

הוראות התכנית

תכנית מס' 555-0579300

מאא/מק/2/541 תוכנית איחוד וחלוקה "רחוב העצמאות אור יהודה"

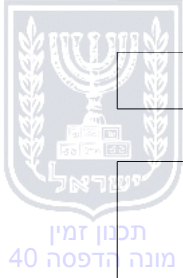
מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי אור יהודה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם "רחוב העצמאות אור יהודה" הינו מתחם פינוי בינוי המצוי בין הרחובות עצמאות במזרח ובדרום, משה דיין במערב ומצפון מערב ששטחו 58.2 דונם.

מתחם התכנית אושר במסגרת התכנית הראשית 552-0284398 התחדשות "רח' העצמאות אור יהודה" בשטח כ-58.325 דונם.

מתחם לאחוד וחלוקה של התכנית הזאת כולל שטח כבישים קיימים וכולל פינוי 128 יח"ד ישנות ומבנה מסחרי קטן ברחוב העצמאות ובניית 744 יח"ד חדשות לפי תכנית 552-0284398.

תוכנית זו הינה בעקבות אישור תוכנית 552-0284398 התחדשות תוכנית מתחם "רח' העצמאות אור יהודה".

מטרת התוכנית איחוד וחלוקה זאת כתנאי להוצאת היתרים לתכנית 552-0284398.

תכנית זו משנה את חלוקת השטחים על ידי איחוד וחלוקה מחדש של תאי שטח שסומנו בתכנית הראשית למתחם "רח' העצמאות אור יהודה" תוך קביעת הוראות בינוי, חניה ותחבורה. התכנית קובעת מתחם לבנייני ציבור ומוסיפה שטחי שירות למבני ציבור בהתאם לסמכות הועדה המקומית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מאא/מק/2/541 תוכנית איחוד וחלוקה "רחוב העצמאות
אור יהודה"

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 555-0579300

1.2 שטח התכנית 58.200 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (15), 62 א (16), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (5), 62 א (6), 62 א (9)

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

187079

קואורדינאטה Y

659453

1.5.2 תיאור מקום**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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אור יהודה	העצמאות		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6485	מוסדר	חלק	147	
7215	מוסדר	חלק		54
7216	מוסדר	חלק		106
7217	מוסדר	חלק	23-24, 27-34, 40, 54, 58-59, 169-171	53
7218	מוסדר	חלק	2-5	
7239	מוסדר	חלק	42, 50, 54, 57	44, 53, 55
7240	מוסדר	חלק	71-72, 79, 86, 89, 99-101	59, 90, 95

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
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
מאא/ 100	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 100 ממשיכות לחול.	2977			03/11/1983
מאא/ 134	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 134 ממשיכות לחול.	0			11/05/1987
מאא/ מק/ 1022	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ מק/ 1022 ממשיכות לחול.	4741			30/03/1999
552-0284398	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 552-0284398 . הוראות תכנית 552-0284398 תחולנה על תכנית זו.	7333	9500		01/09/2016
מאא/ 60	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 60 ממשיכות לחול.	2223			27/05/1976
מאא/ 66	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 66 ממשיכות לחול.	2417			02/03/1978
מאא/ 71	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 71 ממשיכות לחול.	2287			13/01/1977
תגפ/ 560	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תגפ/ 560 ממשיכות לחול.	0			26/04/1971
מאא/ במ/ 1/ 148	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	3980	2351		05/03/1992

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית מאא/ במ/ 1/ 148 ממשיכות לחול.				
מאא/ במ/ 2/ 156	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ במ/ 2/ 156 ממשיכות לחול.	3956	1249		19/12/1991



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				ישראל רוזיו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		ישראל רוזיו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 750	1	12/01/2021	ישראל רוזיו	15: 25 12/01/2021	בינוי	לא
חלוקה ורישום	רקע	1: 1250	1	11/01/2021	אריה פישמן	16: 08 25/01/2021	חלוקה ורישום	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		08/01/2023	גלית אציל-לידור	10: 51 09/02/2023	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		08/01/2023	גלית אציל-לידור	10: 53 09/02/2023	טבלאות הקצאה ואיזון - עקרונות שומה	לא
תנועה	מחייב	1: 750		05/01/2021	זהבה שפיגלר	17: 34 19/01/2021	תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/01/2021	ישראל רוזיו	16: 08 25/01/2021	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**

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	120	03-5388111		
	פרטי			א. דורי (אור יהודה בע"מ)	רעננה	ירושלים	34	09-9705500	09-9701157	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א. דורי (אור יהודה בע"מ)	רעננה	ירושלים	34	09-9705500	09-9701157	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל רוזיו		ישראל רוזיו	תל אביב-יפו	דרך השלום	7	03-6954455		office@rozio-arch.com
	שמאי	גלית אציל-לידור	657		עדנים	(1)			052-2908987	ro-ga@zahav.net.il
	מודד	אריה פישמן	368		תל אביב-יפו	הברזל	3	03-6485999		Moty@medva.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר	33664	זהבה שפיגלר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	יבנה	אגמון	27	08-9322173	08-9322173	nilyy@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

תכנית שמטרתה איחוד וחלוקה, ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, הכוללת איחוד תאי השטח בייעוד מגורים, שינוי קווי בניין והוראות בינוי, תחבורה וחניה, מגדילה שטחי שירות במגרשים לבנייני ציבור ומאפשרת גמישות ניצול זכויות בניה ביניהם. קביעת מתחם למבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה, ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.

2. איחוד מגרשי מגורים מתוכנית התחדשות עירונית מתחם "רח' העצמאות אור יהודה".

א. איחוד מגרשים 101-103 מתוכנית 552-0284398 למגרש אחד שמספרו 1001.

ב. איחוד מגרשים 104-106 מתוכנית 552-0284398 למגרש אחד שמספרו 1002.

ג. איחוד מגרשים 107-109 מתוכנית 552-0284398 למגרש אחד שמספרו 1003.

ד. איחוד מגרשים 110-111 מתוכנית 552-0284398 למגרש אחד שמספרו 1004.

3. שינוי קוי בניין לפי תשריט.

4. תוספת שטחים לבניה לתאי שטח 301, 302 (מבני ציבור) עפ"י תקנה 101 וקביעת אפשרות לנייד זכויות בניה בין המגרשים למבני ציבור.

5. תוספת שטחי שירות לתא שטח 303 (מבנה ציבור).

6. קביעת הוראות בינוי, תנועה וחניה ביחס למגרשים ציבוריים מס' 301-304 ומגרש מגורים בנין 112 (תא שטח 1005 לפי התכנית).

7. פיצול תא שטח 303 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לשני תאי שטח - 303, 304 ביעוד זה. פיצול תא שטח 608 ביעוד דרך לשני תאי שטח - 608 ו 617 ביעוד זה.

8. קביעת מתחם למבני ציבור.

9. קביעת אפשרות לנייד שטחים עיקריים לתת הקרקע ושטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1001 - 1005
מבנים ומוסדות ציבור	301 - 304
שטח ציבורי פתוח	501 - 504
דרך מאושרת	603, 604, 607 - 611, 613, 614, 617
דרך ו/או טיפול נופי	616
שביל	612, 615

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	603, 604, 607, 608, 610, 611, 614
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	303
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1001 - 1005
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	501, 503
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך ו/או טיפול נופי	616
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	603, 604, 607, 610, 611, 613, 614, 617
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	301, 303
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1001 - 1005
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	501 - 504
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	616
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	607, 609, 611, 613, 614, 617
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301 - 303
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	501 - 504
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	607, 608, 613, 614, 617
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	303, 304
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	1004
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	502
גבול מתחם	דרך מאושרת	607, 610, 613, 617
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	301 - 303
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	608
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	302, 303
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	610
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	504
להריסה	דרך מאושרת	603, 607, 610, 611, 614, 617
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301, 304
להריסה	מגורים ד'	1001 - 1005
להריסה	שביל	612, 615
להריסה	שטח ציבורי פתוח	501, 502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	616
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	603, 604, 607 - 611, 613, 614, 617

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	304 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1005 - 1001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	615 ,612
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	504 - 501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/ או טיפול נופי	89	0.15
דרך מאושרת	29,978	51.43
מבנים ומוסדות ציבור	4,811	8.25
מגורים ד'	16,240	27.86
שביל	125	0.21
שטח ציבורי פתוח	7,052	12.10
סה"כ	58,295	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	88.87	0.15
דרך מאושרת	29,959.45	51.48
מבנים ומוסדות ציבור	5,045.68	8.67
מגורים ד'	16,195.83	27.83
שביל	124.19	0.21
שטח ציבורי פתוח	6,784.33	11.66
סה"כ	58,198.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חדרי מדרגות ומעליות, ח. טכניים, מחסנים לדיירים בשטח של עד 6.0 מ"ר, מבואות כניסה, מחסן משותף לכלל הדיירים, מועדון דיירים, שימושים לגני ילדים ומועדון יום, שימושי קהילה וחינוך (הוראות בסעיף 4.1.2)
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. 20% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח עיקרי של עד 68 מ"ר + שטח לממ"ד. יח"ד הקטנות יפוזרו ככל הניתן בצורה שווה בין מגרשי המגורים. ב. מגורים בתאי שטח 101-112 : קומת מרתף: יותרו השימושים הבאים: חניונים ודרכי גישה (יותר חיבור מרתף חניה בין מגרשי המגורים של אותו תא שטח ובין תאי השטח). חדרי מדרגות ומעליות, מחסנים לדיירים אשר שטחם לא יעלה על 6.0 מ' נטו, מחסן משותף, חדרי טכניים מאגרים וכו'. קומת קרקע: יותרו השימושים הבאים: מבואות כניסה, מועדון דיירים וחדר כושר, מחסן משותף, ח. טכניים והנדסיים, חדרי מדרגות ומעליות, דירות מגורים עם גינות צמודות לדירות ופרגולות. קומת מגורים טיפוסית: יותרו השימושים הבאים: דירות מגורים, חדרי מדרגות ומעליות, מרפסות וגינות פרטיות לדיירים, מרפסות גג, פרגולות. קומה 1: בנוסף לשימושים המצויינים בקומה טיפוסית יותרו מועדון דיירים וח. כושר. בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית. ג. מגורים בתאי שטח 109-112 : יוקצו שטחי רצפות לצרכי ציבור בקומת הקרקע של מגרשי המגורים בתאי שטח 109-112, עבור גני ילדים + מעונות יום ושימושי קהילה וחינוך, בשטח שלא יפחת מ- 125 מ"ר עיקרי + 125 מ"ר שטח חצר רציפה עבור כל כיתת גן וכן יינתנו פתרונות חניה ונגישות עבור שימושים אלה. סה"כ הזכויות לשטחי הרצפות לצרכי ציבור יהיו בהתאם לטבלה 5 בהוראות.
ב	מגבלות בניה לגובה גובה הבנינים יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובטבלת מגרשים וזכויות בנייה. הגובה האבסולוטי יכלול את המתקנים הטכניים, מתקנים סולריים ו/או וולטאיים וחדרי מכונות והכל בתנאי שיעמדו בגובה המקסימלי האבסולוטי המותר עפ"י תמ"א 2/4 שהינו +86 מ' מעל פני הים.
ג	עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף מס' 6 להלן "הוראות נוספות".
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	למגרשים 301, 302 : א. מוסדות חינוך על מתקניהם. ב. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים. ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

- ד. מוסדות בריאות ספורט וביטחון.
ה. מוסדות דת.
ו. מתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ובשימושים התואמים שכונת מגורים.
ז. משרדי עירייה
- למגרש 303 :
א. משרדי העירייה.
ב. בתי תרבות סגורים (אולמות תרבות).
ג. ספריות.
ד. מרפאות.
ה. מוסדות ספורט ובטחון.
ו. בקומת הקרקע יתאפשר מסחר נלווה למשרדי העירייה, כגון: מסעדות, בתי קפה, מזנונים, קפיטריה, שימושי משרד תומכים כדוגמת מכון העתקות וכדומה. שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע יהיה בהתאם למצוין בטבלה 5 בהוראות.
ז. לא יתאפשרו שימושים רגישים בהתאם להוראות תמ"א 2/4 כגון: בתי תרבות במתקנים פתוחים, בתי ספר, בתי חולים.

הוראות

4.2.2

א

בינוי ו/או פיתוח

- הבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית ועפ"י הוראות התכנית, בכפוף לנספח התנועה והחניה.
- תתאפשר הצרחת שטחי בניה ממגרש 303 למגרש 302 תוך שילוב מבנה הספרייה הקיים במגרש 302.
- תתאפשר הריסת מבנה קיים במגרש 302 ובנית בנין חדש.
- תתאפשר בניית גשרון כחיבור עילי למעבר הולכי רגל מעל דרך מס' 608 בין מגרש 303 ל 302 וכן אפשרות לבניה עילית (ללא שטח עיקרי) מעל הכביש תוך חיבור עילי בין המבנים בתאי שטח 302-303. בניית הגשרון לא תהווה סטיה נכרת לתכנית זו מקווי הבניה של המגרשים.
- במגרש 301 התכסית תוגדל עד ל 60% משטח המגרש. בתאי שטח 302-303 התכסית תוגדל עד 80% משטח המגרש.

ב

חניה

- החניות לשב"צ הקיים (ספרייה) בתא שטח שמספרו 302, או למבנה ציבור אחר שיוקם בתא שטח זה, יבוצעו מתחת למגרשים 302, 303 והדרך 608 עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לנספח התחבורתי המחייב חלקי מבחינת כניסות ירידה למרתף לכל מגרש.
- יותר חניות עד גבולות המגרשים ובתנאי פתרון לחילחול.
- תהיה זיקת הנאה למעבר רכב, הולכי רגל ותשתיות ממגרש למגרש.
- בנוסף לחניות הנדרשות עפ"י התקן הקיים, יותר לבנות חניות ציבוריים מתחת למגרשי מבני הציבור שמספרם 301, 302, 303 עפ"י הוראות הנספח התחבורתי המחייב עם זיקת הנאה למעבר לרכב, להולכי רגל ותשתיות ממגרש למגרש לרבות מתחת לתא שטח מס' 608 בהתאם להוראות סעיף 4.5 ב (א) לתכנית הראשית- מימוש בניה במגרשי הציבור יהיה מותנה בהבטחת התנאים הנדרשים למימוש בניית מרתפי חניה ציבוריים בהתאם לנספח התחבורה.
- שינויים והתאמות בנספח התחבורתי יהיו באישור מהנדס העיר ובכפוף לאישור הועדה במסגרת היתרי בניה.
- תקן החניה יהיה לפי התקן התקף הארצי בעת הוצאת היתר בניה מדיניות העירייה.



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
ג	מגבלות בניה לגובה 1. גובה הבנינים יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובטבלת מגרשים וזכויות בניה. הגובה האבסולוטי יכלול את המתקנים הטכניים, מתקנים סולריים ו/או וולטאיים וחדרי מכונות והכל בתנאי שיעמדו בגובה המכסימלי האבסולוטי המותר עפ"י תמ"א 2/4 שהינו +86 מ' מעל פני הים. 2. יותרו גשרים שקופים (מתכת וזכוכית) לחיבור בין הבנינים במגרש 303 למגרש 302 ובתנאי שיהיו בגובה שלא יפחת מ-6 מ'. 3. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקרי ושירות ממגרש למגרש בתאי שטח 301, 302, 303.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה במגרש זה תהיה בהתאם למסמך עיצוב אדריכלי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
ה	פיתוח סביבתי הכנת תכנית פיתוח של כל המתחם עפ"י סעיף 6.10 להלן לאישור הועדה המקומית.
ו	קווי בנין בתאי שטח שמספרם 303, 304 : יותרו קווי הבנין עד קו בנין 2 מ'. יותר קו בנין 0 בין מגרשים 303, 304. יותרו קווי הבנין למרתפים עד קו בנין "0". הבניה במגרשים אלה תהיה בהתאם למסמך עיצוב אדריכלי שיאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להגשת בקש/ות להיתר.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים שטח השצ"פ יועד לפיתוח נופי וגנני הכולל נטיעות עצים, מתקני משחק וריהוט גן.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית ועפ"י הוראות התכנית.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים א. דרכים ואיי תנועה עפ"י הגדרתם בחוק. ב. חניות, מדרכות, שבילים לאופניים וריהוט רחוב. ג. מתקנים הנדסיים וטכניים, מבנה תשתית ומערכות תשתית תת קרקעיות ועיליות. ד. גינון ופיתוח סביבתי.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח לאורך רח' העצמאות תנטע שדרת עצים כמפורט בסעיף 6 בהוראות התכנית.
4.5	דרך ו/או טיפול נופי
4.5.1	שימושים

4.5	דרך ו/או טיפול נופי
	א. דרכים ואיי תנועה עפ"י הגרסתם בחוק. ב. חניות, מדרכות, שבילים לאופניים וריהוט רחוב. ג. נתקנים הנדסיים וטכניים, מבנה תשתית ומערכות תשתית תת קרקעיות, תותר הקמת מתקנים הנדסיים וטכניים על קרקעיים באישור מהנדס הועדה המקומית ולאחר שהוכח שאין אפשרות הנדסית למקמו בתת הקרקע. ד. גינון ופיתוח סביבתי.
4.5.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי הכנת תכנית פיתוח של כל המתחם עפ"י סעיף 6.10 להלן לאישור הועדה המקומית.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	שבילים להולכי רגל ואופניים.
4.6.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי א. השבילים יהיו משולבים בפיתוח גנני. ב. תישמר תכסית פנויה מבינוי מעל ובתת הקרקע בשטחי השבילים.



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

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד'	1001	בניין 101	4155	(1) 7640	3410		(2) 3378	14428	20	(3) 62	15	(4) 86	17	3	2	
מגורים ד'	1001	בניין 102	4155	(1) 7640	3410		(2) 3608	14658	20	(3) 62	15	(5) 86	17	3		
מגורים ד'	1001	בניין 103	4155	(1) 7640	3410		(6) 3468	14518	20	(3) 62	15	(4) 86	17	3		1
מגורים ד'	1002	בניין 104	4073	(1) 7640	3410		(2) 3110	14160	20	62	15	(4) 86	17	3	1	
מגורים ד'	1002	בניין 105	4073	(1) 7640	3410		(2) 3745	14795	20	(3) 362	15	(4) 86	17	3		
מגורים ד'	1002	בניין 106	4073	(1) 7640	3410		(2) 3298	14348	20	(3) 62	15	(4) 86	17	3		2
מגורים ד'	1003	בניין 107	4045	(1) 7640	3410		(2) 2988	14038) 7	20	(3) 62	16	(4) 86	17	3	3	
מגורים ד'	1003	בניין 108	4045	(1) 7640	3410		(2) 3570	14620	20	(3) 62	16	(4) 86	17	3		
מגורים ד'	1003	בניין 109	4045	(8) 7890	(9) 3480		(2) 3493	14863	20	(3) 62	16	(4) 86	17	3		(10) 6.5
מגורים ד'	1004	בניין 110	2781	(11) 7765	(12) 3445		(2) 3608	14818	30	(3) 62	22	(4) 86	17	3	(10) 4	
מגורים ד'	1004	בניין 111	2781	(11) 7765	(12) 3445		(2) 3328	14538	30	(3) 62	22	(4) 86	17	3		3
מגורים ד'	1005	בניין 112	1186	(11) 7765	(12) 3445		(2) 2955	14161	59	(3) 62	52	(4) 86	17	3	4	(10) 3
מגורים ד'	1001 - 1005		16240	(7) 92305	(7) 41095			(7) 173945) 7		(7) 744						
מבנים ומוסדות ציבור	301		994	1067	260			5283	60			20	4	5	2	5
מבנים ומוסדות ציבור	302		2807	3865	1401			(13) 19261)	80			86	15	5	2	2
מבנים ומוסדות ציבור	303		1010	(14) 10000)	3500			20751	80			86	15	(7) 7	(15) 0	(7) 2
מבנים ומוסדות ציבור	304		249	(16)	(16)		(16)		67			86	15	7	2	(15) 0
מבנים			5060	15134	5161			45295	25000							

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות
																ומוסדות ציבור
0	0	6						3426	3426				571		608	דרך מאושרת
0	0	3						2709	2709				923		609	דרך מאושרת
0	0	3						9534	9534				3184		610	דרך מאושרת
0	0	3						9270	9270				3274		611	דרך מאושרת
0	0	3						198	198				66		612	שביל
0	0	6						864	864				169		617	דרך מאושרת
0	0	3						177	177				59		615	שביל
		3						1320	1320				623		604	דרך מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)	
			אחורי	קדמי
מגורים ד'	1001	בניין 101	4	0
מגורים ד'	1001	בניין 102	0	0
מגורים ד'	1001	בניין 103	0	0
מגורים ד'	1002	בניין 104	0	0
מגורים ד'	1002	בניין 105	0	0
מגורים ד'	1002	בניין 106	0	0
מגורים ד'	1003	בניין 107	0	0
מגורים ד'	1003	בניין 108	0	0
מגורים ד'	1003	בניין 109	0	0
מגורים ד'	1004	בניין 110	0	0
מגורים ד'	1004	בניין 111	0	0
מגורים ד'	1005	בניין 112	1 (10)	0 (10)
מגורים ד'	1005 - 1001			
מבנים ומוסדות ציבור	301		(7)	(7)
מבנים ומוסדות ציבור	302		(7)	(7)
מבנים ומוסדות ציבור	303		(7)	(7)
מבנים ומוסדות ציבור	304		2	2
מבנים ומוסדות ציבור				
דרך מאושרת	608			
דרך מאושרת	609			
דרך מאושרת	610			
דרך מאושרת	611			
שביל	612			
דרך מאושרת	617			
שביל	615			
דרך מאושרת	604			

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:

- קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בתשריט.
- ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מתחת לקרקע בין תאי השטח השונים - מותנה בהסכמת בעלי הזכויות בתאי השטח הנ"ל ונייד זה לא יהווה שינוי לתכנית.
- תינתן אפשרות לנייד שטחים עיקריים לתת הקרקע ושטחי שירות מתת לקרקע למעל הקרקע.

ד. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לשטחי שירות.

ה. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין המגרשים למבנים ומוסדות ציבור שבתאי שטח 301-303.

ו. ניתן לנייד שטחי רצפות למבני ציבור בין בניינים 109-112 שבתאי שטח 1003-1005.

ג. קביעת אפשרות לנייד שטחים עיקריים לתת הקרקע ושטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך סה"כ השטח: (א) 744 מ"ר לכל מגרש - שטח עבור מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר. (ב) 434 מ"ר לכל מגרש - שטח עבור גינות תלויות בשטח ממוצע של 7 מ"ר. (ג) שטח עיקרי לכל מגרש בסך 200 מ"ר עבור מועדון/ח. כושר וכו'.

(2) מרתפים לצרכי שטחים משותפים לדיירי הבית, לחניונים, לחדרים טכניים וכן למחסנים לדיירים.

(3) פיזור יח"ד קטנות - בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (א).

(4) הגובה הינו גובה אבסולוטי, הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכן עבור עגורנים ומנופים בזמן הבניה הינו +86 מטר מעל פני הים ואין לחרוג ממנו. במקרה של סתירה בין מס' הקומות והגובה המותר על פי התשריט יגבר הגובה הקבוע בתמ"א 2/4.

(5) גובה הינו גובה אבסולוטי, הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכן עבור עגורנים ומנופים בזמן הבניה הינו +86 מטר מעל פני הים ואין לחרוג ממנו. במקרה של סתירה בין מס' הקומות והגובה המותר על פי התשריט יגבר הגובה הקבוע בתמ"א 2/4.

(6) מרתפים לצרכי שטחים משותפים לדיירי הבית, לחניונים, לחדרים טכניים וכן למחסנים לדיירים.

(7) לפי תוכנית מס' 552-0284398.

(8) מתוך סה"כ השטח: (א) 744 מ"ר לכל מגרש - שטח עבור מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר. (ב) 434 מ"ר לכל מגרש - שטח עבור גינות תלויות בשטח ממוצע של 7 מ"ר. (ג) שטח עיקרי לכל מגרש בסך 200 מ"ר עבור מועדון/ח. כושר וכו'. (ד) 250 מ"ר שטח רצפות למבני ציבור.

(9) 70 מ"ר שטח שירות עבור מבנה ציבור.

(10) לפי תשריט.

(11) מתוך סה"כ השטח: (א) 744 מ"ר לכל מגרש - שטח עבור מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר. (ב) 434 מ"ר לכל מגרש - שטח עבור גינות תלויות בשטח ממוצע של 7 מ"ר. (ג) שטח עיקרי לכל מגרש בסך 200 מ"ר עבור מועדון/ח. כושר וכו'. (ד) 125 מ"ר שטח רצפות למבני ציבור.

(12) 35 מ"ר שטח שירות עבור מבנה ציבור.

(13) חלופה: חלופה ה.

(14) ניתן לבנות עד 500 מ"ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע במגרש 303 עם אפשרות לניודם למגרשים 301-302 ובלבד ששטח המסחר במגרשים אלו לא יעלה על 5% משטחי הבניה במגרשים. השימושים בהתאם לסעיף 4.2 (ז) להוראות התכנית הראשית.

(15) בקו בניין צידי שמאלי במגרש 304, וקו בניין צידי ימני במגרש 303, קו הבניין יהיה "0". ניתן יהיה לבנות את הבניין על 2 המגרשים, 303 ו 304 גם ללא קיר משותף.

(16) יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע ומתחת הקרקע בין מגרש 303 למגרש 304 בכפוף לסעיף 6.11 (3) של תכנית זאת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

מרפסות וגינות:

א. יותרו מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לכל יחידת דיור.

ב. יותרו גינות צמודות למרפסות בשטח ממוצע של 7 מ"ר לכל יחידת דיור, שטח הגינות הינו ייעודי לשימוש זה בלבד.

ג. תישמר 1.5 מ' אדמה גננית ממפלס הקרקע ועד גובה תקרת המרתף.

6.2**עיצוב אדריכלי**

חזיתות:

א. חומרי גמר - חומרים חיצוניים של המבנה יהיו חומרים עמידים באישור מהנדס הועדה

המקומית כדוגמת: אבן ו/או זכוכית ו/או מתכת ו/או חומר עמיד אחר.

ב. צנרת גלויה - כל צנרות הבניין תהיינה פנימיות בלבד או במסתורי הכביסה.

צנרת ע"ג קירות חיצוניים שהיא חלק מאדריכלות הבניין באישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. מזגני אויר - לא תותר התקנת מנועי תפעול (קומפרסורים) על גבי חזיתות הבניינים. פתרון

מיזוג האוויר יעשה תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות.

ד. פרגולות:

1. בגינות, מרפסות, מרפסות גג תיתכנה הקמת פרגולות אופקיות בלבד.

2. הפרגולות ייבנו ממתכת ו/או עץ ו/או בטון בשילוב החומרים הנ"ל בתכניות הפיתוח ובאישור

מהנדס הועדה המקומית.

3. לא תותר הוספת סוככים ("מרקיזות") בחזיתות הבניינים.

ה. חדרי שנאים אשר יבנו בנפרד ולא בתוך בנייני המגורים, יחופו בחיפוי אבן הזהה לחיפוי

המבנים.

6.3**קווי בנין**

א. קווי הבניין מסומנים בתשריט

ב. יותרו קווי בניין לחניונים תת קרקעיים של 0.0 מ' לגבול המגרש ובתנאי שקומת הכניסה לא תעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה שבכניסה למבנה, כל זאת מותנה בפתרון להחדרת מי גר עילי, כמפורט בסעיף 6.8 להלן.

ג. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע בחזית הבנין ובאזור הכניסה.

ד. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין.

ה. המרווח העילי בין מבני המגורים לא יפחת מ 14 מ'. הוראה זו לא תחול על בניה בתת הקרקע.

6.4**חניה**

א. תקן החנייה יהיה עפ"י התקן התקף הארצי לעת מתן היתר בניה, לרבות תקן לרכב דו-גלגלי.

ב. החניה למגורים תהיה חניה תת קרקעית בלבד בתחום המגרשים, ומתחת לדרך בתאי שטח מספר 610,611, וזאת בכפוף להסדרה קניינית מתאימה.

ג. חניות אורחים יקבעו ע"פ 15% מסך יח"ד בתכנית, חניות שלא ניתן יהיה להקימן בתת הקרקע ימוקמו במפלס הקרקע, החניות העיליות תהיינה חניות נטועות (1 עץ צל ל-3 חניות).

6.5**איכות הסביבה**

א. כללי:

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

6.5

איכות הסביבה

- ב. פסולת:
- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.
- ג. פסולת בנין:
- מיקום שפכי עפר ופסולת בניה ייקבע בתאום עם מהנדס הרשות ומשרד לאיכו"ס.
- הטיפול בפסולת בנין, בכפוף להחלטות הועדה המחוזית ובהתאם לכתוב בפרק 9 ב"תכנית אב לפסולת בנין מחוז ת"א", או לפי הנחיות מנהל התכנון, המאוחר מביניהם. פינוי פסולת הבניין יהיו ע"פ תקנות התכנון והבניה (תיקון מספר 5) התשנ"ח 1998, לקביעת תנאים בדבר דרכי פינויה המתוכננים של פסולת הבניה אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בניה, במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה. אין לגרוס את פסולת הבניין באתר ההריסה. יש לפנות את פסולת הבניין לתחנת מעבר בה תתבצע פעולת גריסה.
- ד. בניה ירוקה:
- בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון:
- מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצ"ב, ע"פי ההנחיות התקפות לאותה עת ובהתאם להחלטת הועדה המחוזית לעידוד בניה ירוקה ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- ה. פינוי אשפה:
- בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- ו. יש למנוע מטרדים סביבתיים בעת ביצוע עבודות הבניה והפיתוח.
- ז. חניונים:
1. יש להעדיף אוורור טבעי יעיל וחסכוני ע"י מתן פתחי אוורור בפתחים הנדרשים ע"פ המשרד להגנת הסביבה.
2. מומלץ לבצע חישוב פיזור מזהמים ובהתאם הנחיות לגבי גובה ארובות הפליטה המינימלי ולגבי מערכת האוורור והגלאים, דרישה למניעת מטרדים לסביבת החניון ממערכת האוורור (איכות אוויר רעש) וממערכת בקרת הכניסה והיציאה מהחניון, ותכנית ניטור לאיכות האוויר בחניונים ובסביבתם לאחר ההפעלה על מנת לוודא עמידה בדרישות.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- א. תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים למעבר תשתיות ביוב + ניקוז בתחום כל מגרש.
- ב. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית ביוב כחוק, ו/או הצגת פתרון התחברות למערכת הקיימת בכפוף לאישור משרד הבריאות.
- ג. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה ובאופן שיבטיח פתרון ביוב גם ליח"ד האחרות שתיבנה במתחם.
- ד. לא יוצא היתר בניה במתחם התכנית לפני הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים לבנין, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.

6.7

ניהול מי נגר

- כתנאי להיתר בניה יוכן נספח ניקוז, באישור רשות המים, לשטח התכנית המציג את הפתרונות לניקוז מי נגר עילי במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בנייה משמרת מים והקטנת נגר עילי היוצא מתחום התכנית:
- במגרש אשר בו יוותרו פחות מ-20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, יותקנו מתקני החדרה באישור רשות המים כתנאי להיתר בניה, כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- בנוסף יבוצעו אמצעי שימור מי נגר בשטח הציבורי הסמוך למגרש כמופיע בנספח הניקוז.



ניהול מי נגר	6.7
ינקטו הפתרונות להשתיית הנגר העילי ולהעשרת מי תהום. בהתאם לתנאי השטח כמו: בצוע שטחים מגוונים במקסימום אפשרי ועל גבי מצעים חדירים. הפניית המרזבים אל השטחים המגוונים, תכנון חצרות מגוונות מתחת למפלס השבילים, תכנון השטחים המגוונים והשטחים הפתוחים באופן המאפשר קליטה והשתייה נגר עילי לזמנים קצרים, תוך הכוונת נגר עילי אליהם. התכנון ישאף שעודפי הנגר במגרש לא יעברו למשנהו. במגרשים שבהם לא ניתן ליישם אמצעי שימור נגר בשל חניון תת קרקעי, יבוצעו אמצעי השימור, בשטח ציבורי הסמוך למגרש כמופיע בתכנית, רק עודפי נגר ייצאו למערכת העירונית. שימוש בצנרת מחוררת להובלת מי נגר. תכנון משטחי החניה וחצרות הבתים ומדרכות מחומרים חדירים ורצוי בשילוב עם גינון מונמך. הפרדת מערכת התיעול בכבישים ככל האפשר. תוצג הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב. יוצגו פתרונות למניעת אפשרות של כניסת מזהמים אל מערכת הניקוז. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השתייה 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. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
1. עצים להעתקה, לשימור ולכרייתה ע"פ חוות דעת פקיד היערות כפי שמפורט בסקר עצים המצורף לתכנון זה כניספח מחייב. העצים להעתקה יועתקו בשטח התכנית בלבד. 2. שימור עץ מספר 357 עפ"י שני הנספחים הנכללים בסקר עצים בוגרים. 2.1. הריצוף הסמוך לפתח הנטיעה של העץ ישופע כך שיאפשר זרימת מי נגר אל פתח הנטיעה. כמו כן, שפת פתח הנטיעה תהייה במישור הריצוף הסובב אותה ולא גבוה ממנו על מנת לאפשר זרימת מי נגר אל פתח הנטיעה. 2.2. עץ מספר 357 אקליפטוס המקור שהוגדר לשימור מיוחד יוכן באופן הדרגתי לעבודות הבנייה. הכנה זו תחל חצי שנה לפחות לפני תחילת עבודות החפירה באתר ותכלול עבודות גיזום, דישון והשקייה. העבודות יבוצעו עפ"י הנחיות ובפיקוח אגרונום. 3. אין לבצע כריתת/העתקת העצים המומלצים בנספח, אלא לאחר קבלת היתר מפקיד היערות. בעץ מוגדר לשימור- עבודות תחזוקה ונוף, וכן ביצוע עבודות חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ- 3 מ' מקצה העץ יתאמו עם אגרונום.	
סטיה ניכרת	6.9
1. תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו. 2. צירוף שטח המרפסות ו/או הגינות התלויות לשטח הדירה תהווה סטיה ניכרת.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.10
רשות התעופה האזרחית: א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ניתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.10
ב. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון. ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית. ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. ה. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1 ומר"מ 2 היתרי בניה ינתנו בכפוף להוראות תמ"א 2/4 כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א-2 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבניה. הנחיות משרד הביטחון: א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון בפקס ו/או מייל.	
תנאים בהליך הרישוי	6.11
5. טיפול באסבסט: על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (על פי סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח נ 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט-צמנט - יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ- 50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים), לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה). הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011. 6. חדרי אשפה: יש להקים חדר אשפה בכל אחד מהבניינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבנין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות. חדרי האשפה כמפורט לעיל, יהיו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח/היתרי בניה. 7. אקוסטיקה: תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית הוא עמידה בהוראות המחייבות לבניה אקוסטית לשימושים המותרים באזור בתחום מר"מ 1 ומר"מ 2 ובהתאם לדרישות שנקבעו בתמ"א 2/4. 8. מניעת מטרדים ומפגעים: תנאי להיתר עבודות חפירה, עבודות עפר ובניה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

תנאים בהליך הרישוי	6.11
9. פסולת בניין : תנאי להיתר בניה יהיה הכנת מסמך הערכה ראשונית של כמויות פסולת בניין - ממנו תגזרנה הוראות בהיתר בניה בדבר גריסה, מיחזור ופינוי. 10. ניקוז : תנאי להיתר, הגשת תכנית פיתוח מפורטת לרשות ניקוז ירקון.	
תנאים בהליך הרישוי	6.12
1. כמפורט בסעיף 6.10 בתכנית הראשית 552-0284398 למעט ביטול סעיף 1 בנושא הכנת תכנית איחוד וחלוקה שבוצע בתכנית זאת . 2. היתרי בניה למתחם מבני ציבור, לתאי שטח 301,302,303, יוצאו וללא כפיפות להוצאת היתרי בניה למגורים. 3. תנאי למתן היתר בניה במגרש 304 הכולל ניוד שטחים ממגרש 303 יהיה הריסה בפועל של מבנה מגורים בחלקה קיימת מס' 34 (מצב נכנס). 4. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מגרש ו/או מתחם בתכנית יהיה תשלום ופירעון בפועל של החלק היחסי של המגרש (לפי יחס יח"ד שמומשו בו מכלל התכנית) מתוך סה"כ תשלום האישון הכספי המגיע לעירייה מכלל בעלי הזכויות בתכנית.	
תנאים בהליך הרישוי	6.13
1. לא יוצא היתר להריסת מבנה מגורים אלא בכפוף להוצאת היתר הבניה לבניין מגורים חליפי. 2. לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה, תוכן תכנית לצרכי רישום, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח 1998, לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך 8 חודשים מיום תחולתה של תכנית איחוד וחלוקה. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות. 3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 4. לא יוצא היתר בניה לתכנית זו למעט היתר בניה לביצוע הריסה, אלא לאחר הגשת התכנית הבאות למתחם אחד שלם ואישור הועדה המקומית. 5. לא יוצא היתר בניה להריסת מבנה מגורים אלא בכפוף להוצאת היתר בניה בו זמנית לבניין מגורים תחליפי. א. מסמך בינוי : אישור תכנית בינוי בקני"מ 500 : 1 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכלול : 1. העמדת המבנים, מרווחים וקווי בניין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים וכן גבהי הבנינים. 2. תותר סטיה של עד 0.5 מ' במפלס הכניסה הקובעת, כמצויין בתכנית הבינוי והפיתוח, אך לא מעבר לחוק. 3. מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם כולל כניסות ויציאות רכב והולכי רגל. 4. רשימת חומרי גמר של הבנינים. 5. מיקום ח. שנאים.	



תנאים בהליך הרישוי	6.13
ב. מסמך פיתוח: אישור תכנית הפיתוח בקני"מ 1: 500 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים, התכנית תועבר לקבלת חו"ד רשות הניקוז. התכנית תכלול: 1. מערך השבילים אשר יכלול התייחסות לשבילי הולכי רגל ולשבילי אופניים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית. 2. תכנון השטחים הציבוריים, מגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות. 4. פתרונות פינוי אשפה וגזם. 5. מבני תשתית. 6. פתרונות ביוב, ניקוז, מים, אינסטלציה ותאורה וכן חיבור מוצא הניקוז של המתחם למובל הראשי של אגן 3A. 7. פירוט חומרי גמר וחיפויים. ג. מסמך תשתית: אישור תכנית התשתית (תאום מערכות) בקני"מ 1: 500 ע"ג רקע תכנית הפיתוח ותכניות הכבישים ותכיל את הנושאים הבאים: 1. מערך התשתיות (היבשות והרטובות). 2. צוברי גז. 3. תאורה. 4. תיעול. 5. טיפול במניעת נגר עילי מהמגרשים והחדרתם לקרקע על בסיס המופיע בנספח הניקוז המנחה של התכנית. 6. חיבורי התשתיות למערכת הציבורית. 7. מבני תשתית. ד. מסמך עיצוב אדריכלי: 1. תכנית עיצוב אדריכלי תוכן לכל מתחם בנפרד. 2. בתכנית ישמר רצף ארכיטקטוני לאורך רחוב העצמאות. 3. התכנית תאפשר ע"י מהנדס העיר ותהווה מסגרת לכל הבנינים הכלולים בו. 4. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הוראות כלהלן: א. העמדת הבנינים בהתאם להוראות תכנית זו. ב. מפלס הכניסה וגובה הבנינים. ג. עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות, הכוללים: פרטי גמר לכל חזיתות הבנינים והגגות כולל חומרי בניה, צבעים וחומרי ציפוי. ד. עיצוב ופיתוח שטחים ציבוריים, גינות וחניות. ה. התייחסות למיסעות והעמדת החניות לאורך רחוב העצמאות.	
זיקת הנאה	6.14
א. תשמר זכות מעבר להנחת תשתיות חשמל ותקשורת, ביוב ו/או ניקוז וכו', דרך המגרשים בכל היעודים. ב. תשמר זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל בכניסות לרמפה ובתת הקרקע לדיירי המתחמים. ג. יותר מתן פתרונות חניה במגרשים סמוכים (חניות למגורים של מגרש אחד במגרש מגורים סמוך), בכפוף להסדרה הסכמית מתאימה ובכפוף לכל דין.	

6.15

תשתיות

א. חשמל, תאורה, טלפון וטל"כ: כל המערכות תהיינה תת קרקעיות, לרבות מתח גבוה, כאשר ח. השנאים יהיו תת קרקעיים. במידה שיוכח שאין אפשרות הנדסית למקמו בתת הקרקע, יידרש אישור הוועדה המקומית למיקומו מעל הקרקע, בתחום הדרך או בשצ"פ.

ב. תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים למעבר תשתיות ביוב + ניקוז בתחום כל מגרש.

ג. מתקנים הנדסיים בשטחי ציבור בשימושים התואמים שכונת מגורים.

6.16

חומרי חפירה ומילוי

אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם.

6.17

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ע"פ שלביות הבניה בנספח "שלביות הבניה והבינוי".

6.18

גגות

גגות:

א. המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.

ב. לא תותר התקנת תרני אנטנות על הגגות אבל תותר הקמת אנטנת צלחת ובתנאי שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו +86 מטרים מעל פני הים.

ג. תותר בנית קומה טכנית על הגג ובתנאי שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו +86 מטרים מעל פני הים.

ד. במידה ויותקנו קולטי שמש על הגגות יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.

ה. יותר להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים.

6.19

היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הוועדה המקומית

6.20

הפקעות לצרכי ציבור

בהתאמה לסעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הוועדה המקומית.

6.21

הנחיות מיוחדות

- מועדון וחדר כושר:
- מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1.
- ניוד שטחים:
- א. יותר ניוד שטחי בניה (שטחים עיקריים ושטחי שירות) ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי.
- ב. יותר ניוד יח"ד ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים.
- ג. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.
3. רח' העצמאות:

הנחיות מיוחדות**6.21**

לאורך רחוב העצמאות ינטעו 2 שדרות עצים. אחת בתחום שצ"פ שמספרו 501 ו-502, והשניה בתחום הדרך שמספרה 602, 603, 606, 607. העצים יהיו בעלי נוף רחב בקוטר שלא יפחת מ-6 מ'. העצים יהיו מורכבים, מעוצבי גזע בקוטר גזע מינימלי של 5 צול (מדידה 20 ס"מ מעל בית השורשים), ובעלי פריחה משמעותית.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התניות- שלביות	שלביות בינוי פינוי מופיעה בנספח "שלביות הפינוי והבינוי", שינויים בנספח זה יאושרו על ידי הועדה המקומית, ובלבד שבנין מס' 34 יפונה לא יאוחר מהשלב השלישי.
2	התניות	כל שלב בבניה יתן פתרון לנגישות, חניה ולמעבר הולכי רגל, באישור אגף מהנדס הועדה המקומית. כל שלב יהווה שלמות אדריכלית, תפקודית ובטיחותית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאופן שיבטיח קיום תשתיות הנדסיות נאותות בתחום התכנית, הן במהלך הבניה והן בסיומה.
3	שלביות הביצוע	1. הוצאת היתרי בניה בתאי שטח 301-303 תתאפשר ללא תלות בהוצאת היתרי הבניה למבני המגורים. 2. תנאי לאיכלוס מבנה המגורים בשלב האחרון יהיה השלמת ביצוע הפיתוח של יתרת השצ"פים שלא בוצעו עד לשלב זה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.
ככל והתכנית הראשית, תכנית מספר 552-0284398, תפוג תוקף, ותוקפה לא יוארך, גם תכנית האיחוד והחלוקה תתבטל באופן אוטומטי.