חוק התכנון והבניה, התשכייה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס׳ 0579300-555

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

תכנית מפורטת

מחוז תל-אביב מרחב תכנון מקומי אור יהודה

אישורים

סוג תכנית





ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000902881/310

דברי הסבר לתכנית

מתחם יירחוב העצמאות אור יהודהיי 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 יירחי העצמאות אור יהודהיי בשטח כ 58.325 דונם.

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

 \mathbb{Z} תוכנית זו הינה בעקבות אישור תוכנית 552-0284398 התחדשות תוכנית מתחם \mathbb{Z} יירח \mathbb{Z}

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 יירחי העצמאות אור יהודהיי תוך קביעת הוראות בינוי, חניה ותחבורה.

התכנית קובעת מתחם לבנייני ציבור ומוסיפה שטחי שירות למבני ציבור בהתאם לסמכות הועדה המקומית.



הדפסה 41



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית שם התכנית מאא/מק/2/541 תוכנית איחוד וחלוקה "רחוב העצמאות 1.1

ומספר התכנית אור יהודה"

מספר התכנית מספר

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית סוג התכנית מפורטת 1.4

האם מכילה הוראות לא

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 (א) (א) (בי סעיף בחוק 62 (א) (א) (בי סעיף בחוק 64), 26א (א) (4), 26א (א) (4), 26א

(9) (N) N62 ,(6) (N) N62 ,(5) (N) N62 ,(A4) (N)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

תכנון זמין **סוג איחוד וחלוקה** איחוד ו∕או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום ונה הדפסה 41

התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

מרחב תכנון מקומי אור יהודה מרחב כלליים מרחב תכנון מקומי

אורדינאטה X קואורדינאטה

659453 Y קואורדינאטה

•

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות: אור יהודה

נפה תל אביב

1.5.2 תיאור מקום

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		העצמאות	אור יהודה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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

תכוון זמין

שראל. מון זמין הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

	תאריך	פרק	מסי עמוד	מספר	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית
400000	- A		בילקוט	ילקוט			מאושרת
	グ 激		פרסומים	פרסומים			
	25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	תמא/ 4/ 2
					בהוראות תכנית תמא/ 4/ 2.		
וראל"					הוראות תכנית תמא/ 4/ 2		
נון זמין הדפסה	מונה ו				תחולנה על תכנית זו.		
	30/03/1999			4741	תכנית זו משנה רק את	שינוי	מאא/ מק/ 1022
					המפורט בתכנית זו וכל יתר		
					הוראות תכנית מאא/ מק/		
					1022 ממשיכות לחול.		
	03/11/1983			2977	תכנית זו משנה רק את	שינוי	מאא/ 100
					המפורט בתכנית זו וכל יתר		
					הוראות תכנית מאא/ 100		
					ממשיכות לחול.		
	11/05/1987			0	תכנית זו משנה רק את	שינוי	מאא/ 134
					המפורט בתכנית זו וכל יתר		
					הוראות תכנית מאא/ 134		
					ממשיכות לחול.		
	27/05/1976			2223	תכנית זו משנה רק את	שינוי	מאא/ 60
נון זמין					המפורט בתכנית זו וכל יתר		
הדפסה	מונה ו				60 /הוראות תכנית מאא		
					ממשיכות לחול.		
	02/03/1978			2417	תכנית זו משנה רק את	שינוי	מאא/ 66
					המפורט בתכנית זו וכל יתר		
					הוראות תכנית מאא/ 66		
					ממשיכות לחול.		
	13/01/1977			2287	תכנית זו משנה רק את	שינוי	מאא/ 71
					המפורט בתכנית זו וכל יתר		
					71 /הוראות תכנית מאא		
1 2 C C C	72 M				ממשיכות לחול.		
	26/04/1971			0	תכנית זו משנה רק את	שינוי	<u>תגפ/ 560</u>
					המפורט בתכנית זו וכל יתר		
					הוראות תכנית תגפ/ 560		
וראורי					ממשיכות לחול.		
הדפסה הדפסה	01/09/2016		9500	7333	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	<u>552-0284398</u>
					בהוראות תכנית -552		
					0284398. הוראות תכנית		
					552-0284398 תחולנה על		
					תכנית זו.		
	05/03/1992		2351	3980	תכנית זו משנה רק את	שינוי	מאא/ במ/ 1/
					המפורט בתכנית זו וכל יתר		<u>148</u>

"תכנית מס': 555-0579300 - שם התכנית: מאא/מק/2/541 תוכנית איחוד וחלוקה "רחוב העצמאות אור יהודה"

תאריך	פרק	מסי עמוד בילקוט	מספר ילקוט	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
		פרסומים	פרסומים			
				הוראות תכנית מאא/ במ/ 1/		
				148 ממשיכות לחול.		
19/12/1991		1249	3956	תכנית זו משנה רק את	שינוי	מאא/ במ/ 2/
				המפורט בתכנית זו וכל יתר		<u>156</u>
27100				הוראות תכנית מאא/ במ/ 2/		
תכנון זו מונה הדפי				156 ממשיכות לחול.		





מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר	קנה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות					עמודים/	מידה		
התכנית					גליון			
כן			ישראל רוזיו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל רוזיו		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי	15: 25 12/01/2021	ישראל רוזיו	12/01/2021	1	1: 750	מנחה	בינוי
לא תכנו	חלוקה ורישום	16:08 25/01/2021	אריה פישמן	11/01/2021	1	1: 1250	רקע	חלוקה ורישום
לא	טבלאות איזון והקצאה	12: 35 06/02/2024	גלית אציל-לידור	08/01/2023		1:1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	- טבלאות הקצאה ואיזון	10:53 09/02/2023	גלית אציל-לידור	08/01/2023		1:1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
	עקרונות שומה							
לא	תנועה וחניה	17: 34 19/01/2021	זהבה שפיגלר	05/01/2021		1:750	מחייב	תנועה
לא	מצב מאושר	16:08 25/01/2021	ישראל רוזיו	11/01/2021	1	1: 500	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



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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל אפור פ ספו ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג	מקצוע/
							רשיון			תואר
		03-5388111	120	סעדון	אור יהודה	עיריית אור		רשות מקומית	רשות מקומית	
				אליהו		יהודה				
HAZ HADA	09-9701157	09-9705500	34	ירושלים	רעננה	א. דורי (אור			פרטי	
תקנון זמין מונה <mark>הדפסה 41</mark>						יהודה בעיימ)				

1.8.2

דואייל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג
	09-9701157	09-9705500	34	ירושלים	רעננה	א. דורי (אור	רשיון		פרטי
						יהודה בעיימ)			

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

דואייל און	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג	מקצוע/
							רשיון			תואר
office@rozio		03-6954455	7	דרך השלום	תל אביב-	ישראל רוזיו		ישראל רוזיו	עורך ראשי	
-arch.com					יפו					
no-	052-2908987			(1)	עדנים		657	גלית אציל-לידור	שמאי	
ga@zahav.ne										
t.il										
Moty@medv		03-6485999	3	הברזל	תל אביב-		368	אריה פישמן	מודד	
a.co.il					יפו					
nilyy@netvis	08-9322173	08-9322173	27	אגמון	יבנה	זהבה שפיגלר	33664	זהבה שפיגלר	יועץ תחבורה	מהנדס
ion.net.il						הנדסת תנועה				
						ותחבורה בעיימ				

(1) כתובת : ת.ד 54.





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 לבניני ציבור ומאפשרת גמישות ניצול זכויות בניה ביניהם. קביעת מתחם למבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה,ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק גי סימון זי לחוק התכנון והבניה, הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.
 - 2. איחוד מגרשי מגורים מתוכנית התחדשות עירונית מתחם יירחי העצמאות אור יהודהיי.
 - 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) עפייי 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 מסי 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 ביועד 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.

הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית 3.1

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

שימון בתשריט שוד האי שטח בפובים בלוק עץ/עצים להעתקה דרך מאושרת בלוק עץ/עצים להעתקה מבנים ומוסדות ציבור 608, 100, 100, 100, 100, 100 בלוק עץ/עצים להעתקה מנורים די 1001 - 2001 בלוק עץ/עצים להעתקה מנורים די 1001 - 2001 בלוק עץ/עצים להעתקה שוח ציבורי פתוח 105, 103 616 6			015,012
בלוק עץ/עצים להעתקה מבנים ומוסדות ציבור (100 - 1001 בלוק עץ/עצים להעתקה מגורים די (100 - 1001 בלוק עץ/עצים להעתקה שטח ציבורי פתוח (107, 100 - 100, 100 בלוק עץ/עצים להעתקה דרך ו/או טיפול נופי (100, 100, 100, 100, 100, 100, 100, 100	תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
בלוק עץ/עצים להעתקה שטח ציבורי פתוח (100 - 1001 בלוק עץ/עצים להעתקה שטח ציבורי פתוח (100 - 1005 בלוק עץ/עצים לבריתה דרך האו טיפול נופי (100 - 1005 בלוק עץ/עצים לבריתה דרך מאושרת (100 - 1005 - 1000 בלוק עץ/עצים לבריתה מבנים ומוסדות ציבור (100 - 1005 - 1000 בלוק עץ/עצים לבריתה מגורים די (100 - 1000 - 1000 בלוק עץ/עצים לבריתה שטח ציבורי פתוח (100 - 1000 בלוק עץ/עצים לבריתה שטח ציבורי פתוח (100 - 1000 בלוק עץ/עצים לשימור דרך האו טיפול נופי (100 - 1000 - 1000 בלוק עץ/עצים לשימור דרך מאושרת (100 - 1000 - 1000 - 1000 בלוק עץ/עצים לשימור מבנים ומוסדות ציבור (100 - 100 - 1000 - 1000 - 1000 בלוק עץ/עצים לשימור שטח ציבורי פתוח (100 - 1000 -	614 ,611 ,610 ,608 ,607 ,604 ,603	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים להעתקה
בלוק עי/עצים להעתקה שטח ציבורי פתוח (50, 505 בלוק עי/עצים לבריתה דרך ו/או טיפול נופי (616 בלוק עי/עצים לבריתה דרך ו/או טיפול נופי (616 בלוק עי/עצים לבריתה דרך מאושרת (60, 606, 606, 606, 606, 606, 606, 616, 61	303	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים להעתקה
בלוק ע/יעצים לכריתה דרך ו/או טיפול נופי 616 בלוק ע/יעצים לכריתה דרך מאושרת (60, 604, 605, 604, 616, 616, 616, 616, 616, 616, 616, 61	1005 - 1001	מגורים די	בלוק עץ/עצים להעתקה
בלוק עץ/עצים לכריתה מבנים ומוסדות ציבור (60, 400, 100, 110, 110, 110, 110, 110, 11	503 ,501	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים להעתקה
בלוק עץ/עצים לכריתה מבנים ומוסדות ציבור 1007 - 2008 בלוק עץ/עצים לכריתה מגורים די 1007 - 2001 בלוק עץ/עצים לכריתה שטח ציבורי פתוח 507 - 504 בלוק עץ/עצים לשימור דרך ו/או טיפול נופי 616 616 617 618 617 618 617 618 618 617 618 618 617 618 618 617 618 618 617 618	616	דרך ו/או טיפול נופי	בלוק עץ/עצים לכריתה
בלוק עץ/עצים לכריתה מבנים ומוסדות ציבור 100, 301 בלוק עץ/עצים לכריתה מגורים ד׳ 1001 -1001 בלוק עץ/עצים לכריתה שטח ציבורי פתוח 1005 -504 -501 בלוק עץ/עצים לפריתה שטח ציבורי פתוח 1005 -504 -501 מונה בלוק עץ/עצים לשימור דרך ז/או טיפול נופי 100 -607 -607 (10, 110, 110, 110, 110, 110, 110, 110,	,614 ,613 ,611 ,610 ,607 ,604 ,603	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לכריתה
בלוק עץ/עצים לכריתה שטח ציבורי פתוח 101 - 1001 בלוק עץ/עצים לכריתה שטח ציבורי פתוח 106 - 504 בלוק עץ/עצים לשימור דרך ו/או טיפול נופי 616 בלוק עץ/עצים לשימור דרך מאושרת 107 - 606, 116, 161, 161, 161, 161, 161, 161,	617		
בלוק עץ/עצים לכריתה שטח ציבורי פתוח 616 סונה בלוק עץ/עצים לשימור דרך ו/או טיפול נופי 616 סונה בלוק עץ/עצים לשימור דרך מאושרת 760 - 607 (611, 613, 611, 613, 611, 613, 613, 614, 617) מונה בלוק עץ/עצים לשימור מבנים ומוסדות ציבור 100 - 501 (612, 613, 613, 613, 614, 617) בלוק עץ/עצים לשימור שטח ציבורי פתוח 100 - 607, 613, 613, 614, 617, 613 (612, 613, 614, 617) בגבול מגבלות בניה מבנים ומוסדות ציבור 1004 (612, 613, 613, 614) בגבול מגבלות בניה שטח ציבורי פתוח 1004 (613, 613, 613, 613) בגול מתחם דרך מאושרת 1005 - 601, 613, 613, 613 (613, 613, 613, 613) בגול מתחם מבנים ומוסדות ציבור 803 (613, 613, 613, 613) בגול מתחם מבנים ומוסדות ציבור 803 (613, 613, 613, 613) באר/מעבר עילי מבנים ומוסדות ציבור 100 (613, 613, 613) בדרך עמסילה לביטול שטח ציבורי פתוח 105, 603 (603, 603, 603, 613, 613, 613) בלהריסה מבנים ומוסדות ציבור 1001, 613, 613 (613, 613, 613) בביים ומוסדות ציבור 1001, 613, 613 (613, 613) בביים ומוסדות ציבור 1001, 613, 613 (613, 613) בביים ומוסדות ציבור 1001, 613, 613 (613, 613) בביים להריסה שביל 1001, 613, 613 (613, 613) שטח ציבורי פתוח 1001, 613	303 ,301	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לכריתה
בלוק עץ/עצים לשימור דרך ו/או טיפול נופי 616 מונה בלוק עץ/עצים לשימור דרך מאושרת 760 - 607 (10, 10, 10, 10, 10, 10, 10, 10, 10, 10,	1005 - 1001	מגורים די	בלוק עץ/עצים לכריתה
בלוק עץ/עצים לשימור דרך מאושרת 200 - 607 (10, 110, 110, 110, 110 (10, 110, 110) (100 - 607 (100 - 100) (100 - 100	504 - 501	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לכריתה
בלוק עץ/עצים לשימור מבנים ומוסדות ציבור 105 - 504 - 505 בלוק עץ/עצים לשימור שטח ציבורי פתוח 105 - 504 - 500 בלוק עץ/עצים לשימור דרך מאושרת 106, 808, 607, 618, 618, 617, 618 בול מגבלות בניה מבנים ומוסדות ציבור 1004 בניה מגורים די 1004 בול מגבלות בניה שטח ציבורי פתוח 1005 - 607 - 618, 617, 618 בול מתחם 17רך מאושרת 1005 - 607 - 618, 617, 618 בול מתחם 17רך מאושרת 1005 - 608 בול מתחם 17רך מאושרת 1005 - 608 בול משר/מעבר עילי מבנים ומוסדות ציבור 1005 - 608 בול משר/מעבר עילי מבנים ומוסדות ציבור 1005 - 608 בדרך /מסילה לביטול 17רך מאושרת 1005 - 608 בדרך /מסילה לביטול שטח ציבורי פתוח 1005 - 608 בדרך /מסילה לביטול שטח ציבורי פתוח 1005 - 608 בדרך /מסילה לביטול שטח ציבורי פתוח 1005 - 608 ביטול מבנים ומוסדות ציבור 1005 - 603, 100, 101, 101, 101, 101, 101, 101, 1	מונה 616	דרך ו/או טיפול נופי	בלוק עץ/עצים לשימור
בלוק עץ/עצים לשימור שטח ציבורי פתוח 150 - 501 - 501 בלוק עץ/עצים לשימור דרך מאושרת 170, 808, 607, 613, 616, 617, 616 בניה מבנים ומוסדות ציבור 1004 (308, 607, 603, 608, 607) בגול מגבלות בניה מגורים ד׳ שטח ציבורי פתוח 1004 (502, 607, 603, 607, 603, 607, 603, 607, 603, 607, 607, 607, 607, 607, 607, 607, 607	617 ,614 ,613 ,611 ,609 - 607	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
גבול מגבלות בניה דרך מאושרת 200, 808, 607, 618, 416, 718 גבול מגבלות בניה מבנים ומוסדות ציבור 200, 808, 607, 618, 418, 718 גבול מגבלות בניה מגורים ד׳ 4 אורים ד׳ 502 גבול מגבלות בניה שטח ציבורי פתוח 502 502 גבול מתחם דרך מאושרת 708 - 610, 613, 613, 618 גבול מתחם מבנים ומוסדות ציבור 808 502 גבול מתחם מבנים ומוסדות ציבור 808 502 גשר/מעבר עילי דרך מאושרת 808 503, 503, 503 503 504 גער/מעבר עילי מבנים ומוסדות ציבור 500, 503, 503 503 504 503 504 504 505 504 505 505 505 505 505 505	303 - 301	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
גבול מגבלות בניה מבנים ומוסדות ציבור 1004, 303, גבול מגבלות בניה מגורים די 1004 גבול מגבלות בניה שטח ציבורי פתוח 502 גבול מתחם דרך מאושרת 706 - 607, 613, 617, 617 617 617 גבול מתחם מבנים ומוסדות ציבור 608 - 607, 607 607 גבול מתחם מבנים ומוסדות ציבור 608 608 גשר/מעבר עילי דרך מאושרת 303, 302 608 608 607 מבנים ומוסדות ציבור 508, 303, 302 610 610 610 610 610 610 610 610 610 610	504 - 501	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
גבול מגבלות בניה מגורים די שטח ציבורי פתוח 502 גבול מגבלות בניה שטח ציבורי פתוח 502 גבול מתחם דרך מאושרת 607 - 607, 613, 610, 617 גבול מתחם מבנים ומוסדות ציבור 608 - 608, 607, 607, 607 גשר/מעבר עילי דרך מאושרת 608 800 800 800 800 800 800 800 800 800	617 ,614 ,613 ,608 ,607	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
גבול מגבלות בניה שטח ציבורי פתוח 700 - 100, 100, 100, 100 לבול מתחם דרך מאושרת 700 - 100, 100, 100, 100 לבול מתחם מבנים ומוסדות ציבור 800 - 100, 100 בנול מתחם מבנים ומוסדות ציבור 800 לבול משרת 100, 200, 200, 200, 200, 200, 200, 200,	304 ,303	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
גבול מתחם דרך מאושרת 206 - 607, 613, 610, 615 בול מתחם מבנים ומוסדות ציבור 608 - 303 - 301 גבול מתחם מבנים ומוסדות ציבור 608 - 608 גשר/מעבר עילי דרך מאושרת 205, 303 - 302 בער/מעבר עילי מבנים ומוסדות ציבור 608 - 610 - 610 בער/מעבר עילי דרך /מסילה לביטול דרך מאושרת 504 - 608 - 607 להריסה דרך מאושרת 605, 703, 603, 603, 603, 604, 615, 614 בער/כיסה מבנים ומוסדות ציבור 1005, 607 - 608 בער/כיסה שביל 1005 - 1001 - 1005 בער/כיסה שביל 1005 - 1001 - 1005 בער/כיסה שטח ציבורי פתוח 1005, 502 להריסה שטח ציבורי פתוח 1005, 502 - 616 בער/כיסה שטח ציבורי פתוח 1005, 502 - 616	1004	מגורים די	גבול מגבלות בניה
גבול מתחם מבנים ומוסדות ציבור 608 (608 גשר/מעבר עילי דרך מאושרת 203, 302 (303 גשר/מעבר עילי מבנים ומוסדות ציבור 608 (303, 302 (303 גשר/מעבר עילי מבנים ומוסדות ציבור 610 (604 גשר/מעבר עילי דרך מסילה לביטול שטח ציבורי פתוח 504 (605, 603, 603, 601, 607, 601, 607 (607) להריסה מבנים ומוסדות ציבור (304, 706, 603 (607, 603) (607) להריסה שביל 1001 - 1001 (607) (607	502	שטח ציבורי פתוח	גבול מגבלות בניה
 גשר/מעבר עילי מבנים ומוסדות ציבור (303, 302 מבנים ומוסדות ציבור (303, 302 מבנים ומוסדות ציבור (303, 302 מבנים ומוסדות ציבור (303, 304 מביטול מטח ציבורי פתוח (504 מסילה לביטול מטח ציבורי פתוח (504, 607, 603, 610, 611, 610, 617 מבנים ומוסדות ציבור (304, 760, 610, 611, 610, 617 מגורים די (304, 700 מגורים די (304, 612 מגורים די (305, 612 מביל (305, 612 מטח ציבורי פתוח (305, 502 מטח ציבורי פתוח (306, 502 מטח ציבורי פתוח (617 ,613 ,610 - 607	דרך מאושרת	גבול מתחם
גשר/מעבר עילי מבנים ומוסדות ציבור 200, 302 מבנים ומוסדות ציבור 610 הרך /מסילה לביטול דרך מאושרת 504 שטח ציבורי פתוח 504 הריסה דרך מאושרת מבנים ומוסדות ציבור 303, 607, 603, 6010, 601, 601, 601, 601, 601, 601, 60	303 - 301	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
דרך /מסילה לביטול דרך מאושרת 504 שטח ציבורי פתוח 504 הריסה דרך מסילה לביטול דרך מאושרת דרך מסילה לביטול דרך מאושרת דרך מסילה לביטול מבנים ומוסדות ציבור 304, 607, 608, 601, 611, 611, 611 תולהריסה מגורים די מגורים די 1001 - 1001 להריסה שביל 105, 612 להריסה שטח ציבורי פתוח 502, 501 להריסה שטח לאיחוד וחלוקה חדשה דרך ו/או טיפול נופי	608	דרך מאושרת	גשר/מעבר עילי
דרך /מסילה לביטול שטח ציבורי פתוח 504 507, 603 הכל להריסה דרך מאושרת מבנים ומוסדות ציבור 304, 607, 603, 610, 611, 610, 617 מבנים ומוסדות ציבור 304, 301 מגורים די להריסה מגורים די שביל 915, 612 להריסה שביל 916, 501 להריסה שטח ציבורי פתוח 502, 501 שטח לאיחוד וחלוקה חדשה דרך ו/או טיפול נופי	303 ,302	מבנים ומוסדות ציבור	גשר/מעבר עילי
להריסה מבנים ומוסדות ציבור 304, 607, 603, 601, 611, 614, 617 תנ להריסה מגורים די מגורים די 1001 - 1001 להריסה שביל 9ביל 515, 612 להריסה שטח ציבורי פתוח 502, 501	610	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
להריסה מבנים ומוסדות ציבור 304 ,301 מונה להריסה מגורים די מגורים די 1007 - 1001 להריסה שביל 416, 612 מטח להריסה שביל שטח ציבורי פתוח 502 ,501 שטח לאיחוד וחלוקה חדשה דרך ו/או טיפול נופי	504	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
להריסה מבנים ומוסדות ציבור 1007 - 304 להריסה מגורים די מגורים די 1005 - 1001 להריסה שביל 5615, 612 שביל שטח ציבורי פתוח 502 ,501 שטח לאיחוד וחלוקה חדשה דרך ו/או טיפול נופי	, , , , , ,	דרך מאושרת	להריסה
להריסה שביל 615,612 להריסה שטח ציבורי פתוח 502,501 שטח לאיחוד וחלוקה חדשה דרך ו/או טיפול נופי 616	304 ,301	מבנים ומוסדות ציבור	להריסה
להריסה שטח ציבורי פתוח 502,501 שטח לאיחוד וחלוקה חדשה דרך ו/או טיפול נופי 616	1005 - 1001	מגורים די	להריסה
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה דרך ו/או טיפול נופי	615 ,612	שביל	להריסה
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	502 ,501	שטח ציבורי פתוח	להריסה
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה דרך מאושרת דרך מאושרת דרך מאושרת	616	דרך ו/או טיפול נופי	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
	617 ,614 ,613 ,611 - 607 ,604 ,603	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

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

טבלת שטחים 3.2

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 די	16,240	27.86
שביל	125	0.21
שטח ציבורי פתוח	7,052	12.10
	58,295 בה"כ	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 די	16,195.83	27.83
שביל	124.19	0.21
שטח ציבורי פתוח	6,784.33	11.66
סה	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 מייר, 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
٨	בינוי
	א. 20% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח עיקרי של עד 68 מייר + שטח לממייד. יחייד הקטנות יפוזרו
	ככל הניתן בצורה שווה בין מגרשי המגורים.
	ב. מגורים בתאי שטח 112-112:
	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 מי נטו, מחסן משותף, חדרים טכניים מאגרים וכוי.
	קומת קרקע: יותרו השימושים הבאים: מבואת 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 112-109:
	יוקצו שטחי רצפות לצרכי ציבור בקומת הקרקע של מגרשי המגורים בתאי שטח 109-112, עבורנה
	גני ילדים + מעונות יום ושימושי קהילה וחינוך, בשטח שלא יפחת מ- 125 מייר עיקרי + 125 מייר
	שטח חצר רציפה עבור כל כיתת גן וכן יינתנו פתרונות חניה ונגישות עבור שימושים אלה. סהייכ
	הזכויות לשטחי הרצפות לצרכי ציבור יהיו בהתאם לטבלה 5 בהוראות.
	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 עפייי תמייא 2/4 שהינו 86+ מי מעל פני
	הים.
;	עיצוב אדריכלי
	בהתאם לסעיף מסי 6 להלן ייהוראות נוספותיי.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	: 302, 301 למגרשים 301,
	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
	: 303 למגרש
	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 תמייא 2/4 כגון: בתי תרבות במתקנים
	פתוחים, בתי ספר, בתי חולים.
4.2.2	הוראות
2	בינוי ו/או פיתוח
	1. הבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית ועפייי הוראות התכנית, בכפוף לנספח התנועה והחניה
	2. תתאפשר הצרחת שטחי בניה ממגרש 303 למגרש 302 תוך שילוב מבנה הספריה הקיים במגרש
	.302
	3. תתאפשר הריסת מבנה קיים במגרש 302 ובנית בנין חדש.
	4. תתאפשר בניית גשרון כחיבור עילי למעבר הולכי רגל מעל דרך מסי 608 בין מגרש 303 ל 302 וכ
	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.
	5. במגרש 301 התכסית תוגדל עד ל 60% משטח המגרש. בתאי שטח 302-303 התכסית תוגדל עד
	80% משטח המגרש.
	חגיה
	1. החניות לשבייצ הקיים (ספריה) בתא שטח שמספרו 302, או למבנה ציבור אחר שיוקם בתא
	שטח זה, יבוצעו מתחת למגרשים 302,303 והדרך 608 עפייי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר
	בניה ובהתאם לנספח התחבורתי המחייב חלקי מבחינת כניסות ירידה למרתף לכל מגרש.
	2. יותר חניון עד גבולות המגרשים ובתנאי פתרון לחילחול.
	3. תהיה זיקת הנאה למעבר רכב, הולכי רגל ותשתיות ממגרש למגרש.
	4. בנוסף לחניות הנדרשות עפייי התקן הקיים, יותר לבנות חניונים ציבוריים מתחת למגרשי מבני
	הציבור שמספרם 301,302,303 עפייי הורואת הנספח התחבורתי המחייב עם זיקת הנאה למעבר
	alp ,
	לרכב. להולכי רגל ותשתיות ממגרש למגרש לרבות מתחת לתא שטח מסי 608 בהתאם להוראות
	לרכב, להולכי רגל ותשתיות ממגרש למגרש לרבות מתחת לתא שטח מסי 608 בהתאם להוראות סעיף 4.5 ב (א) לתכנית הראשית- מימוש בניה במגרשי הציבור יהיה מותנה בהבטחת התנאים
	סעיף 4.5 ב (א) לתכנית הראשית- מימוש בניה במגרשי הציבור יהיה מותנה בהבטחת התנאים
	סעיף 4.5 ב (א) לתכנית הראשית- מימוש בניה במגרשי הציבור יהיה מותנה בהבטחת התנאים הנדרשים למימוש בניית מרתפי חניה ציבוריים בהתאם לנספח התחבורה.
	סעיף 4.5 ב (א) לתכנית הראשית- מימוש בניה במגרשי הציבור יהיה מותנה בהבטחת התנאים

	מבנים ומוסדות ציבור	4.2
	מגבלות בניה לגובה	ړ
	1. גובה הבנינים יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובטבלת מגרשים וזכויות בניה. הגובה האבסולוט	
	יכלול את המתקנים הטכניים, מתקנים סולריים ו/או וולטאיים וחדרי מכונות והכל בתנאי	
	שיעמדו בגובה המכסימלי האבסולוטי המותר עפייי תמייא 2/4 שהינו 86+ מי מעל פני הים.	
	2. יותרו גשרים שקופים (מתכת וזכוכית) לחיבור בין הבנינים במגרש 303 למגרש 302 ובתנאי	
ייטוראל	שיהיו בגובה שלא יפחת מ-6 מי.	
תכנון זמין וונה הדפסה 1	302,303, ניתן יהיה לנייד שטחים עיקרי ושירות ממגרש למגרש בתאי שטח 302,303, 301.	
	עיצוב אדריכלי	٦
	הבניה במגרש זה תהיה בהתאם למסמך עיצוב אדריכלי שיאושר עייי הועדה המקומית.	
	פיתוח סביבתי	ה
	הכנת תכנית פיתוח של כל המתחם עפייי סעיף 6.10 להלן לאישור הועדה המקומית.	
	קווי בנין	١
	בתאי שטח שמספרם 303, 304 :	
	יותרו קווי הבנין עד קו בנין 2 מי.	
LEVE E EUE A	יותר קו בניין 0 בין מגרשים 304, 303.	
	יותרו קווי הבנין למרתפים עד קו בנין "0".	
אי	הבניה במגרשים אלה תהיה בהתאם למסמך עיצוב אדריכלי שיאושר עייי הועדה המקומית כת	
Y SKILL, Y	להגשת בקש⁄ות להיתר.	
תכנון זמין 1 מין		
THOSTICAL	שטח ציבורי פתוח	4.3
	שימושים	4.3.1
	שטח השצ"פ יועד לפיתוח נופי וגנני הכולל נטיעות עצים, מתקני משחק וריהוט גן.	
	הוראות	4.3.2
	בינוי ו/או פיתוח	Х
	בינוי ו/או פיתוח הבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית ועפיי הוראות התכנית.	א
		4.4
kwons	הבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית ועפיי הוראות התכנית. דרך מאושרת שימושים	
	הבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית ועפיי הוראות התכנית. דרך מאושרת שימושים א. דרכים ואיי תנועה עפיי הגדרתם בחוק.	4.4
	הבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית ועפיי הוראות התכנית. דרך מאושרת שימושים א. דרכים ואיי תנועה עפיי הגדרתם בחוק. ב. חניות, מדרכות, שבילים לאופניים וריהוט רחוב.	4.4
	הבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית ועפיי הוראות התכנית. דרך מאושרת שימושים א. דרכים ואיי תנועה עפיי הגדרתם בחוק.	4.4
ישראל האלין	הבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית ועפיי הוראות התכנית. דרך מאושרת שימושים א. דרכים ואיי תנועה עפיי הגדרתם בחוק. ב. חניות, מדרכות, שבילים לאופניים וריהוט רחוב. ג. מתקנים הנדסיים וטכניים, מבנה תשתית ומערכות תשתית תת קרקעיות ועיליות. ד. גינון ופיתוח סביבתי.	4.4.1
תכנון זמין תכנון זמין וונה הדפסה 1	הבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית ועפייי הוראות התכנית. דרך מאושרת שימושים א. דרכים ואיי תנועה עפיי 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
תכנון זמין תכנון זמין תר הדפסה 1	הבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית ועפייי הוראות התכנית. דרך מאושרת שימושים א. דרכים ואיי תנועה עפייי הגדרתם בחוק. ב. חניות, מדרכות, שבילים לאופניים וריהוט רחוב. ג. מתקנים הנדסיים וטכניים, מבנה תשתית ומערכות תשתית תת קרקעיות ועיליות. ד. גינון ופיתוח סביבתי. הוראות פיתוח ונוף	4.4.1
תכנון זמין וונה הדפסה 1	הבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית ועפייי הוראות התכנית. דרך מאושרת שימושים א. דרכים ואיי תנועה עפיי הגדרתם בחוק. ב. חניות, מדרכות, שבילים לאופניים וריהוט רחוב. ג. מתקנים הנדסיים וטכניים, מבנה תשתית ומערכות תשתית תת קרקעיות ועיליות. ד. גינון ופיתוח סביבתי.	4.4.1
תכנון זמין תרבון זמין	הבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית ועפייי הוראות התכנית. דרך מאושרת שימושים א. דרכים ואיי תנועה עפייי הגדרתם בחוק. ב. חניות, מדרכות, שבילים לאופניים וריהוט רחוב. ג. מתקנים הנדסיים וטכניים, מבנה תשתית ומערכות תשתית תת קרקעיות ועיליות. ד. גינון ופיתוח סביבתי. הוראות פיתוח ונוף	4.4.1

דרך ו/או טיפול נופי	4.5
א. דרכים ואיי תנועה עפייי הגרתם בחוק.	
ב. חניות, מדרכות, שבילים לאופניים וריהוט רחוב.	
ג. נתקנים הנדסיים וטכניים, מבנה תשתית ומערכות תשתית תת קרקעיות, תותר הקמת מתי	
הנדסיים וטכניים על קרקעיים באישור מהנדס הועדה המקומית ולאחר שהוכח שאין אפשרוו	
הנדסית למקמו בתת הקרקע.	
ד. גינון ופיתוח סביבתי.	
הוראות	4.5.2
פיתוח סביבתי	Х
הכנת תכנית פיתוח של כל המתחם עפייי סעיף 6.10 להלן לאישור הועדה המקומית.	
שביל	4.6
שימושים	4.6.1
שבילים להולכי רגל ואופניים.	
הוראות	4.6.2
פיתוח סביבתי	И
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׳

נין	קו בנין		מספר	גובה	צפיפות	מספר	תכסית	אחוזי		שטחי בניה					בניין /	תאי שטח	יעוד
	(מט			מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	יח"ד לדונם	יח״ד	(% מתא שטח)	בניה כוללים (%)			(מייר)			מגרש (מייר)			
											מתחת ק הקוו	ה הקובעת	מעל הכניס				
צידי- שמאלי תכ	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
113173	2	3	17	(4) 86	15	(3) 62	20	347	14428	(2) 3378		3410	(1) 7640	4155	בניין 101	1001	מגורים די
		3	17	(5) 86	15	(3) 62	20	353	14658	(2) 3608		3410	(1) 7640	4155	בנייו 102	1001	מגורים די
1		3	17	(4) 86	15	(3) 62	20	349	14518	(6) 3468		3410	(1) 7640	4155	בניין 103	1001	מגורים די
	1	3	17	(4) 86	15	62	20	348	14160	(2) 3110		3410	(1) 7640	4073	בניין 104	1002	מגורים די
		3	17	(4) 86	15	(3) 362	20	363	14795	(2) 3745		3410	(1) 7640	4073	בניין 105	1002	מגורים די
2		3	17	(4) 86	15	(3) 62	20	352	14348	(2) 3298		3410	(1) 7640	4073	בניין 106	1002	מגורים די
	3	3	17	(4) 86	16	(3) 62	20	347	(7) 14038	(2) 2988		3410	(1) 7640	4045	בניין 107	1003	מגורים די
		3	17	(4) 86	16	(3) 62	20	361	14620	(2) 3570		3410	(1) 7640	4045	בניין 108	1003	מגורים די
(10) 6.5		3	17	(4) 86	16	(3) 62	20	367	14863	(2) 3493		(9) 3480	(8) 7890	4045	בניין 109	1003	מגורים די
	(10) 4	3	17	(4) 86	22	(3) 62	30	533	14818	(2) 3608		(12) 3445	(11) 7765	2781	בניין 110	1004	מגורים די
3		3	17	(4) 86	22	(3) 62	30	523	14538	(2) 3328		(12) 3445	(11) 7765	2781	בניין 111	1004	מגורים די
(10) 3	4	3	17	(4) 86	52	(3) 62	59	1194	14161	(2) 2955		(12) 3445	(11) 7765	1186	בניין 112	1005	מגורים די
						(7) 744		(7)) 173945 (7	(7) 40549		(7) 41095	(7) 92305	16240		- 1001 1005	מגורים די
11 25	2	5	4	20			60	531	5283	3956		260	1067	994		301	מבנים מוסדות ניבור
2	2	5	15	86			80	686) 19261 (13	13995		1401	3865	2807		302	מבנים מוסדות ניבור
(7) 2	(15) 0	(7) 7	15	86			80	2055	20751	7049		3500) 10000 (14	1010		303	מבנים מוסדות ניבור
(15) 0	2	7	15	86			67			(16)		(16)	(16)	249		304	מבנים מוסדות ניבור
									45295	25000		5161	15134	5060			מבנים מוסדות ניבור
0	0	6							3426	3426				571		608	רך מאושרת
0	0	3							2709	2709				923		609	רך מאושרת
0	0	3							9534	9534				3184		610	
0	0	3							9270	9270				3274		611	רד.

תכנית מס': 555-0579300 - שם התכנית: מאא/מק/2/541 תוכנית איחוד וחלוקה "רחוב העצמאות אור יהודה"

	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מייר)		j		גודל מגרש (מייר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
ARRES POR	e So											מתחת ק הקוו	ה הקובעת	מעל הכניס				
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
	W		,	,														מאושרת
V. Langer	, " 0	0	3							198	198				66		612	שביל
כנון זמין	0	0	6							864	864				169		617	דרך מאושרת
ז הדפסה 1	0ונה	0	3							177	177				59		615	שביל
			3							1320	1320				623		604	דרך מאושרת



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

);; (7	קו בט (מטו	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי			
0	4	בניין 101	1001	מגורים די
0	0	בנייו 102	1001	מגורים די
ס ליעוראל 0	0	בניין 103	1001	מגורים די
0	0	בניין 104	1002	מגורים די
0 תכנון זמין	0	בניין 105	1002	מגורים די
41 מונה הדפסה	0	בניין 106	1002	מגורים די
0	0	בניין 107	1003	מגורים די
0	0	בניין 108	1003	מגורים די
0	0	בניין 109	1003	מגורים די
0	0	בניין 110	1004	מגורים די
0	0	בניין 111	1004	מגורים די
(10) 0	(10) 1	בניין 112	1005	מגורים די
			1005 - 1001	מגורים די
(7)	(7)		301	מבנים ומוסדות ציבור
(7)	(7)		302	מבנים ומוסדות ציבור
(7)	(7)		303	מבנים ומוסדות ציבור
2	2		304	מבנים ומוסדות ציבור
				מבנים ומוסדות ציבור
			608	דרך מאושרת
			609	דרך מאושרת
Λ Λ			610	דרך מאושרת
SOUT THE STATE OF			611	דרך מאושרת
			612	שביל
			617	דרך מאושרת
			615	שביל
(Langue V			604	דרך מאושרת

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

:5 הוראות טבלה

- א. קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בתשריט.
- ב. ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מתחת לקרקע בין תאי השטח השונים מותנה בהסכמת בעלי הזכויות בתאי השטח הנ״ל וניוד זה לא יהווה שינוי לתכנית.
 - ג. 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 סהייכ השטח : (א) 744 מייר לכל מגרש שטח עבור מרפסות בשטח ממוצע של 12 מייר. (ב) 434 מייר לכל מגרש שטח עבור גינות תלויות בשטח ממוצע של 7 מייר. (ג) שטח עיקרי לכל מגרש בסך 200 מייר עבור מועדוו⁄ח. כושר וכו׳.
 - (2) מרתפים לצרכי שטחים משותפים לדיירי הבית, לחניונים, לחדרים טכניים וכן למחסנים לדיירים.
 - (3) פיזור יחייד קטנות בהתאם לסעיף 4.1.2 (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
 תכנון זמין
 לחרוג ממנו. במקרה של סתירה בין מס׳ הקומות והגובה המותר על פי התשריט יגבר הגובה הקבוע בתמייא 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 מסי הקומות והגובה המותר על פי התשריט יגבר הגובה הקבוע בתמייא 2/4.
 - (6) מרתפים לצרכי שטחים משותפים לדיירי הבית, לחניונים , לחדרים טכניים וכן למחסנים לדיירים.
 - (7) לפי תוכנית מסי 552-0284398.
 - (8) מתוך סהייכ השטח : (א) 744 מייר לכל מגרש שטח עבור מרפסות בשטח ממוצע של 12 מייר. (ב) 434 מייר לכל מגרש שטח עבור גינות תלויות בשטח ממוצע של 7 מייר. (ג) שטח עיקרי לכל מגרש בסך 200 מייר עבור מועדון/ח. כושר וכוי. (ד) 250 מייר שטח רצפות למבני ציבור.
 - (9) 70 מייר שטח שירות עבור מבנה ציבור.
 - (10) לפי תשריט.
 - (11) מתוך סהייכ השטח : (א) 744 מייר לכל מגרש שטח עבור מרפסות בשטח ממוצע של 12 מייר. (ב) 434 מייר לכל מגרש שטח עבור גינות תלויות בשטח ממוצע של 7 מייר. (ג) שטח עיקרי לכל מגרש בסך 200 מייר עבור מועדון√ח. כושר וכוי. (ד) 125 מייר שטח רצפות למבני ציבור.
 - .(12) מייר 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.

6. הוראות נוספות

6.1

: מרפסות וגינות

א. יותרו מרפסות בשטח ממוצע של 12 מייר לכל יחידת דיור.

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

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

עיצוב אדריכלי 6.2

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 עייג קירות חיצוניים שהיא חלק מאדריכלות הבניין באישור מהנדס הוועדה 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 הנייל בתכניות הפיתוח ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

הדפסה 41

הדפסה 41

3. לא תותר הוספת סוככים (יימרקיזותיי) בחזיתות הבניינים.

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

קווי בנין

א. קווי הבניין מסומנים בתשריט

ב. יותרו קווי בניין לחניונים תת קרקעיים של 0.0 מי לגבול המגרש ובתנאי שקומת הכניסה לא תעלה על 1.2 מי ממפלס המדרכה שבכניסה למבנה, כל זאת מותנה בפתרון להחדרת מי נגר 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 מי. הוראה זו לא תחול על בניה בתת הקרקע.

6.4

6.3

א. תקן החנייה יהיה עפייי 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 עייפ 15% מסך יחייד בתכנית, חניות שלא ניתן יהיה להקימן בתת הקרקע ימוקמו במפלס הקרקע, החניות העיליות תהיינה חניות נטועות (1 עץ צל ל-3 חניות).

איכות הסביבה 6.5

א. כללי:

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

מועד הפקה: 12:59 06/02/2024 - עמוד 21 מתוך 28 - מונה תדפיס הוראות: 41

ו': 555-0579300 - שם התכנית: מאא/מק/2/541 תוכנית איחוד וחלוקה "רחוב העצמאות אור יהודה" 	
איכות הסביבה	6.5
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 לאיכוייהס.	
הטיפול בפסולת בנין, בכפוף להחלטות הועדה המחוזית ובהתאם לכתוב בפרק 9 ב״תכנית אב	
לפסולת בנין מחוז תייאיי, או לפי הנחיות מנהל התכנון, המאוחר מביניהם. פינוי פסלת הבניין	
יהיו עייפ תקנות התכנון והבניה (תיקון מספר 5) התשנייח 1998, לקביעת תנאים בדבר דרכי מונה הדפסה 41	
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 וכיוצייב, עייפי 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 עייי מתן פתחי אוורור בפתחים הנדרשים עייפ המשרד.	
להגנת הסביבה.	
2. מומלץ לבצע חישוב פיזור מזהמים ובהתאם הנחיות לגבי גובה ארובות הפליטה המינימלי תלוון זמין מונה הדפסה 41	
ולגבי מערכת האוורור והגלאים, דרישה למניעת מטרדים לסביבת החניון ממערכת האוורור	
(איכות אוויר ורעש) וממערכת בקרת הכניסה והיציאה מהחניון, ותכנית ניטור לאיכות האוויר	
בחניונים ובסביבתם לאחר ההפעלה על מנת לוודא עמידה בדרישות.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
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 שתיבננה במתחם.	
ד. לא יוצא היתר בניה במתחם התכנית לפני הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים	
לבנין, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.	
ניהול מי נגר	6.7
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 ^{מונה} הדפסה 41	
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.
יינקטו הפתרונות להשהיית הנגר העילי ולהעשרת מי תהום. בהתאם לתנאי השט	
שטחים מגוננים במקסימום אפשרי ועל גבי מצעים חדירים. הפניית המרזבים אל	
המגוננים, תכנון חצרות מגוננות מתחת למפלס השבילים, תכנון השטחים המגונני	
הפתוחים באופן המאפשר קליטה והשהייה נגר עילי לזמנים קצרים, תוך הכוונת נ	
אליהם. התכנון ישאף שעודפי הנגר במגרש לא יעברו למשנהו. במגרשים שבהם לא	
אמצעי שימור נגר בשל חניון תת קרקעי, יבוצעו אמצעי השימור, בשטח ציבורי הכ	
כמופיע בתכנית, רק עודפי נגר ייצאו למערכת העירונית.	
שימוש בצנרת מחוררת להובלת מי נגר.	
תכנון משטחי החניה וחצרות הבתים ומדרכות מחומרים חדירים ורצוי בשילוב ענ	
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 האיזורים, יבטיח בין השאו	
השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדר	
הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסבי	
ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.	
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעע	
בחומרים נקבוביים וחדירים.	
שמירה על עצים בוגרים	6
1.עצים להעתקה, לשימור ולכריתה עייפ חוות דעת פקיד היערות כפי שמפורט בסי	
המצורף לתכנון זה כניספח מחייב. העצים להעתקה יועתקו בשטח התכנית בלבד.	
.2שימור עץ מספר 357 עפייי שני הנספחים הנכללים בסקר עצים בוגרים.	
2.1 הריצוף הסמוך לפתח הנטיעה של העץ ישופע כך שיאפשר זרימת מי נגר אל פו	
כמו כן, שפת פתח הנטיעה תהייה במישור הריצוף הסובב אותה ולא גבוה ממנו על	
זרימת מי נגר אל פתח הנטיעה.	
2.2 עץ מספר 357 אקליפטוס המקור שהוגדר לשימור מיוחד יוכן באופן הדרגתי ס	
הבנייה. הכנה זו תחל חצי שנה לפחות לפני תחילת עבודות החפירה באתר ותכלול	
דישון והשקייה. העבודות יבוצעו עפייי הנחיות ובפיקוח אגרונום.	
3. אין לבצע כריתת∕העתקת העצים המומלצים בנספח, אלא לאחר קבלת היתר מ	
בעץ מוגדר לשימור- עבודות תחזוקה ונוף, וכן ביצוע עבודות חפירה ו/או מילוי במ	
. 3 מי מקצה העץ יתאומו עם אגרונום	
סטיה ניכרת	6
1. תוספת יחייד תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.	
2. צירוף שטח המרפסות ו/או הגינות התלויות לשטח הדירה תהווה סטיה ניכרת.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.1
רשות התעופה האזרחית:	
רשות התעופה האזרחית : א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמייא 2/4, תכנית מתאר ארציו	

הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או

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 מריימ 1 ומריימ 2 היתרי בניה ינתנו בכפוף להוראות תמייא 2/4 כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א-2 ייתדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסיםיי לתמייא 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 לתייי 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 מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדסים והאדריכלים תשי״ח נ 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט-צמנט - ישור לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ- 50 מ״ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדוברבלוחות 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 התשע״א- 2011, והתקנות למניעת מפגעי

. 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, יהוו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח/היתרי בניה.

: אקוסטיקה 7

תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית הוא עמידה בהוראות המחייבות לבניה אקוסטית מוו לשימושים המותרים באזור בתחום מריימ 1 ומריימ 2 ובהתאם לדרישות שנקבעו בתמייא 2/4.

. מניעת מטרדים ומפגעים

תנאי להיתר עבודות חפירה, עבודות עפר ובניה יהיה הגשת מסמך ״ניהול אתר״ שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים.

מועד הפקה: 12:59 06/02/2024 - עמוד 24 מתוך 28 - מונה תדפיס הוראות: 41

ת: מאא/מק/2/541 תוכנית איחוד וחלוקה "רחוב העצמאות אור יהודה"	o': 555-0579300 - שם התכני 	תכנית מי
שוי	תנאים בהליך הריי	6.11
	9. פסולת בניין :	
נת מסמך הערכה ראשונית של כמויות פסולת בניין - ממנו תגזרנה	תנאי להיתר בניה יהיה הכ	
גריסה, מיחזור ופינוי.	הוראות בהיתר בניה בדבר	
	.10 ניקוז :	
פיתוח מפורטת לרשות ניקוז ירקון.	תנאי להיתר, הגשת תכנית	
שוי	תנאים בהליך הריי	6.12
$\frac{\alpha}{\alpha}$ בנית הראשית 552-0284398 למעט ביטול סעיף 1 בנושא הכנת תכנית	1. כמפורט בסעיף 6.10 בתנ	
נית זאת .	איחוד וחלוקה שבוצע בתכ	
י ציבור, לתאי שטח 301,302,303, יוצאו וללא כפיפות להוצאת היתרי	2. היתרי בניה למתחם מבנ	
	בניה למגורים.	
מגרש 304 הכולל ניוד שטחים ממגרש 303 יהיה הריסה בפועל של	3. תנאי למתן היתר בניה ב	
ת מסי 34 (מצב נכנס).	מבנה מגורים בחלקה קיימ	
ה בכל מגרש ו/או מתחם בתכנית יהיה תשלום ופירעון בפועל של	4. תנאי להוצאת היתר בניו	
פי יחס יחייד שמומשו בו מכלל התכנית) מתוך סהייכ תשלום האישון	החלק היחסי של המגרש (נ	
ל בעלי הזכויות בתכנית.	הכספי המגיע לעירייה מכל	
Server and Server	תנאים בהליך הריי	6.13
	,	0.13
מבנה מגורים אלא בכפוף להוצאת היתר הבניה לבניין מגורים חליפי.		
ווד וחלוקה, תוכן תכנית לצרכי רישום, ערוכה וחתומה עייי יוייר		
את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את החול את התכנית לצרכי רישום כתואמת את החול מדידות ומיפוי) התשנייה 1998, לרבות	,	
זוו אוונ ונקנוונ וזמור דים (מדירות דמיפוי) הונשנייה 1998, לדבות 1. וזאת תוך 8 חודשים מיום תחולתה של תכנית איחוד וחלוקה.		
נ. רואונדנון 1 חודשים מיום זנחולונד של הכניונ איחוד החלוקה. ום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות.	, ,	
ים ונוגש כמנות כווגודונו בפקודונדומות וונ. ננית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות	,	
בניונ זו עבו כי ביבוד וכטוכים בחסוקור דווח שה, יועבוד עבעטוונ דוו שחנ האיחוד וחלוקה כשהם פנויים מכל מבנה,גדר וחפץ.		
האירור ורוכוקור כשרום פנויים מכל מבנה,גדר ורופף. כנית זו למעט היתר בניה לביצוע הריסה, אלא לאחר הגשת התכניות	,	
,	ד. כא אבא וואנו בנאון כומ הבאות למתחם אחד שלם ו	
יסת מבנה מגורים אלא בכפוף להוצאת היתר בניה בו זמנית לבניין		
ייסונ מבנון נוגוו יום אולא בכבון לווו באור וויינו בניוו בו אמנייני לבניין	מגורים תחליפי.	
	. 2 7 12 1 2 1 13/2	
14,000 0 000 14	א. מסמך בינוי:	
1: 500 עייג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכלול:	,	
ים וקווי בניין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים	,	
	וכן גבהי הבנינים.	
מי במפלס הכניסה הקובעת, כמצויין בתכנית הבינוי והפיתוח, אך לא	,	
תכנון זמין מונה <mark>הדפסה 41</mark>	מעבר לחוק.	
מפלסיהם כולל כניסות ויציאות רכב והולכי רגל.	•	
	י 4. רשימת חומרי גמר של ר	
	5. מיקום ח. שנאים.	
	,	

נאים בהליך הרישוי	6.13
. מסמך פיתוח:	ב
זישור תכנית הפיתוח בקניימ 1: 500 עייג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים, התכנית תועבר	۷
קבלת חוייד רשות הניקוז.	לי
זתכנית תכלול:	ר 📗
. מערך השבילים אשר יכלול התייחסות לשבילי הולכי רגל ולשבילי אופניים, מדרכות ושטחים	1
תוחים בתחום התכנית.	פו
תכנון השטחים הציבוריים, מגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות.	2
. פתרונות פינוי אשפה וגזם.	1
. מבני תשתית.	5
. פתרונות ביוב, ניקוז, מים, אינסטלציה ותאורה וכן חיבור מוצא הניקוז של המתחם למובל	5
ראשי של אגן 3A.	ח
. פירוט חומרי גמר וחיפויים.	7
. מסמך תשתית:	د
זישור תכנית התשתית (תאום מערכות) בקניימ 1: 500 עייג רקע תכנית הפיתוח ותכניות	٧
: כבישים ותכיל את הנושאים הבאים	ח
. מערך התשתיות (היבשות והרטובות).	1
צוברי גז.	2
. תאורה.	3
. תיעול.	1
. טיפול במניעת נגר עילי מהמגרשים והחדרתם לקרקע על בסיס המופיע בנספח הניקוז המנחה ודאב	5
ל התכנית. מונה הדפסה 1	ש
. חיבורי התשתיות למערכת הציבורית.	5
. מבני תשתית.	7
: מסמך עיצוב אדריכלי:	т
. תכנית עיצוב אדריכלי תוכן לכל מתחם בנפרד.	1
בתכנית ישמר רצף ארכיטקטוני לאורך רחוב העצמאות.	2
. התכנית תאושר עייי מהנדס העיר ותהווה מסגרת לכל הבנינים הכלולים בו.	3
. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הוראות כלהלן :	1
ז. העמדת הבנינים בהתאם להוראות תכנית זו.	٠
:. מפלס הכניסה וגובה הבנינים.	ם
. עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות, הכוללים : פרטי גמר לכל חזיתות הבנינים	κ ا
הגגות כולל חומרי בניה, צבעים וחומרי ציפוי.	١
. עיצוב ופיתוח שטחים ציבוריים, גינות וחניות.	т
. התייחסות למיסעות והעמדת החניות לאורך רחוב העצמאות.	ח
מונה הדפסה 1 מונה הדפסה 1	6.14
. תשמר זכות מעבר להנחת תשתיות חשמל ותקשורת, ביוב ו/או ניקוז וכו׳, דרך המגרשים בכל	Х
יעודים.	ก
. תשמר זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל בכניסות לרמפה ובתת הקרקע לדיירי המתחמים.	ב
יותר מתן פתרונות חניה במגרשים סמוכים (חניות למגורים של מגרש אחד במגרש מגורים	ا د.
מוך), בכפוף להסדרה הסכמית מתאימה ובכפוף לכל דין.	ס

א. חשמל, תאורה, טלפון וטליים: כל המערכות תחיינה תת קרקעיות, לרבות מתח גבוה, כאשר ח. חשמאים יחיז ותת קרקעיים. במידה שיוכח שיוכח שאפרות הודסית למקמו בתת חקרקע. ב. תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים למעבר תשליות ביוב + ניקוו בתחום כל מגרש. ב. תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים למעבר תשליות ביוב + ניקוו בתחום כל מגרש. ג. מתקנים הנדסיים בשטחי ציבור בשימושים התואמים שכונת מגורים. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בתתאם להנחיות העדכניות של מנחל התכנון המנונים בתשאים התואמים שכונת מגורים. בנושא זה. תמסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם. המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ע"פ שלביות הבניה בנספח "שלביות הבניה והבניוי". המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ע"פ שלביות הבניה בנספח "שלביות הבניה בנחם. ג. תותר בנית קובת טרנית על הגג המשמשים לתפעול חבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות בנית! ג. תותר בנית קובת טכנית על הגג ובתנא שנובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו 8+ מטרים מעל פני הים. ג. תותר בנית קובת טכנית על הגג ובתנא שנובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו 8+ מטרים מעל פני הים. ג. תותר בנית קובת טכנית על הגג ובתנא עובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו 8+ מורכים מעל פני הים. ה. יותר להתקין מערכות השל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. ה. התראות ביתוח ה. בשלות לצרכי ציבור הולאות ביתוח ביתוח שיותר מיקומים בקומית הסכמה בין היומים ובתנא שלא יומרו שסחים בשירות לעיקרי. שלא יומרו שסחים בשירות למגרש ובניין בפיעור שלא יעלה על 85 ממגרש המגורים שלא יומרו שסחים שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש ובניין בשיעור שלא יעלה על 85 ממגרש המגורים נשחים שירות של מואר בניין היומים. ב. יותר ניוד שטחים בשירות תת קרקעיים ממגרש למגרש ובניין בשיעור שלא יעלה על 85 ממגרש המגורים נופרים ממגרש למגרש ובניין בפיעור ממגרש למגרש ובניין בשיעור גיותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש. ב. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.	6.1	תשתיות
ב. תרשם זיקת הטאה הדרית בין המגרשים למעבר תשתיות ביוב + ניקוז בתחום כל מגרש. ב. תרשם זיקת הטאה הדרית בין המגרשים למעבר תשתיות ביוב + ניקוז בתחום כל מגרש. 3. מתקנים הדסיים בשטחי ציבור בשימושים התואמים שכונת מגורים. 4. מתקנים הרסיים בשטחי ציבור בשימושים התואמים שכונת מגורים. 5.10 ATT/מבנה/חריגות בניה להריסה המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ע"יפ שלביות הבניה בנספח "שלביות הבניה". המבנים המסומנים בתשריט להריסה להפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטורלי מאדריכלות הבניון. א. המתקנים התנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטורלי מאדריכלות הבניון. ב. לא תותר התקנת הרני אנטנות על הגגות אבל תותר הקמת אוטנת צלחת ובתטי שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו 84 + נטרים מעל פני הים. ג. תותר בנית קומה טכנית על הגג ובתנאי שנובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו 84 + מטרים מעל פני הים. ב. באדה ויותקנו קולטי שש על הגגות יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניון. ב. היותר להתקין בערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. ה. יותר להתקין בערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. ה. לתחיות פערות לצרכי ציבור בהואמה לסעיף 25 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש חועדה המקומית. 6.20 מועדון וחדר כושר: ב. יותר ניוד שטחים ביותר מישרות פעיקריים ושטחי שירות) ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 86 ממגרש המגורים שארות בניין בשיעות שביות ובניין בניין בשיעור שלא יעלה על 87 ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היומים. ב. יותר ניוד שטחים שירות מעקריים ממגרש למגרש. ב. יותר ניוד שטחים שירות מקרקיים ממגרש למגרש.		א. חשמל, תאורה, טלפון וטלייכ: כל המערכות תהיינה תת קרקעיות, לרבות מתח גבוה, כאשר
ב. תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים למעבר תשתיות ביוב + ניקוז בתחום כל מגרש. ג. מתקנים הנדסיים בשטחי ציבור בשימושים התואמים שכונת מגורים. אישור מסמד לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להטיות העדכניות של מנהל התכנון אישור מסמד יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם. בנושא זה. המסמד יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם. המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ע"פ שלביות הבניה בנספח "שלביות הבניה הגרות: ג. המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניה: ב. לא תותר התקנת תרני אנטנות על הגגות אבל תותר הקמת אנטנת צלחת ובתנאי שנובהה לא ימצור את הגובה המורשה שהינו 8.4 מטרים מעל פני הים. ב. נאר תותר בנית קומה טכנית על הגג ובתנאי שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו 8.4 מטרים מעל פני הים. ד. במידה ווותקנו קולטי שמש על הגגות יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיחווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין. הוראות פיתוח ה. יותר להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. הוראות פיתוח ב. מותרון זיירים ואו חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. ב. מותרון זיירים ואו חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. ב. מותרון וחדר פושר ממגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היומים ובתנאי שלא יונרו שטחים משרות לעיקרי. ב. יותר ניוד יחיד ממגרש לבארש המנורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היומים. ב. יותר ניוד יחיד ממגרש לבארש הקיימת הסכמה בין היומים. ב. יותר ניוד חיד ממגרש שקיימת הסכמה בין היומים. ב. יותר ניוד חיד ממגרש לביו שקיים ממגרש למגרש. ב. יותר ניוד חידי ממגרש שקיימת הסכמה בין היומים. ב. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.		ח. השנאים יהיו תת קרקעיים. במידה שיוכח שאין אפשרות הנדסית למקמו בתת הקרקע,
1. מתקנים הנדסיים בשטחי ציבור בשימושים התואמים שכונת מגורים. 1. מתמרי הפירה ומילוי 1. אישור מסנק לטיפול בחופרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון 1. אישור מסנק לטיפול בחופרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון 1. מדר/מבנה/חריגות בניה להריסה 1. מבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ע"פ שלביות הבניה בנספח "שלביות הבניה 1. הבניוי. 1. המדמקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות 1. אותר התקנת תרני אנטנות על הגגות אבל תותר הקמת אנטנת צלחת ובתנאי שגובהה לא 1. במדה חמורשה שהינו 84 מטרים מעל פני הים. 2. לא תותר בנית קומה סכנית על הגג ות יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק 1. מותר בנית קומה מכנית על הגגות יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק 1. מותר להתקון מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. 1. יותר להתקון מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. 1. מועדון דיירים ואו חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. 2. מודון דיירים ואו חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. 3. ניותר ניוד שטחי בניה (שטחים עיקריים ושטחי שירות) ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא ועכרו שטחים משרות לעיקרי. 2. ניותר ניוד חיד ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 85 ממגרש המגורים משרח מנורם משרח המנח הסכמה בין היומים. 3. יותר ניוד חיד ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 85 ממגרש המנורים משרח מנוגרים מצורת מעקריי. 3. יותר ניוד שטחי שקימת הסכמה בין היומים. 3. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.		יידרש אישור הוועדה המקומית למיקומו מעל הקרקע, בתחום הדרך או בשצייפ.
הומרי הפירה ומילוי החתאים העדים המילוי החתאים להנחיות העדכניות של מנחל התכנון אישור מספוך לטיפול בחופרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מנחל התכנון אישור מספוך ליפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם. בנושא זה. המספוך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם. הבינויי. המבננים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ע"יפ שלביות הבניה בנספח "שלביות הבניה א. המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניון. א. המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות בניון מומה שהינו 84 מטרים מעל פני הים. א. תותר בנית קומה טכנית על הגג ובתנאי שנובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו 84 מטרים מעל פני הים. א. תותר בנית קומה טכנית על הגג ובתנאי שנובהה לא יעבור את הגובה המחור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין. הוותר משל משרכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. הוראות ביתות הבספת ש"ל הוצד מייתות השמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. הבקעות לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הועדה המקומית. במואדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. מועדון חדר כושר: בניה (שטחים עיקריים ושטחי שירות) ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיער שלא יעלה על 5% ממגרש המנורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים. ב. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיער שלא יעלה על 5% ממגרש שקימית הסכמה בין היזמים. ב. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש. ב. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש. ב. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעים ממגרש למגרש. ב. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעים ממגרש למגרש. ב. יותר ניוד שטחי שירות שחירות ממגרש למגרש למגרש. ב. יותר ניוד שטחי שירות שלות שלות במיה בין היומים. ב. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעים ממגרש למגרש. ב. יותר ניוד יחיד ממגרש המגורים		ב. תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים למעבר תשתיות ביוב + ניקוז בתחום כל מגרש.
אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ובנושא זה. המסמך יפרט את חיקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם. מבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ע"פ שלביות הבניה בנספח "שלביות הבניה המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ע"פ שלביות הבניה, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות גנות. 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 84+ מטרים מעל פני הים. ג. תותר בנית קומה טכנית על הגגות יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק מטרים מעל פני הים. ד. במידה ויותקן 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. ה. הורא להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. ב. לתיות מיוחדות כושר: ב. מעדון וחדר כושר: ב. מעדון וחדר כושר: ב. מותדון וחדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. ב. מותר ניוד שטחים ביה (שטחים עיקריים ושטחי שירות) ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיער שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי. ב. יותר ניוד חיחים משירות לעיקרי. ב. יותר ניוד חיחים משירות לתיקרי. ב. יותר ניוד חיחים משירות לתיקרי. ב. יותר ניוד חיחים משירות תת קרקעיים ממגרש למגרש. ב. יותר ניוד שטחים שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש. ב. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.		ג. מתקנים הנדסיים בשטחי ציבור בשימושים התואמים שכונת מגורים.
בנושא זה. המסמק יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם. 1.16 לדר/מבנה/חריגות בניה להריסה המטוח הבניה המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ע"פ שלביות הבניה בנספח "שלביות הבניה והבינו". 1.20 לגוות 1.20 לגוות 1.20 לגוות 1.20 לגוות 1.20 לגוות 1.20 לגוות 1.20 לגוות המקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין. 2. לא תותר התקנת תרני אנטנות על הגגות אבל תותר הקמת אנטנת צלחת ובתנאי שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו 1.48 מטרים מעל פני הים. 3. תותר בנית קומה טכנית על הגג ובתנאי שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו 1.48 מטרים מעל פני הים. 3. בנידה ויותקון קולטי שמש על הגגות יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין. 4. ויותר להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. 3. הודאות ביתוח 1. מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. 4. ויותר מיותר מיות	6.1	חומרי חפירה ומילוי
בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם. 1.6.1		אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון
המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ע"פ שלביות הבניה בנספח "שלביות הבניה". 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. מועדון מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. הויטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית 6.10 הבקעות לצרכי ציבור הניתר ביתור מיוחדות 6.21 בהתאמה לטעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הועדה המקומית. מועדון זיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. 2. ניוד שטחים: שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היומים ובתנאי השלא יעלה על 5% ממגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היומים ובתנאי המימה ביותר ניוד שטחים שירות לעיקרי. ב. ותר ניוד יחיד ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נמוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היומים. ב. יותר ניוד יחיד מנמרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נמוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היומים. ג. יותר ניוד יחיד מנחיל מגרש למגרש ומבניין בייון בשיעור שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים ממגרש למגרש. נואו הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היומים.		
לגות: גנות: גנות: א. המתקפנים 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 38+ מטרים מעל פני הים. ב. תותר בנית קומה טכנית על הגג ובתנאי שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו 38+ מטרים מעל פני הים. ב. במידה ויותקנו קולטי שמש על הגגות יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין. ב. יותר להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. הוטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית ב. התאמה לטעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הועדה המקומית. ב. מועדון ויודר כושר: מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. ב. יותר ניוד שטחים משירות לעיקרי. שלא יעלה על 30 ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היומים ובתנאי שקיימות הסכמה בין היומים ובתנאי שקיימת הסכמה בין היומים. ב. יותר ניוד שטחים משירות לעיקרי. ב. יותר ניוד שטחים שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש. נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היומים. ג. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.	6.1	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
גנות: גנות: גנות: 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 84+ מטרים מעל פני הים. ג. תותר בנית קומה טכנית על הגג ובתנאי שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו 84+ מטרים מעל פני הים. ד. במידה ויותקנו קולטי שמש על הגגות יוסתרו משלושה צדדים ע"יי מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין. ה. יותר להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. הויטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית 6.2 המראות לצרכי ציבור בתראמה לסעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הועדה המקומית. מועדון דיירים ו/או חדר כושר: מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. 2. ניוד שטחים: שלא יעלה על 90 ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היומים ובתנאי תון זמים ובתנאי מיקרים שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי. שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי. ב. יותר ניוד יח"ד ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 90 ממגרש המגורים מוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היומים. נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היומים. נייותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.		המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו עייפ שלביות הבניה בנספח יישלביות הבניה
גנות: 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 84 מטרים מעל פני הים. ג. תותר בנית קומה טכנית על הגג ובתנאי שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו 84 מטרים מעל פני הים. ד. במידה ויותקנו קולטי שמש על הגגות יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין. הויער להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית 6.2. הנחיות מיוחדות מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. ב. ניוד שטחים: שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי תם זמן שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי. ב. יותר ניוד שטחים משירות לעיקרי. מוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים. ניוות ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש. ג. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.		והבינוייי.
א. המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין. ב. לא תותר התקנת תרני אנטגות על הגגות אבל תותר הקמת אנטנת צלחת ובתנאי שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו 84+ מטרים מעל פני הים. ג. תותר בנית קומה טכנית על הגג ובתנאי שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו 84+ מטרים מעל פני הים. ד. במידה ויותקנו קולטי שמש על הגגות יוסתרו משלושה צדדים עייי מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין. ה. יותר להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. הויטל השבחה יגבה כחוק עייי הועדה המקומית היטל השבחה יגבה כחוק עייי הועדה המקומית בהתאמה לסעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו עייש הועדה המקומית. 6.2. מועדון וחדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. ג. יותר ניוד שטחים: שלא יעלה על 56 ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי עליקרי. שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי. ב. יותר ניוד שטחים משירות לעיקרי. ב. יותר ניוד שטחים שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש. ב. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.	6.1	גגות
הבניין. ב. לא תותר התקנת תרני אנטנות על הגנות 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. ב. במידה ויותקנו קולטי שמש על הגגות יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין. ב. יותר להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. הויטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית בהתאמה לסעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הועדה המקומית. בהתאמה לסעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הועדה המקומית. בהתאמה לסעיף 26 לחוק השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הועדה המקומית. ב. ניוד שטחים: ב. ניוד שטחים: שלא יעלה על 56 ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי על שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי. שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי. ב. יותר ניוד יח"ד ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 56 ממגרש המגורים ב. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.		: גגות
ב. לא תותר התקנת תרני אנטנות על הגגות אבל תותר הקמת אנטנת צלחת ובתנאי שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו 84+ מטרים מעל פני הים. ג. תותר בנית קומה טכנית על הגג ובתנאי שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו 84+ 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. הויטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית 6.1 הבתאמה לסעוף 24 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הועדה המקומית. בהתאמה לסעוף 25 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הועדה המקומית. 6.2 בחראנת מיוחדות מועדון וחדר כושר: מועדון וחדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. 4. יותר ניוד שטחי בניה (שטחים עיקריים ושטחי שירות) ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 95 ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי מקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים. ב. יותר ניוד יחיד ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 95 ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים. ב. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש. ג. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.		א. המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות
יעבור את הגובה המורשה שהינו 84+ מטרים מעל פני הים. ג. תותר בנית קומה טכנית על הגג ובתנאי שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו 84+ 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. היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית 6.1 הפקעות לצרכי ציבור התאמה לסעיף 24 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הועדה המקומית. בהתאמה לסעיף 25 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הועדה המקומית. 1. מועדון וחדר כושר: מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. 2. ניוד שטחים: שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי מקיימר שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת של 3. ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים. 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.		הבניין.
1. תותר בנית קומה טכנית על הגג ובתנאי שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו 84- מטרים מעל פני הים. 2. במידה ויותקנו קולטי שמש על הגגות יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין. 3. הוראות פיתוח 6.1 הוראות פיתוח 6.2 הפקעות לצרכי ציבור 6.2 הפקעות לצרכי ציבור 6.3 המחיות מיוחדות 6.4 הנחיות מיוחדות 6.5 הנחיות מיוחדות 6.6 הנחיות מיוחדות 6.7 הנועדון וחדר כושר: 3. מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. 4. 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 שקיימת הממגרש המגורים ביותר ניוד שטחים משירות לעיקרי. 5. ניוד שטחים משירות לעיקרי. 6. ב. יותר ניוד יח"ד ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים. 6. ניותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.		ב. לא תותר התקנת תרני אנטנות על הגגות אבל תותר הקמת אנטנת צלחת ובתנאי שגובהה לא
מטרים מעל פני הים. ד. במידה ויותקנו קולטי שמש על הגגות יוסתרו משלושה צדדים עייי מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין. ה. יותר להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. הוראות פיתוח 6.1 הוראות פיתוח היטל השבחה יגבה כחוק עייי הועדה המקומית בהתאמה לסעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו עיש הועדה המקומית. 6.2 הנחיות מיוחדות מועדון דיירים ואו חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. 2. ניוד שטחים: שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היומים ובתנאי ובעליות שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי. שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי. ב. יותר ניוד שטחי בותנאי שקיימת הסכמה בין היומים ובתנאי של ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שלי יעלה על 5% ממגרש המגורים משירות לעיקרי. ב. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היומים. נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היומים. ג. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.		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. היטל השבחה יגבה כחוק ע״י הועדה המקומית 6.2 הפקעות לצרכי ציבור בהתאמה לסעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע״ש הועדה המקומית. 1. מועדון וחדר כושר: מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. 2. ניוד שטחים: א. יותר ניוד שטחים בניה (שטחים עיקריים ושטחי שירות) ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי ומונה 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. ב. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים 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.		ג. תותר בנית קומה טכנית על הגג ובתנאי שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה שהינו 86+
אינטגרלי מאדריכלות הבניין. ה. יותר להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית 6.2 הפקעות לצרכי ציבור בהתאמה לסעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הועדה המקומית. 1. מועדון וחדר כושר: מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. 2. 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 ת 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 ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים. נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים. ג. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.		מטרים מעל פני הים.
 ה. יותר להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים. הוראות פיתוח היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית הפקעות לצרכי ציבור בהתאמה לסעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הועדה המקומית. הנחיות מיוחדות מועדון וחדר כושר: מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. ניוד שטחים: שלא יעלה על 30 ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי תקדמים שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי. ב. יותר ניוד יח"ד ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 50 ממגרש המגורים ב. יותר ניוד שטחי שירות ת קרקעיים ממגרש למגרש. ג. יותר ניוד שטחי שירות ת קרקעיים ממגרש למגרש. 		1011
6.1 הוראות פיתוח היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית הפקעות לצרכי ציבור בהתאמה לסעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הועדה המקומית. בהתאמה לסעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הועדה המקומית. 1. מועדון וחדר כושר: מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. 2. 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 תכין זמן 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. נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים. ג. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.		אינטגו לי בואון יבלוונ וובניין.
היטל השבחה יגבה כחוק ע״י הועדה המקומית 6.2 הפקעות לצרכי ציבור בהתאמה לסעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע״ש הועדה המקומית. 6.2 מועדון וחדר כושר: מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. 2. 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. נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים. ג. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.		ה. יותר להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים.
6.20 הפקעות לצרכי ציבור בהתאמה לסעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הועדה המקומית. 6.2. מועדון וחדר כושר: מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. 2. ניוד שטחים: א. יותר ניוד שטחי בניה (שטחים עיקריים ושטחי שירות) ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור ויפול שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי תון מון 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. נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים. ג. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.	6.1	
בהתאמה לסעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו עייש הועדה המקומית. 6.2. הנחיות מיוחדות 1. מועדון וחדר כושר: מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. 2. 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 תכון זמן שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי. ב. יותר ניוד יחייד ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים. נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים. ג. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.		היטל השבחה יגבה כחוק עייי הועדה המקומית
6.2. מועדון וחדר כושר: מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. 2. 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 תונה 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. נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים. ג. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.	6.2	הפקעות לצרכי ציבור
1. מועדון וחדר כושר: מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. 2. 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 יחייד 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.		בהתאמה לסעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו עייש הועדה המקומית.
מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1. 2. ניוד שטחים: א. יותר ניוד שטחי בניה (שטחים עיקריים ושטחי שירות) ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שידי שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי תין זמין 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.	6.2	הנחיות מיוחדות
2. ניוד שטחים: א. יותר ניוד שטחי בניה (שטחים עיקריים ושטחי שירות) ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שרשל שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי תכון זמין שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי. ב. יותר ניוד יחייד 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.		1. מועדון וחדר כושר:
א. יותר ניוד שטחי בניה (שטחים עיקריים ושטחי שירות) ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שראל עלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי תכון זמין שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי. ב. יותר ניוד יחייד 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.		מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1.
א. יותר ניוד שטחי בניה (שטחים עיקריים ושטחי שירות) ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שראל עלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי תכון זמין שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי. ב. יותר ניוד יחייד 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.		
שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי תכון זמין שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי. ב. יותר ניוד יחייד 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.		
שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי. ב. יותר ניוד יחייד 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.		
שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי. ב. יותר ניוד יחייד 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.		מונה ה
נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים. ג. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.		שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי.
ג. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.		, , ,
		ג. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.
ל. ו ווי וועצנואוונ:		: רח׳ העצמאות

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

התכנית ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
שלביות בינוי פינוי מופיעה בנספח יישלביות	התניות- שלביות	1
הפינוי והבינוי", שינויים בנספח זה יאושרו על		
ידי הועדה המקומית, ובלבד שבנין מסי 34		
יפונה לא יאוחר מהשלב השלישי.		
כל שלב בבניה יתן פתרון לנגישות, חניה	התניות כל	2
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.		
1. הוצאת היתרי בניה בתאי שטח 301-303	שלביות הביצוע	3
תתאפשר ללא תלות בהוצאת היתרי הבניה		
למבני המגורים.	למבני המגורים.	
2. תנאי לאיכלוס מבנה המגורים בשלב האחרון		
יהיה השלמת ביצוע הפיתוח של יתרת		
השצייפים 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.

תכנון זמין מונה הדפסה 41

מונ**ה** הדפסה 41