין מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	השרון	14	03-9409403	03-5235558	jacob@malin -eng.com
שמאי	שמאי	ארז כהן	324	חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5611444		
אגרונום	אגרונום	נעמן כספי		נעמן כספי	הוד השרון	ששת הימים	10	09-7455149		caspian7@g mail.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם-שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	
יועץ שיתוף ציבור	יועץ	הלה מור		מודוס- מתכננים עם אנשים	טירת כרמל	אתגר	2	04-8155080		hila@modus. org.il
יועץ פרוגרמטי	יועץ	צביקה מינץ			כפר סבא	הרקפת	10	09-7662381		zvika@geopl anning.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריה קוץ	28353	סטודיו אדריכלות נוף ) (1999) בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק ) (2	28	03-6090627	03-6957704	nurit@ta- arc.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עירד שרייבר		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		

(1) כתובת: רחוב הירקון 67.

(2) כתובת: נחלת יצחק.

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

מונח	הגדרת מונח
יח"ד קטנות	דירה ששטחה הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד

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 למתחם הכלנית- אור יהודה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

1. שינוי ייעוד ממגורים ג', דרך ושביל לייעוד מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, חניון, שביל ודרך מוצעת.
2. קביעת זכויות בניה ושימושים למגורים בהיקף של 656 יח"ד, כולל חזית מסחרית בדופן הפונה לרחוב העצמאות.
3. קביעת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור.
4. הגדרת הגובה המותר לבנייה וקווי בניין.
5. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל.
6. קביעת הוראות בנושא פיתוח נוף לרבות שימור עצים.
7. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלת הקצאה ואיזון.
9. סימון מבנים להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2, 1
מבנים ומוסדות ציבור	31
שטח ציבורי פתוח	41
דרך מאושרת	102, 101
דרך מוצעת	104, 103
שביל	11
חניון	22, 21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	31
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	11
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	103
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	21
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	31
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	2, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	11
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	21
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	31
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	101
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	31
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	2
דרך /מסילה לביטול	שביל	11
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	102, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	104, 103
זיקת הנאה למעבר רגלי	חניון	22, 21
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	11
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	41
חזית מסחרית	מגורים ד'	2
מבנה להריסה	דרך מוצעת	104, 103
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	31
מבנה להריסה	מגורים ד'	2, 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	41

#### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
7.06	1,100	דרך מאושרת
15.87	2,471	חניון
72.94	11,359	מגורים ג'
4.13	643	שביל
<b>100</b>	<b>15,573</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.14	177.74	דרך מאושרת
7.47	1,161.38	דרך מוצעת
6.61	1,026.97	חניון
6.46	1,003.78	מבנים ומוסדות ציבור
65.43	10,170.76	מגורים ד'
5.90	916.35	שביל
6.99	1,086.69	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>15,543.67</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים.</li> <li>מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".</li> </ol>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-3.50 מ'.</li> <li>יובטח כי היה וינתן אישור רת"א לתוספת גובה העולה על 92 מ' מעל פני הים, תנוצל תוספת הגובה לטובת שיפור הבינוי.</li> <li>מרווחים בין הבניינים יהיו כמפורט בנספח הבינוי של תכנית זו.</li> <li>תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקווי הבניין.</li> <li>מס' המבנים לא יפחת מהמוצג בנספח הבינוי.</li> <li>קו בניין למרתפים תת קרקעיים יהיה קו בניין 0.</li> <li>הגגות יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות רעפים או משופעים.</li> <li>פיתוח השטחים הפתוחים בין המבנים יבוצע בהתאם לעקרונות הנספח הנופי ויכלול ריהוט רחוב ומתקנים היוצרים מקומות מפגש ושהייה ויאפשר הקמת סוכות.</li> <li>לפחות 20% מכלל יח"ד כלולות בבקשה להיתר יהיו יחידות דיור קטנות.</li> </ol>
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור כמסומן בתשריט.</li> <li>בזיקת הנאה יותר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע בלבד.</li> </ol>
<b>ג</b>	<b>מסחר</b>
	<p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>כניסת הולכי רגל לחזית המסחרית תהיה נפרדת מכניסת הולכי הרגל למבני המגורים.</li> <li>שימושי מסחר שאינם מהווים מטרד (ללא בתי אוכל).</li> <li>תותר הקמת בתי קפה.</li> <li>פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</li> <li>תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, רווחה, שיטור קהילתי, משרדי רשות מקומית, מוסדות דת ומוסדות קהילה.</li> <li>מתקנים הנדסיים.</li> </ol>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>



<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית.</li> <li>2. מתקנים הנדסיים.</li> <li>3. מצללות.</li> </ol>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו מעברים בתת הקרקע לצורך קישור בין חלקי החניון בשטחים למגורים.</li> <li>2. יותרו מתקנים הנדסיים ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנופי.</li> </ol>
ב	<b>ניהול מי נגר</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נידרש לתכנן מערכת לוויסות נגר ושימור הנגר כחלק מתכנון המגרש לפני החיבור לניקוז העירוני, כמפורט בנספח הניקוז.</li> </ol>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b> זכות הדרך וקווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט התכנית.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b> זכות הדרך וקווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט התכנית.
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.</li> <li>2. תשתיות עירוניות.</li> </ol>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותר מעבר כלי רכב למטרות תחזוקה וביטחון.</li> <li>2. תותר חניה תת - קרקעית.</li> </ol>
<b>4.7</b>	<b>חניון</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניות, דרך, שבילי הולכי רגל, מעבר רכב חירום ואשפה.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי				
4		(1) 56.5	328	62411	18428	13200	30783	4606.92	1	מגורים ד'
4		(1) 56.5	328	66022	22255	13200	30567	5563.84	2	מגורים ד'
			656	128433	40683	26400	61350	10170.76		מגורים ד' <סך הכל>
				400		100	300		2	מסחר ד'
3					2559.64	500	2760	1003.78	31	מבנים ומוסדות ציבור
4					(3) 3665			916.35	11	שביל
							(4) 50	1086.69	41	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

### הערה ברמת הטבלה:

- השטחים העיקריים למגורים אינם כוללים 12 מ"ר לכל דירה עבור מרפסות. לא תותר סגירת מרפסות.
- 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
- קווי בנין כמסומן בתשריט.
- קומה טכנית תשולב בקומת המגורים העליונה.
- השטחים העיקריים למגורים אינם כוללים 150 מ"ר לבניין לטובת לובי, מועדון דיירים ושימושים נלווים שלא ניתן יהיה להצמידם לדירות ספציפיות.
- תתאפשר הקמת ממ"ק במקום ממ"ד בקומות המגורים - ככל שיוקם ממ"ק יתווסף שטח עיקרי של 8 מ"ר לכל יח"ד.
- תותר תוספת קומות וזכויות למרתפי החנייה כדי לעמוד בתקן החנייה הקבוע בתכנית.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- תוספת גובה לטובת הגבהת קומת הכניסה בגובה שלא יעלה על 6 מ' וקומה טיפוסית שלא תעלה על 3.5 מ' לא תהווה שינוי לתכנית זו, סך גובה הבניין לא יחרוג מגובה הבניה המאושר ע"י רתי"א..
- קומת קרקע + 16 קומות + גג.
- תותר חניה תת - קרקעית מתחת לשביל..
- לטובת מתקן הנדסי וזכויות להצללה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור ועדה מקומית לתכנית עיצוב אדריכלי שתערך בקנה מידה של 1:250 ותכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>א. העמדת מבנים, קביעת מיקומו של המבנה לצרכי ציבור, כניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, קביעת הפרש גובה מירבי בין מפלס הכניסה לבין מפלס הרחוב, קביעת מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות, חתכים וחזיתות עקרוניים ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי הרגל, התייחסות למרפסות, מצללות, חומרי גמר וכדומה, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור.</p> <p>ב. תכנון פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם ושימור עצים, פיתוח זיקות ההנאה, פתרון החדרת והשהיית נגר עילי, רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי.</p> <p>ג. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת מערכות טכניות. המתקנים הטכניים ימוקמו על הגגות ויוסותרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.</p> <p>ד. התכנית תכלול התייחסות להסדרי תנועה, פתרון פינני אשפה, רחבות כיבוי וכו'.</p> <p>ה. התכנית תכלול נספח תשתיות בנושאי מים, ביוב, ותיעול.</p> <p>ו. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה, הצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, אקוסטיקה וכו' עפ"י דרישות מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים.</p> <p>ז. תכנית העיצוב תכלול גם הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית שהוגשה כמסמך רקע לתכנית.</p> <p>ח. תכניות פיתוח השטחים הציבוריים יפורטו כחלק מתכניות עיצוב אדריכלי, ויערכו בשיתוף עם יועץ הניקוז.</p> <p>ט. תאום שטחי התארגנות עם מהנדס העיר כמפורט בסעיף 6.3.3.</p> <p>2. תותר תוספת הקלת בניה לגובה של 96.5 מ' מעל פני הים, בתנאי אישור רת"א לגובה זה.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>1. חניה למגורים תהיה לפי תקן 1:1.</p> <p>2. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי תתאפשר גמישות במיקום וכמות הכניסות והיציאות לחנייה במגרשים, שינויים אלו לא יהיו שינוי לתכנית זו.</p> <p>3. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>4. הרמפה הראשונה שתבנה תכלול פתרון לפינוי אשפה בתת הקרקע.</p> <p>4. עומק בית גידול לעצים מעל תקרת מרתף לא יפחת מ-1.5 מ'.</p>	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>1. רעש</p> <p>1.1 רעש דרכים</p> <p>א. האמצעים האקוסטיים המפורטים, במידה ויידרשו, ייקבעו בשלב התכנון המפורט והוצאת היתרי בניה, עפ"י תכנית הבינוי העדכנית. בבדיקה זו יחושבו מפלסי הרעש החזויים בחזיתות השונות ונתוני תנועה הכוללים נפח כניסה ויציאה לחניונים ומהם החוצה בשעת שיא. בדיקה זו תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.</p>	



<p style="text-align: center;"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>6.3</p> <p>1.2 מערכות מכאניות</p> <p>לקראת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר הריסה החפירה והדיפון, יהיה הכנת דו"ח הבוחן את השפעת התכנית על פיזור האבק בסמוך לשימושי קרקע רגישים, שיוטמע בהיתר ויהיה תנאי לביצוע בשטח.</p> <p>3. שטחי התארגנות</p> <p>א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>4. מיתון רוח</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום פתרונות למיתון מטרדי רוח באזורים הצפויים להתגברות עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>תכנון האמצעים השונים יעשה ע"י אדריכלי התכנית ומתכנני הפיתוח, בליווי היועץ הסביבתי לתכנית.</p> <p>תכנית העיצוב תכלול גם את אזורי פינזי ואיסוף האשפה לכל שטח התכנית ותיאום מול מחלקת שפ"ע על אופן פינזי האשפה.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>6.4</p> <p>א. גובה הבניה המרבי הוא 92 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורונים וכיוצ"ב), במידה ותידרש, מחויבת באישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>ב. תתאפשר הקלת בניה לגובה של 96.5 מ' מעל פני הים בתנאי אישור רת"א.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>תשתיות</b></p> <p>6.5</p> <p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיות.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>בניה ירוקה</b></p> <p>6.6</p> <p>בניה חדשה בתחום התכנית תעמוד בדרישות תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת ההיתר, בהתאם להנחיות המרחביות לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או מדיניות ועדה מקומית בתוקף.</p>	

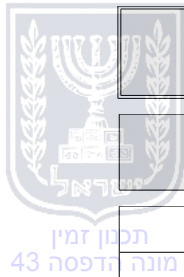
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. יותרו 5%-10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.                  2. בסמכות מהנדס העיר לאפשר פתרונות החדרה חלופיים במידה ולא ניתן לאפשר את השטחים לחלחול הנדרשים לעיל.                  3. תכנון כבישים וחניות ייעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר תוך שילוב חומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.                  ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.                  בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.                  ג. יש לשמור על עומק מינימלי של 1.5 מ' על מנת לאפשר בתי גידול מעל בינוי תת קרקעי.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 חציבה ומילוי.                  2. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>זיקות הנאה לציבור                  א. תירשמנה זיקות הנאה לציבור על פי המסומן בתשריט, להבטחת מעבר רגלי במפלס הקרקע בלבד.                  ב. שינוי בגבולות ותוואי זיקות ההנאה לא יחשב שינוי לתכניות זו ובתנאי שסך כל השטח הכולל לזיקת הנאה נשמר.                  ג. רישום זיקות הנאה בתחום התכנית יהיה תנאי להיתר בנייה.                  ד. בזיקת הנאה יותר מעבר תשתיות.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט.                  2. טיפול בחומרי אסבסט המידה והם קיימים יעשה על פי החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011 - והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א 2011.</p>	
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.                   איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:                  לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים</p>	





<b>חשמל</b>	<b>6.13</b>
<p>להלן:</p> <p>3.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>0.5 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	

<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<b>6.14</b>
בתחום תכנית זו לא יינתנו זכויות נוספות מכוח תמ"א 38 על שינוייה.	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	

### 7.2 מימוש התכנית

--

