

הוראות התכנית

תכנית מס' 555-0815555

מאא/מק/1145 שכונת פארק איילון - עדכון הוראות



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי אור יהודה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תוצאה של עבודת תכנון מפורטת כחלק מקידום תכנית בינוי לתמל/ 1046. התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1046 ממשיכות לחול. התכנית מעדכנת את קווי הבניין, זיקות ההנאה והנחיות האדריכלות למטרת הרחבת הגמישות התכנונית ויצירת מרחבים עירוניים טובים יותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מאא/מק/1145 שכונת פארק איילון - עדכון הוראות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 555-0815555

1.2 שטח התכנית 529.939 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

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 אור יהודה

186418 קואורדינאטה X

658751 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערב ודרום העיר אור יהודה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת פארק איילון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6219	מוסדר	חלק		8, 92, 94, 96, 98, 102, 104, 124, 169, 193
6220	מוסדר	חלק		8-18
6221	מוסדר	חלק		2-8, 11-13, 15-19, 21, 23-28, 35, 46, 61
6222	מוסדר	חלק	104, 106, 108, 110	11, 18, 21, 24, 29, 32, 35, 37, 40, 44-48, 50-52, 56-59, 61, 63-67, 69-71, 73-83, 101, 112, 114, 116, 120
6223	מוסדר	חלק		23, 28-31, 225, 228, 232
6225	מוסדר	חלק	29	13-19, 21, 30-31, 36, 63
7263	מוסדר	חלק	7, 12, 20, 24, 26, 28, 30, 32, 55-58, 67-69	2-6, 8-11, 13-19, 21-23, 25, 27, 29, 31, 33-38, 41, 43-54, 59-66, 70-84, 87-92

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. הוראות תכנית תמא/4. 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
03/05/2018	7450	7784	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/1046 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/1046



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זיו גדון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זיו גדון		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 35 18/05/2020	זיו גדון	18/05/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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		רשות מקומית אור יהודה	אור יהודה	סעדון אליהו	122	03-3588108	03-5337965	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות בקרקע כוללת בעלות מדינה.

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	זיו גדון	33057118	עיריית אור יהודה	אור יהודה	סעדון אליהו	122	03-5388108		zivg@or-ye.org.il
מודד מוסמך	מודד	רון אורי	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

עדכון תכנית מס' תמל/ 1046 בנושאי הוראות אדריכלות, קווי הבניין וזיקות הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין.

2. קביעת זיקות הנאה.

3. קביעת הוראות אדריכלות.

4. הוספת הערות לטבלת הזכויות עבור יעוד מגורים ד'.

* ככל שישנה סתירה בין הוראות התכנית והתשריט, יגברו הוראות התכנית (מסמך זה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	107 - 103
מגורים ד'	209 - 201 , 108 , 102 , 101
מבנים ומוסדות ציבור	905 - 902 , 408 - 404
ספורט ונופש	602 , 601
פארק / גן ציבורי	508 - 506
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	402 , 401
מסחר ותעסוקה	840 - 820 , 818 - 801



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	826 , 818 , 816
זיקת הנאה	פארק / גן ציבורי	508 - 506
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	902 , 407 , 405
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	107 , 105 - 103
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	209 - 201 , 108 , 102 , 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	402 , 401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	818 - 814 , 812 , 811 , 809 , 803 , 801
זיקת הנאה למעבר רגלי	פארק / גן ציבורי	840 - 835 , 831 - 826 , 823 - 820
זיקת הנאה למעבר רגלי	פארק / גן ציבורי	508 - 506

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	123,653.2	23.33
מגורים ג'	20,745.07	3.91
מגורים ד'	72,514.62	13.68
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	10,576.95	2
מסחר ותעסוקה	274,308.52	51.76
ספורט ונופש	24,820.94	4.68
פארק / גן ציבורי	3,319.91	0.63
סה"כ	529,939.22	100

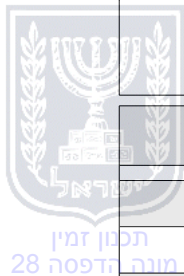
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בסעיף 4.1.1 של תכנית תמל/ 1046.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>סעיף זה מחליף את סעיף 4.1.2 של תמל/ 1046 בנושא הנחיות אדריכלות רק עבור מגרשים 103-107 :</p> <ol style="list-style-type: none"> מסת המבנה המשמעותית תיצמד לקו הבניין הקדמי הפונה לרחוב מס' 16, למען יצירת דופן רחוב המשכית. נסיגות מקו זה יהיו בהתאם לתכנית הבינוי 1: 500 כפי שנדרש בסעיף 6.17 בתכנית הראשית. יותר דירוג בעורף המבנים. במגרש 105 יותר דירוג כלפי רחוב מס' 18. תותר הגדלת התכסית מעבר למצוין בהוראות תמ"ל 1046 ועד 50% משטח המגרש במסגרת סך הזכויות המותרות.
ב	קווי בנין
	<p>סעיף זה מתווסף רק עבור המגרשים המפורטים :</p> <ol style="list-style-type: none"> קווי הבניין הקדמיים של מגרשים 103-107 הפונים לרחוב מס' 16 יהיו 3 מ'. קווי הבניין של מגרש 105 הפונים ליתר הכיוונים יהיו 2 מ'. בין מגרשים צמודים בייעוד זה, תותר בניית מרתפים עד קו מגרש צידי (קו בניין 0) ללא צורך בקירות משותפים. זאת מבלי לפגוע בהנחיות תמ"א 1. קו הבניין המותר לצורך בניית מרתפי חניה תת קרקעיים הוא קו בניין 0 ובלבד שנשמר שטח לחלולהחדרה בהתאם להנחיות תמ"א 1. במרחב שבין קו הבניין (במפלס הקרקע) לבין קו המגרש יישמר גובה של 1 מ' נטו לפחות מפני הקרקע המתוכננת לפני האיטום שמעל תקרת המרתף, זאת לשם ביצוע בתי גידול לנטיעות.
ג	זיקת הנאה
	<p>סעיף זה מתווסף רק עבור המגרשים המפורטים :</p> <ol style="list-style-type: none"> זיקות ההנאה ברוחב 2 מ' לאורך רחוב מס' 16 יפותחו כהמשך רציף של המדרכה. בתאי שטח 104 ו-107 מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 5 מ' בכל מגרש וסה"כ 10 מ' בין מגרשים צמודים לטובת שיפור הקישוריות בין הרחובות והצירים המקבילים. יש לפתח שטחים אלו תוך שמירה על רציפות המרחב הציבורי. בתא שטח 105 מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 10 מ' החוצה את המגרש במרכזו מצפון לדרום וממזרח למערב לטובת שיפור הקישוריות בין הרחובות והצירים המקבילים. יש לפתח שטחים אלו תוך שמירה על רציפות המרחב הציבורי.
4.2	מגורים ד'

	מגורים ד'	4.2
	שימושים	4.2.1
	כל השימושים המותרים בסעיף 4.2.1 של תכנית תמל/ 1046.	
	הוראות	4.2.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>סעיף זה מחליף את סעיף 4.2.2 (ב) של תמל/ 1046 בנושא הנחיות אדריכלות.</p> <p>1. בתאי שטח מס' 102,101 ו-108:</p> <p>א. מסת המבנה המשמעותית תיצמד לקו הבניין הקדמי הפונה לרחוב מס' 12 למען יצירת דופן רחוב המשכית. נסיגות מקו זה יהיו בהתאם לתכנית הבינוי 500:1 כפי שנדרש בסעיף 6.17 בתכנית הראשית.</p> <p>ב. יותר דירוג בעורף המבנים.</p> <p>2. בתאי שטח 209-201:</p> <p>א. חזית המבנים הפונה לדרך מס' 14 תכלול מעבר מקורה ברוחב 1.5 מ' לפחות שיפותח כהמשך המדרכה ברחוב.</p> <p>ב. יותר שימוש מסחר ומשרדים בקומת הקרקע ובקומה א' בלבד, בכל תחום תא השטח.</p> <p>ג. במגרשים 207 ו-209, בתחום הנמצא תחת מגבלות שימוש בשל רעש מטוסים, יותר שימוש מסחר ומשרדים גם ביתר הקומות.</p> <p>ג. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד זה.</p> <p>ד. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ה. יתוכננו ביתני/חדרי אשפה סגורים עבור שימושי המסחר (לרבות עבור עסקי המזון). ביתנים/חדרים אלו יתוכננו לפי המדיניות העירונית בנושא.</p> <p>ו. גובה קומת קרקע מסחרית הפונה לרחוב לא יפחת מ 4.5 מ'.</p> <p>ז. לפחות ארבעת קומות המגורים הראשונות, ולא יותר מששת קומות המגורים הראשונות, ייצמדו לקו בניין "ס" לחזית רחוב 14.</p> <p>ח. הקומה מעל (בהתאמה לסעיף הנ"ל) ומעלה תהיה בנסיגה של לפחות 3.5 מטרים.</p> <p>3. תותר הגדלת התכסית מעבר למצוין בהוראות תמ"ל 1046 ועד 65% משטח המגרש במסגרת סך הזכויות המותרות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>קווי בנין</p> <p>ב</p> <p>סעיף זה מחליף את סעיף 4.2.2 (ה) של תמל/ 1046 בנושא קווי בניין רק בהתאם למגרשים המפורטים:</p> <p>1. קווי הבניין הקדמיים של מגרשים 101-102 ו-108 הפונים לרחוב מס' 12 יהיו 3 מ'.</p> <p>2. קו בנין קדמי של תאי שטח מס' 209-201, הפונה לדרכים מס' 13,14,15 יהיה 0. בקומות הקרקע תחול נסיגה בחזית המסחרית בעומק של 1.5 מטר פנימה (התחום בו מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל).</p> <p>3. קווי הבניין של תאי שטח מס' 209-201 לרחובות 12 ו-16 יהיו 2 מ'.</p> <p>4. בין מגרשים צמודים בייעוד זה, תותר בניית מרתפים עד קו מגרש צידי (קו בניין 0) ללא צורך בקירות משותפים. זאת מבלי לפגוע בהנחיות תמ"א 1.</p> <p>5. קו הבניין המותר לצורך בניית מרתפי חניה תת קרקעיים הוא קו בניין 0 ובלבד שנשמר שטח חלחולה/חדרה בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p>	

4.2	מגורים ד'
	<p>6. במרחב שבין קו הבניין (במפלס הקרקע) לבין קו המגרש יישמר גובה של 1 מ' נטו לפחות מפני הקרקע המתוכננת לפני האיטום שמעל תקרת המרתף, זאת לשם ביצוע בתי גידול לנטיעות."</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סעיף זה מחליף את סעיף 4.2.2 (ו) של תמל/ 1046 בנושא קווי בניין רק בהתאם למגרשים המפורטים:</p> <p>1. בתאי שטח מס' 201-209 מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל. בשטח זה יתוכנן מעבר לאורך חזיתות המבנים הפונים לדרכים מס' 15,14,13 ברוחב 1.5 מ' אשר יפותח כהמשך רציף ואחיד למדרכה הציבורית.</p> <p>2. בתאי שטח מס' 201-208 מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל בין מגרשים צמודים לטובת שיפור הקישוריות בין הרחובות המקבילים. רוחב זיקת ההנאה בכל מגרש הוא 5 מ' - רוחב המעבר בזיקות ההנאה יהיה 10 מ'. יש לפתח שטחים אלו תוך שמירה על רציפות המרחב הציבורי.</p> <p>3. בתאי שטח 101-102, 108 מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 2 מ' לאורך רחוב מס' 12. שטחים אלו יפותחו כהמשך רציף של המדרכה.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>סעיף זה מתווסף עבור תאי השטח 201-208:</p> <p>1. ניתן לנייד מקומות חניה בין מגרשים צמודים באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. מקומות החניה למסחר יהיו בתת הקרקע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.</p>
ה	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>סעיף זה מתווסף עבור תאי השטח 201-208:</p> <p>1. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ומבלי להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה בכל שימוש ביותר מ-50%, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק, באופן שלהלן:</p> <p>א. תותר המרה של עד 850 מ"ר עיקרי ועד 250 מ"ר שירות בכל מגרש ממשחר למגורים ולהיפך.</p> <p>ב. ההמרה מותנית באישור הוועדה המקומית לאחר פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק.</p>
4.3 מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>כל השימושים המותרים בסעיף 4.4.1 של תכנית תמל/ 1046.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>סעיף זה מחליף את סעיף 4.6.2 (א) של תמל/ 1046 בנושא הנחיות אדריכלות:</p> <p>1. פיתוח גבולות מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יאפשר ככל הניתן המשכיות פיתוח הרחובות לטובת עידוד הליכתיות ע"י הכלים הבאים:</p> <p>א. בינוי מלווה רחוב - היצמדות עם מסת המבנה לדופן הרחוב תוך הימנעות מהקמת גדרות.</p> <p>ב. פיתוח מדרכות - הרחבת מדרכות חופפות והוספת רצועת נטיעות.</p> <p>ג. רחבות עירוניות - יצירת רחבות עירוניות בכניסה למבני הציבור.</p> <p>ד. חניה - במידה ותתוכנן חניה עילית, מקומות החניה יוקצו בעורף המגרשים.</p> <p>2. בתאי שטח מס' 405-408 ו-905-903:</p>





4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>א. הכניסה הראשית למבנה תהיה מהרחוב הראשי הסמוך למגרש.</p> <p>ב. מסת הבינוי המשמעותית תיצמד לרחוב הראשי והמבנה יהיה מדורג מצפון לדרום.</p> <p>3. מערכות טכניות ימוקמו על הגג הגבוה ביותר של המבנה ויוסרתו ע"י מעקה הגג או מסתור ייעודי בתאום מול מח' תכנון.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>סעיף זה מחליף את סעיף 4.4.2 (ד) של תמל/ 1046 בנושא קווי בניין:</p> <p>1. בתאי השטח בייעוד זה:</p> <p>א. קווי הבניין כלפי המגרשים הציבוריים יהיו 0.</p> <p>ב. קווי הבניין כלפי המגרשים ביעודים סחירים יהיו 5 מ'.</p> <p>2. בתאי שטח מס' 405-408 ו-903-905:</p> <p>א. קווי הבניין בדפנות הפונות לבינוי צמודי הקרקע הקיימים יהיו 5 מ' ובקומות הקרקע יהיו 10 מ'.</p> <p>ב. קו בניין צידי בין מגרשים 903-905 הצמודים בייעוד זה יהיה קו בניין "0" כפי שמתואר בתשריט המוצע.</p> <p>ג. יתר קווי הבניין יהיו בהתאם לסעיף 1.</p> <p>3. קו הבניין המותר לצורך בניית מרתפי חניה תת קרקעיים הוא קו בניין 0 ובלבד שנשמר שטח חלחולהחדרה בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p> <p>4. במרחב שבין קו הבניין (במפלס הקרקע) לבין קו המגרש יישמר גובה של 1 מ' נטו לפחות מפני הקרקע המתוכננת לפני האיטום שמעל תקרת המרתף, זאת לשם ביצוע בתי גידול לנטיעות.</p> <p>5. במגרשים 405, 407 ו-902 בקומות הקרקע תחול נסיגה לכיוון כביש מספר 14 בעומק של 5 מטר פנימה.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סעיף זה מתווסף עבור תאי השטח 902, 407, 405:</p> <p>1. בתאי שטח מס' 902, 407, 405 מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל. בשטח זה יתוכנן מעבר לאורך חזיתות המבנים הפונים לדרך מס' 14 ברוחב 5 מ' אשר יפותח כהמשך רציף ואחיד למדרכה הציבורית.</p>
4.4	ספורט ונופש
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>כל השימושים המותרים בסעיף 4.7.1 של תכנית תמל/ 1046.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>סעיף זה מחליף את סעיף 4.7.2 (ב) של תמל/ 1046 בנושא הנחיות אדריכלות.</p> <p>1. בתחום תאי מס' שטח 601-602:</p> <p>א. המבנים הפונים לרחוב 4612 ורחוב 18 יגיעו עד קו הבנין הדרומי לשמירת רצף בינוי.</p> <p>ב. בחזיתות הגובלות בשצ"פ בתאי שטח מס' מס' 601-602 ישמר רצף עיצובי בכל הקשור לפרטי</p>

<p>4.4 ספורט ונופש</p>	<p>4.4</p>
<p>גדר, שערים וכו'.</p>	
<p>ב קווי בנין סעיף זה מתווסף רק עבור המגרשים המפורטים: 1. קו הבנין בתאי שטח 601-602 בדפנות הגובלות בשצ"פ יהיה 10 מ'. 2. קו הבנין המותר לצורך בניית מרתפי חניה תת קרקעיים הוא קו בנין 0 ובלבד שנשמר שטח חלחולוהחדרה בהתאם להנחיות תמ"א 1. 3. במרחב שבין קו הבנין (במפלס הקרקע) לבין קו המגרש יישמר גובה של 1 מ' נטו לפחות מפני הקרקע המתוכננת לפני האיטום שמעל תקרת המרתף, זאת לשם ביצוע בתי גידול לנטיעות."</p>	<p>ב</p>
<p>4.5 פארק / גן ציבורי</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים 4.5.1</p>	<p>4.5.1</p>
<p>כל השימושים המותרים בסעיף 4.8.1 של תכנית תמל/ 1046.</p>	
<p>הוראות 4.5.2</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א זיקת הנאה סעיף זה מתווסף רק עבור המגרשים המפורטים: 1. דרך מגרשים 506-508, בהם מסומנת זיקת הנאה תותר גישה לרכב למגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה הצמודים להם. שטחים אלו יישארו כחלק ממערך השטחים הציבוריים ובשום אופן לא ניתן יהיה להפוך אותם לרמפת הכניסה לחניונים של המגרשים הסמוכים.</p>	<p>א</p>
<p>4.6 מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים 4.6.1</p>	<p>4.6.1</p>
<p>כל השימושים המותרים בסעיף 4.3.1 של תכנית תמל/ 1046.</p>	
<p>הוראות 4.6.2</p>	<p>4.6.2</p>
<p>א אדריכלות סעיף זה מחליף את סעיף 4.3.2 (ב) של תמל/ 1046 בנושא הנחיות אדריכלות. 1. קומת הקרקע תהיה ביעוד מסחרי ו/או ציבורי עם דגש פתיחה לרחוב. לא יותרו חזיתות אטומות לכיוון הכיכר העירונית הגובלת. 2. במבני מגורים משולבים במסחר יותרו תכליות המסחר ובתנאי שיובטח: - פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה. - תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין. - יתוכננו ביתני/חדרי אשפה סגורים עבור שימושי המסחר (לרבות עבור עסקי המזון). ביתנים/חדרים אלו יתוכננו לפי המדיניות העירונית בנושא.</p>	<p>א</p>
<p>ב קווי בנין סעיף זה מתווסף רק עבור המגרשים המפורטים: 1. קווי הבנין של תאי שטח מס' 401 ו-402 הפונים לרחוב מס' 15 יהיו 2 מ'. 2. קווי הבנין של תאי שטח מס' 401 ו-402 הפונים לכיכר העירונית (תא שטח 638 בתמל/ 1046) יהיו 0.</p>	<p>ב</p>



4.6	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>3. בין מגרשים צמודים בייעוד זה, תותר בניית מרתפים עד קו מגרש צידי (קו בניין 0) ללא צורך בקירות משותפים. זאת מבלי לפגוע בהנחיות תמ"א 1.</p> <p>4. בין מגרשים צמודים בייעוד זה תותר בניית גשרים וחיבורים בין אגפים ומחלקות בשטחי שירות בלבד.</p> <p>5. קו הבניין המותר לצורך בניית מרתפי חניה תת קרקעיים הוא קו בניין 0 ובלבד שנשמר שטח לחלולהחדרה בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p> <p>6. במרחב שבין קו הבניין (במפלס הקרקע) לבין קו המגרש יישמר גובה של 1 מ' נטו לפחות מפני הקרקע המתוכננת לפני האיטום שמעל תקרת המרתף, זאת לשם ביצוע בתי גידול לנטיעות. " מונה הדפסה 28 תכנון זמין</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סעיף זה מחליף את סעיף 4.3.2 (ג) של תמל/ 1046 בנושא זיקת הנאה רק בהתאם למגרשים המפורטים:</p> <p>1. בתאי שטח מס' 401-402 מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל בין מגרשים צמודים לטובת שיפור הקישוריות בין הרחובות המקבילים. יש לפתח שטחים אלו תוך שמירה על רציפות המרחב הציבורי.</p> <p>2. רוחב זיקת הנאה בין תאי שטח מס' 401 ו- 402 יהיה ברוחב 12 מ' וגובה הבינוי בה יחל מ- 6 מ' ומעלה.</p>
4.7	מסחר ותעסוקה
4.7.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בסעיף 4.6.1 של תכנית תמל/ 1046.
4.7.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>סעיף זה מחליף את סעיף 4.6.2 (א) של תמל/ 1046 בנושא הנחיות אדריכלות.</p> <p>1. בתאי שטח מס' 816, 818, 822, 826, 829:</p> <p>א. לאורך חזיתות המבנים הפונים ליעוד פארק / גן ציבורי יתוכנן מעבר מקורה ופתוח לציבור ברוחב 5-7 מ'. לאורכו של המעבר במפלס הקרקע תהיה חזית מסחרית..</p> <p>ב. לא תותר הקמת גדרות, חיץ פיזי, או מתקני שירות (טכני, אשפה, תחזוקה וכו') בחזיתות הפונות לרחוב 4612 ולפארק.</p> <p>2. ניתן לנייד שטחים המיועדים לחניה תת קרקעית בין מגרשים צמודים באותו היעוד מתת הקרקע לתת הקרקע בלבד.</p> <p>3. תותר הגדלת התכסית מעבר למצוין בהוראות תמ"ל 1046 ועד 65% משטח המגרש במסגרת סך הזכויות המותרות, בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. בתא שטח מס' 837 מסת הבינוי המשמעותית תהיה לאורך רחוב מס' 14.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>סעיף זה מחליף את סעיף 4.6.2 (ג) של תמל/ 1046 בנושא קווי בניין רק ביחס למגרשים המפורטים:</p> <p>1. קו בנין בתאי שטח 816, 818, 822, 826, 829 בדפנות הגובלות ביעוד פארק / גן ציבורי לפי תמ"ל 1046 יהיה 7 מ' וכלפי יעוד דרך וככר העירונית לפי תמ"ל 1046 יהיה 5 מ'.</p>

4.7	מסחר ותעסוקה
	<p>2. קו בנין בתאי שטח 801-815, 817, 819, 823, 820, 821, 825, 827, 828, 834 ו-840-836 בדפנות הגובלות בשצ"פ מאושר לפי תמ"ל 1046 יהיה 10 מ'.</p> <p>3. במגרשים הבאים: 801-803, 805-806, 808-812, 814, 817, 820, 821, 823-825, 827, 828, 830-834, 838-840 תחולנה ההוראות הבאות:</p> <p>א. בין מגרשים צמודים בייעוד זה, תותר בניית מרתפים עד קו מגרש צידי (קו בניין 0) ללא צורך בקירות משותפים. זאת מבלי לפגוע בהנחיות תמ"א 1.</p> <p>ב. קו בניין צידי בין מגרשים צמודים בייעוד זה יהיה קו בניין "0" כפי שמתואר בתשריט המוצע.</p> <p>ג. בין מגרשים צמודים בייעוד זה להם קו בניין 0 משותף, תותר בנייה המשכית גם מעל הקרקע ללא צורך בקירות משותפים.</p> <p>4. לכל המגרשים בייעוד זה, קו הבניין המותר לצורך בניית מרתפי חניה תת קרקעיים הוא קו בניין 0 ובלבד שנשמר שטח חלחולהחדרה בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p> <p>5. לכל המגרשים בייעוד זה, במרחב שבין קו הבניין (במפלס הקרקע) לבין קו המגרש יישמר גובה של 1 מ' נטו לפחות מפני הקרקע המתוכננת לפני האיטום שמעל תקרת המרתף, זאת לשם ביצוע בתי גידול לנטיעות."</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סעיף זה מחליף את סעיף 4.6.2 (ד) של תמל/ 1046 בנושא זיקת הנאה רק בהתאם למגרשים המפורטים:</p> <p>1. זיקות הנאה להלכי רגל בתאי שטח מס' 816, 818, 822, 826, 829 ברוחב של 7 מ' בדפנות הגובלות ביעוד פארק/גן ציבורי וברוחב של 5 מ' כלפי מגרשים סמוכים בייעוד דרך וככר עירונית. שטח זה יפותח כהמשך רציף למדרכה הציבורית ולפיתוח השביל (תא שטח מס' 637 בתמ"ל 1046) המלווה את הפארק.</p> <p>2. בתאי שטח מס' 801, 803, 809, 811, 812, 814, 817, 820, 821, 823, 827, 828, 830, 831, 835-840 מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 5 מ'. שטח זה יפותח כהמשך רציף למדרכה הציבורית.</p> <p>3. בתאי שטח מס' 835-836 מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל. בשטח זה יתוכנן מעבר לאורך חזיתות המבנים הפונים לדרך מס' 14 ברוחב 5 מ' אשר יפותח כהמשך רציף ואחיד למדרכה הציבורית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בכפוף להוראות תמ"ל 1046



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28