

הוראות התכנית

תכנית מס' 555-1200443

מאא/מק/1172 - מעונות סטודנטים פארק איילון



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי אור יהודה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005293220/310>

דברי הסבר לתכנית

מגרש 901 נקבע בתמ"ל 1046 כמגרש לדיור מיוחד המיועד לדיור סטודנטים ומסחר מצפון לקו תחום השפעה (Ldn65) ומסחר מדרום. התבע המוצעת מאפשרת תכנון איכותי של מעונות הסטודנטים הכולל תוספת שטחים, 18 יח"ד, , תוספת 5 קומות ושינוי בהוראות הבינוי. התבע המוצעת מתבססת על תכנון דירות קטנות הכוללות ממ"ד בכל יחידת דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מאא/מק/1172 -מעונות סטודנטים פארק איילון **שם התכנית** **1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

555-1200443 **מספר התכנית**

4.330 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית **1.4 סיווג התכנית** **סוג התכנית**

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מקומית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

א62 (א) (19), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62.א. (א) (13) **לפי סעיף בחוק**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**

ללא איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה**

לא **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור יהודה

185152 קואורדינאטה X

659725 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת פארק איילון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6222	מוסדר	חלק		131, 155

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
תמל/ 1046	901

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
<u>תמא/ 2 /4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תמל/ 1046</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/1046 ממשיכות לחול.	7784	7450		03/05/2018
<u>555-0473405</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 555-0473405 . הוראות תכנית 555-0473405 תחולנה על תכנית זו.	8288	11826		12/06/2019



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אורי הלוי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		אורי הלוי		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 250	1	13/10/2024	אורי הלוי	10: 56 13/10/2024	לא
סביבה ונוף	רקע	נספח פיתוח ונוף	1: 250	1	04/06/2024	אלי מסלובסקי	12: 05 25/06/2024	לא
תנועה	רקע		1: 500	1	10/07/2024	אייל קראוס	07: 11 11/07/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 500		25/06/2024	אורי הלוי	12: 55 10/07/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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
	פרטי	דוד מצסה		דוד יסכה אחזקות בע"מ	קרית אונו	דרך איתן	1	03-5751052		david@mas asa.co.il

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	אורי הלוי		אורבך הלוי אדריכלים	לוד	היוצרים	3	03-5465557		permit@ah- arch.com
	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושו"ת מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		berni@datam ap.com
אדריכל נוף	יועץ	אלי מסלובסקי	6263157	נופים - תכנון, ניהול ועיצוב בע"מ	רמת ישי	חורש האלונים	3	077-5337908		office@nfm.c o.il
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ	אייל קראוס		קראוס חן הנדסת תנועה וכבישים בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	2	04-3732600		kcroads@kcr oads.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הקמת דיור מיוחד ומסחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1. תוספת 18 יח"ד לדיור מיוחד
2. תוספת 5 קומות מעל הקרקע לדיור מיוחד ו-2 קומות מרתף מתחת לקרקע.
3. תוספת גובה מ-19 מ' ל-36 מ'.
4. תוספת 4,100 מ"ר שטחי שרות בתת הקרקע
5. שינוי הוראות בינוי
6. תוספת 1,000 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע למגורים.
7. הגדלת תכסית מ-60% ל-66%.
8. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
דיור מיוחד		901
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר	דיור מיוחד	901
קו בנין עילי	דיור מיוחד	901
תחום השפעה	דיור מיוחד	901

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,330	דיור מיוחד
100	4,330	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,331.95	דיור מיוחד
100	4,331.95	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. דיוור מיוחד על פי דין לרבות מעונות לתלמידים הלומדים במוסד מוכר להשכלה גבוהה כמשמעותו בחוק המועצה להשכלה גבוהה, התשי"ח-1985, שנקבע בתוכנית כי הן יושכרו לתלמידים כאמור שנבחרו על ידי מוסד הלימודים שבו הם לומדים לפי אמות מידה שפורסמו ברבים - מצפון לקו "תחום השפעה" (Lda 65) בלבד (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע)</p> <p>2. מבנים לצרכי תרבות, ספורט, בריאות, רווחה ודת. מדרום לקו "תחום השפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע) לא יותרו שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש כמפורט בקבוצה א' בהוראות תמ"א 2/4.</p> <p>3. מסחר</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>א. קו בניין אחורי הגובל בדופן המזרחית של המגרש יהיה 5 מ' לשתי הקומות הראשונות ו-10 מ' לפחות לקומה שלישית ומעלה.</p> <p>ב. מרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה 0 מ' או 10 מ'.</p> <p>ג. מסחר יותר בקומת הקרקע מצפון ל"קו ההשפעה" ובכל הקומות מדרום ל"קו ההשפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע) בלבד.</p> <p>ד. תותר בניה תת קרקעית עד קו בנין "0" ובתנאי שיובטחו פתרונות שהייה למי-נגר.</p> <p>ה. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו ונפחו מאפשרים גידול עץ בוגר.</p> <p>ו. חדרי שנאים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>ז. פתחי אוורור ושחרור עשן מחניונים יופנו לחזיתות הצדדיות.</p> <p>ב</p> <p>תכנית על רקע תכניות ארציות ומחוזיות</p> <p>בתא שטח 901 החל במר"מ 2, אסור למקם שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש מדרום לקו "תחום ההשפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע) כמפורט בקבוצה א' בהוראות תמ"א 2/4.</p> <p>ג</p> <p>מיגון אקוסטי</p> <p>תא שטח 901, בו עובר קו "תחום ההשפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע), יותאם להנחיות תמ"א 2/4.</p> <p>ד</p> <p>יחידות הדיוור בתא שטח מס 901 יירשמו בספרי המקרקעין בבעלות אחודה באופן שלא יאפשר בעתיד פיצול ו/או שיוך דירות פרטני.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
							108			2162	5540		901	מגורים	דיור מיוחד	
										173	865		901	מסחר	דיור מיוחד	
5	5	5	5	2	10 (1)	36	108	66	4100	2335	6405	4330	901	<סך הכל>	דיור מיוחד	

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:

- גודל מגרש כללי עשוי להשתנות לעת הכנת תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- גובה מבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת (+0.00) למעקה הגג העליון של קומת המערכות או הקומה הגבוהה במבנה.
- מספר הקומות כולל קומת מערכות ומתקנים טכניים על הגג (חדרי מכונות, מיכלי מים, מתקנים סולריים וכו')
- ניוד זכויות מכל סוג (תת קרקע, על קרקע, עיקרי ושירות) בכל כיוון ניתן יהיה לאשר בסמכות רשות רישוי בעת היתר בניה, בהתאם לסעיף 62א(9).
- שטחי השירות כוללים שטח לחדרי שנים, בהתאם לצרכים ובתיאום חברת החשמל.
- בנוסף לשטחים העיקריים תותר תוספת שטח עיקרי בסך של 12 מ' עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.
- מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבניה.
- ניתן להגדיל את שטחי החניה ומספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה נדרשות עפ"י התקן לעת הוצאת היתרי בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מדרום לקו ההשפעה 4 קומות לפי תמ"ל 1046.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות	6.1
6.1.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1.1
<p>1. מבנים נפרדים באותו תא שטח יתוכננו בצורה מתואמת ומשולבת מבחינה חזותית.</p> <p>2. חומרי הגמר בחזיתות יהיו עמידים ויציבים.</p> <p>3. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>4. הבקשה להיתר תיכלול עיצוב מלא ואסתטי של גג המבנה עם גימור מלא. לא תותר חזית חמישית שאינה מטופלת מבחינה עיצובית. גג המסחר יקבל טיפול, לרבות הסרת מתקנים טכניים.</p> <p>5. דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגלי של שיפוע הגג. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לווין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של המבנה והמגרש.</p>	
6.1.2 ניהול מי נגר	6.1.2
<p>1. בתחומי המגרשים יותרו 15% שטחים פנויים מבינוי לצורך השהייה וחלחול מי נגר. במידה ולא ניתן (כגון במצב של תכנון בינוי בתת הקרקע) יובטח כי מי הנגר מתחומי המגרש ומי מרזבים מגגות יופנו לשטחי איגום וחלחול בתחומי השצ"פים ככל האפשר.</p> <p>2. יש לשמור על הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת ביוב.</p> <p>3. מי עיבוי מזגנים ינוקזו בצינור ניקוז הנפרד מצינור מי הגשם למערכת חלחול בשטחים הירוקים שבתחומי המגרש.</p>	
6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
6.2.1 תכנית בינוי / בינוי ופיתוח	6.2.1
<p>תנאי להיתר בניה בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500.</p> <p>התכנית תכלול:</p> <p>א. העמדת המבנים: תאור העמדת הבניינים, גבהי כניסות קובעות למבנים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתיות, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>ב. מפלס נקרקע והשטחים הפתוחים, כולל: גבהים וטופוגרפיה, רחבות, שבילים, מדרכות, גישה לחניונים, גישות למסחר ולכניסות למבנים, גינון ונטיעות וכן פירוט חומרי חיפוי וגמר.</p> <p>ג. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי בין שטחים פרטיים לשטחים ציבוריים גובלים, נגישות הולכי רגל, רוכבי אופניים, נכים ואוכלוסיות מוגבלות.</p> <p>ד. מיקום מערכות תשתית, שיפועי ניקוז בשטחים מרוצפים ובשטחי גינון לקליטת מי נגר עילי.</p> <p>ה. תכנון עקרוני למרתפי חניה לרבות רמפת כניסה.</p>	
6.3 מקרקעין	6.3
6.3.1 זכות מעבר	6.3.1
<p>1. בתחום השטח המסומן בתשריט תרשם זיקת הנאה בקומת הקרקע למעבר הולכי רגל.</p>	



6.3	מקרקעין
	<p>2. רוחב זיקת הנאה יהיה 2.50 מ' לחזיתות המסחריות (בהתאם לתכנית סוככים עונתיים).</p> <p>3. מיקום זיקת הנאה כפי שמופיע בתשריט ניתן לשינוי במסגרת היתר הבנייה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.4	
6.4.1	מיגון אקוסטי
	<p>הבנייה בתחום מר"מ 2 בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא/2-4 - "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים", שיהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה.</p> <p>2. פרטי המיגון האקוסטי למבנים הרגישים לרעש מטוסים, לרבות אלמנטי הבניין(גגות, קירות וכו') סוג החלונות ודלתות וכו' ייקבעו בשלב היתר הבניה על ידי יועץ אקוסטי עפ"י דרישות התדריך האקוסטי ובהתאם לחשיפה לרעש המטוסים ופרטי המבנה.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25