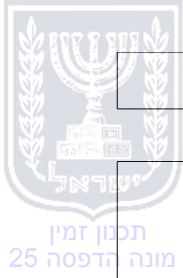


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 555-0776898

מאא/1002 - מבנים ומוסדות ציבור



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

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 מהווה חלק מההערכות העירונית לתהליכי ההתחדשות בעיר ומתוך כך מבקשת להוסיף זכויות למבני ומוסדות הציבור העירוניים והשכונתיים בכל רחבי העיר. התכנית קובעת נפח וזכויות בניה וכללים לעיצובם ביחס לרחובות העיר ומעודדת תכנון רב שימושי לצורך הרחבת שעות הפעילות וסוגי השימושים הציבוריים במבנים ומוסדות ציבור, במטרה לייעל את ניצול השטח ולייצר עירוניות טובה ומגוונת יותר.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית מאא/1002 - מבנים ומוסדות ציבור

ומספר התכנית

מספר התכנית 555-0776898

1.2 שטח התכנית 6,728.998 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור יהודה

184327 קואורדינאטה X

660540 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל תחום העיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - כל תחום הרשות: אור יהודה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

יהוד-מונוסון, קרית אונו, רמת גן, שדות דן



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 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 תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.                 | כפיפות  | תמא/1             |
| 12/08/2010 | 4338                    | 6121               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/23/א/4        |
| 26/08/1976 | 2362                    | 2247               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.           | כפיפות  | תמא/3             |
| 25/05/1997 | 3620                    | 4525               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | תמא/4/2           |
| 18/07/2017 | 7716                    | 7546               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/61/א. הוראות תכנית תתל/61/א תחולנה על תכנית זו.     | כפיפות  | תתל/61/א          |
| 16/06/2019 | 11849                   | 8290               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/70/ב. הוראות תכנית תתל/70/ב תחולנה על תכנית זו.     | כפיפות  | תתל/70/ב          |
| 02/11/2017 | 923                     | 7611               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5/5. הוראות תכנית תממ/5/5 תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | תממ/5/5           |

### הערה לטבלה:

- תכנית זו גוברת על כל הוראות התכניות המפורטות החלות בנושאים הקשורים לשטחי מבנים ומוסדות ציבור.
- למרות האמור בסעיף א', במידה ותכנית מאושרת כוללת זכויות בניה גדולות מהקבוע בתכנית זו, תגבר התכנית המאושרת בנושא היקף זכויות הבניה.
- הוראות תכנית זו יחולו בכפוף למגבלות בניה לפי התמ"אות, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו, לא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה אישור כנדרש לסטייה מהקבוע בהן. ככל שימצא כי שימוש מוצע מצוי בתחום מגבלות הבינוי של תמ"אות אלו, יהיה צורך לבקש הקלה ממוסד התכנון הרלוונטי, ככל הניתן.

## 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: 25000 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | תחום צמודי קרקע | 14: 27 04/05/2021 | זיו גדון   | 03/05/2021  | 1                   | 1: 2500  | מנחה  | הוראות בינוי   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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 25

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                 | ישוב      | רחוב           | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--------------------------|-----------|----------------|-----|-------------|-----|-------------------|
|                | ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | ועדה מקומית<br>אור יהודה | אור יהודה | סעדון<br>אליהו | 122 | 073-3388391 |     | soli@or-ye.org.il |

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה ורשות מקומית.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב      | רחוב        | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|----------------|-----------|----------|---------------|---------------------|-----------|-------------|-----|-------------|-----|-------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | זיו גדון | 33057118      | עיריית אור<br>יהודה | אור יהודה | סעדון אליהו | 122 | 073-3388391 |     | zivg@or-ye.org.il |



**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.

| מונח           | הגדרת מונח   |
|----------------|--|
| מתקני חשמל     | מתקני מיתוג וטרנספורמציה אשר מיועדים לציוד מתח גבוה קומפקטי במתח עד 22 קילו-וואט.  |
| שימושים נלווים | שימושים מסחריים נלווים לשימוש באי המבנה הציבורי כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים, חנויות וכדומה אשר תפקודם העיקרי יהיה לטובת משתמשי המוסד בסביבתו הם מוקמים. |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

קביעת זכויות בניה, תכליות, שימושים ועידוד תכנון רב שימושי במגרשי מבנים ומוסדות ציבור בתחום העיר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת נפחי וזכויות בניה במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור:
  - קביעת מספר הקומות המותר לבנייה בהתאם לגודל המגרש וסביבתו.
  - קביעת תכנית הבניה המקסימלית.
  - קביעת קווי הבניין.
  - קביעת נפחי בניה בתת הקרקע.
- קביעת תכליות ושימושים במבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת הנחיות הבינוי והפיתוח במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

| יעוד                        | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 101     |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מוצע

| יעוד                        | מ"ר מחושב    | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 6,728,999.03 | 100          |
| סה"כ                        | 6,728,999.03 | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת   |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>בתאי שטח ומגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור על כל סוגיהם, המצויים בבעלות הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבני חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי עירייה, שירותי חירום, מתקני חשמל בתת הקרקע.</li> <li>2. מסחר נלווה כמפורט בסעיף 1.9.</li> <li>3. דיור בהישג יד בכפוף לסעיף 4.1.2 (א) (3) בתכנית זו.</li> <li>4. מערכות אנרגיה סולארית על הגגות.</li> </ol>   |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ניתן לערב שימושים ציבוריים, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית.</li> <li>2. במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של מעל 2 ד' ניתן יהיה לשלב דיור בהישג יד בהתאם לתקנות מטרה ציבורית. במגרש כזה יש לערוך תכנית מפורטת שיצורף לה נספח בינוי ופיתוח שקידומה יותנה בהצגת בדיקה פרוגרמתית מקיפה של שטחי הציבור בסביבה והמענה שהם יכולים לספק.</li> </ol>  |
| ב     | <p><b>קווי בנין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תתאפשר בניה קו בניין קדמי 0 מ'. תנאי להיתר הכולל בניה בקו בניין קדמי 0 אישור תכנית העיצוב והפיתוח אשר תבחן ותציג בפני הוועדה המקומית את התאמת קו הבניין המבוקש לאופי הבינוי הקיים בסביבה ולקווי הבניין הקיימים והמתוכננים לאורך הרחוב.</li> <li>2. קו הבניין הצדדי ואחורי במגרשים בהם מותרת בנייה עד 5 קומות מעל הכניסה הקובעת יהיה 3 מ'.</li> <li>3. קו הבניין הצדדי ואחורי במגרשים בהם מותרת בניית 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ומעלה יהיה 4 מ'.</li> <li>4. הוראות אלו יחולו גם לגבי תוספות למבנים קיימים.</li> </ol> |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות           | תכסית<br>(% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |      | גודל מגרש<br>(מ"ר) |                | בניין / מקום                     | שימוש                  | יעוד                           |
|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|------|--------------------|----------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------------|
|                      |                      |                          | מעל הכניסה הקובעת        |      | גודל מגרש מזערי    | גודל מגרש מרבי |                                  |                        |                                |
|                      |                      |                          | עיקרי                    | שרות |                    |                |                                  |                        |                                |
| מעל הכניסה<br>הקובעת |                      |                          |                          |      |                    |                |                                  |                        |                                |
| 9                    | (3) 60               | (2) 450                  | 315                      | 135  | 2000               | (1)            | מגרש ששטחו המדוד<br>הוא מעל 2 ד' | מבנים ומוסדות<br>ציבור | יעוד עפ"י תכנית<br>מאושרת אחרת |
| 6                    | (3) 60               | (2) 300                  | 210                      | 90   | 2000               | (1)            | מגרש ששטחו המדוד<br>הוא עד 2 ד'  | מבנים ומוסדות<br>ציבור | יעוד עפ"י תכנית<br>מאושרת אחרת |

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

### הערה ברמת הטבלה:

- בכל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר בניית 4 קומות מרתף בתת הקרקע בתכסית של עד 85% ובשטח בניה כולל של עד 340% (90% עיקרי ו-250% שירות). שטחים אלו הם בנוסף לזכויות הבניה מעל הקרקע.
- לא יותר ניוד זכויות מתת הקרקע לעל הקרקע.
- באזורים המסומנים בנספח הבינוי כתחום צמודי קרקע, תותר בניית עד 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ואחוזי הבניה הכוללים מעל הקרקע יהיו עד 200% (140% עיקרי ו-60% שירות). חריגה מכך תתאפשר לאחר ששוכנע מהנדס העיר כי נבחנו חלופות נוספות וזהו הפתרון היחיד שניתן ע"מ לענות על הצרכים הציבוריים בסביבה.
- במקרים בהם הוכח כי הגדלת התכסית נדרשת לטובת ניצול מיטבי של המגרש, ובייחוד במקרים של מגרשים לא רגולריים, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תכסית קרקע של עד 70% בכפוף להוראות תמ"א 1 בנושא ניהול הנגר.
- לא יהא בהקלות בקווי בניין ו/או במספר הקומות כדי להגדיל את שטחי הבניה המותרים.
- היקף השטח המותר לשימושים נלווים מסחריים יהיה עד 15% מסך כל הזכויות הממומשות בכל בקשה להיתר או עד 500 מ"ר סה"כ, הנמוך מבניהם.
- שטחי הבניה של ביתני השמירה כלולים בסך זכויות הבניה והתכסית המותרים.

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

- (1) לא רלוונטי.
- (2) מעל הקרקע.
- (3) במגרש הכולל מוסדות חינוך - התכסית לא תעלה על 50%.

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

1. תכנון רב שימושי:

מוסדות החינוך וחצרתיים יתוכננו ככל הניתן כמבנים רב-שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות, לרבות מגרשי הספורט. בכניסה לבית הספר תתוכנן ככל הניתן רחבה ציבורית בהתאם למפורט בסעיף 6.2 (4). חצרות המוסד יתוכננו תוך ניצול תנאי הטופוגרפיה המקומית ובזיקה לנגישות מרבית לרחובות ולשצפ"ים הסמוכים.

2. שילוב הסעדה במוסדות חינוך:

במידה ותשולב קפטריה ו/או בית קפה קטן בתחום מבנה ציבור, עליהם לפנות ככל הניתן כלפי הרחוב הראשי.

**6.2****בינוי ו/או פיתוח**

1. מספר בניינים במגרש:

תותר הקמת יותר מבניין אחד במגרש בכפוף לשמירה על התכנית המותרת.

2. חצרות מבני הציבור:

בהתאם לסעיף 6.1 (1), חצרות המבנים יתוכננו לטובת שימוש הציבור הרחב גם מחוץ לשעות הפעילות של המוסדות. החצרות יוצגו כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח ויכללו ככל הניתן מתקני משחקים, מגרשי ספורט, פיתוח נופי וכדו'.

3. הצללה ואקלים:

יש לתכנן הצללה במגוון אמצעים (נטיעות, מצללות וכדומה) בשטח של עד 70% מהשטח הלא מקורה. בתכנון המגרש הכללי יש לתכנן את האקלים בחצרות והשטחים הפתוחים בדגש על השילוב שבין אוורור והצללה.

4. רחבת הכניסה:

לכל מבנה ציבור תוגדר רחבת כניסה בשטח המגרש הפתוחה לכלל הציבור. פיתוח רחבה זו יאפשר בין היתר שהייה ע"י התקנת מקומות ישיבה מוצלים, ביצוע נטיעות והקמת מצללות.

5. גדרות:

תותר הקמת גדרות במרווחים הצדיים והאחוריים ובגבול המגרש. בחזית הקדמית יש להימנע מתכנון המצריך גדרות ככל הניתן ולייצר רחבות כניסה למוסדות והרחבת מרחב הרחובות הגובלים במגרשים.

6. ביתני שמירה:

תותר הקמת ביתני שמירה נלווים שיתוכננו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. ביתני השמירה ישולבו עם הבניין או הגדרות ותותר הקמתם בגבול המגרש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר והמבנה ולא יעלה על שטח של 6 מ"ר.

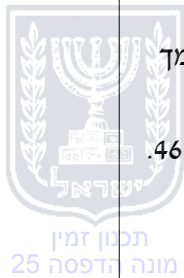
7. אשפה:

א. ניתן יהיה לשלב את חדר האשפה בגדר, בתנאי שיהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר.  
ב. תינתן עדיפות לבניית בניין האשפה שלא בחזית הראשית של המגרש.


| 6.2 בינוי ו/או פיתוח  | 6.2 |
|---|-----|
| <p>8. מתקני חשמל:</p> <p>א. מתקני חשמל במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>ב. מתקנים אלו יתוכננו תוך מתן דגש עיצובי כולל לחזית החמישית, כל זאת בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>ג. באישור מוסד התכנון ניתן יהיה להקים מתקנים אלו בגבול המגרש על חזית הפונה לרחוב/שצ"פ/שטחים פתוחים וזאת תוך שילוב בעיצוב המבנה ו/או הגדר. מיקומם בגבול מגרש מגורים בהתאם לסעיף 6.3 (7).</p> <p>9. בניה ירוקה: בניה חדשה המוסיפה שטחים תעמוד בתקנים הישראליים התקפים לפי העניין.</p> <p>10. זיהום אוויר: בתכנון מוסדות חינוך במגרשים הנמצאים בטווח 50 מ' מזכות הדרך של דרך 461, מגרשי המשחקים יהיו עורפיים לדרך ככל הניתן. גני ילדים יתוכננו במרחק העולה על 50 מ' מזכות הדרך של כביש 461 ככל הניתן.</p> |     |





| 6.3 תנאים למתן היתרי בניה   | 6.3 |
|---|-----|
| <p>1. תנאי למתן היתר בנייה במגרש חדש ו/או במקרה של תוספת בניה העולה על 300 מ"ר, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח בהתאם למפורט בסעיף 6.4.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית נטיעות בהתאם לדרישות בסעיף 6.4 (3).</p> <p>3. באזורים החשודים בזיהום קרקע, יש לפעול, לעת מתן היתר בניה, בהתאם למתווה טיפול בקרקעות מזוהמות בתאום עם הרשות המוסמכת.</p> <p>4. בניה במגרשים המצויים בתחומי רדיוסי המגן של בארות מים, יש לתאם עם הרשות המוסמכת טרם הוצאת ההיתר.</p> <p>5. תנאי להיתר בנייה יהיה עמידה בתקנים של בנייה ירוקה בהתאם לחוק ולתקנות התקפות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה להקמת מתקן חשמל במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, אשר ייקבע בין היתר תנאים בהיתר שיחייבו ניטור תקופתי.</p> <p>7. תנאי להיתר המאפשר מיקום מתקני חשמל בתת הקרקע בגבול מגרש הגובל במגורים יהיה פרסום במתכונת הקלה כמפורט בסעיף 149 לחוק התו"ב.</p> <p>8. תנאי לבקשה להיתר בנייה למבנה ציבור הכולל חניון תת קרקעי יהא אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לעניין סילוק זיהום אוויר מהחניון.</p> <p>9. כל היתר הגובל ברצועת המתע"ן, הרק"ל או המטרו נדרש לאישור נת"ע או הגורם המוסמך מטעם משרד התחבורה.</p> <p>10. תנאי להיתר למוסדות חינוך הינו הכנת דו"ח אקוסטי עבור מבני חינוך בקו הראשון ל-461 את הדו"ח יש לכתוב בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. יש לתאם את המדידות עם המשרד להגנת הסביבה טרם ביצוען בפועל.</p> <p>11. תנאי להיתר לשטחים הנלווים יהיה היתר לשטח הציבורי, בהתאם לחלק היחסי בזכויות הבניה הכלול בבקשה להיתר.</p> |     |



| 6.4 עיצוב פיתוח ובינוי   | 6.4 |
|--|-----|
| <p>1. תכנית עיצוב ופיתוח תציג ניצול מיטבי של נפחי וזכויות הבניה במגרש בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים, ותכלול בין היתר:</p> |     |

| 6.4  | עיצוב פיתוח ובינוי   |
|--|--|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 25</p> | <p>א. הצגת היחס למגרשים הגובלים.</p> <p>ב. הצגת השימושים במגרש ואופן השילוב ביניהם (כולל חניה) כולל התייחסות לשעות הפעילות השונות.</p> <p>ג. מיצוי אופטימלי של זכויות הבניה תוך הצגת נפח והעמדת המבנה (כולל מרחקים בין המבנה הקיים למוצע ככל שקיים).</p> <p>ד. שלביות הבניה : במידת הצורך ניתן להגדיר תאי שטח לצורך הגדרת שלביות הפיתוח במגרש ובכלל זה, הגדרת תא שטח לפיתוח עתידי.</p> <p>ה. סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים.</p> <p>ו. התייחסות לקשרים בתוך המגרש, למרקם הסובב ולצירי התנועה הסמוכים.</p> <p>ז. הצגת תכנון חניה, כניסות ויציאות לרכב ממונע כולל פריקה וטעינה ופינוי אשפה.</p> <p>ח. התכנית תבטיח רצף עיצובי ותפקודי בין שטחים פרטיים לשטחים ציבוריים תוך שמירה על נגישות להולכי רגל, משתמשי אמצעי תחבורה רכים, נכים ואוכלוסיות מוגבלות.</p> <p>ט. הצגת תכנון רחבת כיבוי אש, במידה ונדרש ע"פ דרישות בטיחות כיבוי אש.</p> <p>י. בכל מקרה, לא תותר הקמת מבנים בני קומה אחת אלא באישור מליאת הוועדה המקומית, זאת לאחר שהוצגו בפניה חלופות ומשמעויות של ניצול הקרקע הציבורית באופן המיטבי אל מול החלופה המוצעת.</p> <p>2. תכנית פיתוח מפלס קרקע והשטחים הפתוחים תכלול:</p> <p>א. גבהי כניסה קובעת למבנים.</p> <p>ב. גבהי פיתוח וטופוגרפיה כולל הצגת פתרון הנגישות לכלל השימושים במגרש.</p> <p>ב. רחבות, שבילים, מדרכות, גינות ונטיעות.</p> <p>ג. חומרי חיפוי וגמר.</p> <p>ד. גישות לחניונים.</p> <p>ה. מתקני תשתית.</p> <p>3. תכנית נטיעות : ע"ג מפה טופוגרפית הכוללת את המגרש והמדרכות הגובלות, רוחב המדרכות, סוג העצים הקיימים וסימון עצים המיועדים לשימור, עצים המיועדים להעתקה ועצים המיועדים לכריתה (לפי סעיף 83 ג לחוק התו"ב וחוות דעת פקיד היערות). הבקשה תציג את התכנון על רקע מפת מדידה הכוללת את רשימת העצים בהתאם לחוק.</p> <p>5. תכנית העיצוב והפיתוח תערך על רקע מפה מצבית שתופק ע"י מודד מוסמך.</p> |

| 6.5  | דרכים תנועה ו/או חניה  |
|--|--|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 25</p> | <p>1. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ותהיה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>2. תתאפשר הקצאת חניה מעבר לתקן, אשר תהווה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה, במסגרת זכויות הבניה בתת הקרקע.</p> <p>3. מקומות חניה לאופניים יוקצו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> |

| 6.6  | מרתפים  |
|--|---|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 25</p> | <p>1. בתכנון קומת המרתף העליונה יישמר גובה של 1.5 מ' נטו לפחות מפני הקרקע המתוכננת לפני האיטום שמעל תקרת המרתף, זאת לשם ביצוע בתי גידול לנטיעות.</p> <p>2. גגות מרתפי חניה יחויבו החל משלב הבנייה, בתכנון מפלסים, קונסטרוקציה ושיטות הגינון והמצע, להבטחת קיום צמחייה מגוונת בהרכבה, שתכלול גם עצים ושיחים.</p> |

| 6.7 | גגות   |
|-----|--|
|     | <p>1. הגג יטופל כחזית חמישית.</p> <p>2. בבניה חדשה ובתוספת בניה במבני ציבור יתוכנן ככל הניתן גיבון אפקטיבי, כולל נטיעות ועצים, של חלק מהגג. באזורים המרוצפים תותר הצבת ריהוט רחוב, ובכלל זה תאורה.</p> <p>3. עיצוב גגות המבנים יהיו מתואמים לשאר חזיתות המבנה ויתוכננו כך שניתן יהיה לקיים בהם פעילות.</p> <p>4. האזור הפעיל בגג ישמש לרווחת משתמשי הבניין וכלל הציבור, לפי העניין. דגש מיוחד יושם על שילוב הגג בצרכי מבני החינוך כשטח פתוח פעיל.</p> <p>5. יותר שימוש בגג למערכות אנרגיה סולארית, במשולב או בנפרד משאר השימושים, תוך שמירה על בטיחות המשתמשים כפי שהגדיר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. כלל המערכות הטכניות ירוכזו על המפלס הגבוה ביותר של גג המבנה ככל הניתן.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

| 6.8 | עתיקות   |
|-----|--|
|     | <p>1. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח-חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען ע"פ החוק.</p> <p>2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק ייעשו הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, יהיה מוסד התכנון רשאי להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>4. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

| 6.9 | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה   |
|-----|---|
|     | <p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון.</p> <p>1. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תוכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בנייה לגובה ומכשול דקיק, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכי תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה, הינו בהתאם להגבלות הבניה החלות על האזור - כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

| 6.10 | מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי  |
|------|---|
|      | <p>בתחום רעש מטוסים, על פי תמ"א 2/4. הבניה תיעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמ"א 2/4 על תיקוניה.</p> |

| 6.11 | רישום שטחים ציבוריים  |
|------|---|
|      | <p>העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים מכח תכנית זו ולרושם על שמה ע"פ דין. במקרה של קרקע בבעלות רמ"י, ייקבע כי הקרקע לצרכי ציבור תופקע ותירשם על שם</p> |

|   |  |
|---|--|
| <b>6.11 רישום שטחים ציבוריים</b>  |  |
| הרשות המקומית, ככל שלא תוחר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.<br><br>הוראה זו אינה חלה לגבי חלקה 71 בגוש 6226. |  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>.7 ביצוע התכנית</b> |  |
|------------------------|--|

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>7.1 שלבי ביצוע</b> |  |
|-----------------------|--|

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>7.2 מימוש התכנית</b> |  |
|-------------------------|--|

|                           |
|---------------------------|
| התכנית תמומש תוך 10 שנים. |
|---------------------------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25