



מתחם 18א'	18
תיאור המתחם	18.1
מתחם 18א':	
תשריט מצב מאושר 18א':	
העמדה רעיונית מתחם 18א':	

עמוד 1



<p><b>מיקום:</b> 542א. רחוב ראול ולנברג מצפון. שכונת נווה עוז מדרום.</p> <p><b>מתחם: A 18 (המתחם המערבי)</b></p> <p>גוש: 9139</p> <p>חלקות: 57-50, 83-73, 104-99, 115, 124 (חלק).</p> <p><b>ייעודי קרקע מאושרים:</b> מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', דרך, דרך משולבת.</p> <p><b>נתונים במצב הנכנס:</b></p> <p>שטח סחיר: 14.7 דונם</p> <p>שטח לשב"צ: אין</p> <p>שטח לשצ"פ: אין</p> <p>כביש/ דרך משולבת: 3.7 דונם</p> <p>שטחי בניה למסחר: , תעסוקה:</p> <p><b>מספר יח"ד:</b> 115 יח"ד</p> <p><b>גודל המתחם:</b> כ- 18.4 דונם</p> <p><b>הערה:</b> בכל מקרה של סתירה בין הרשום בכרטיס המתחם לבין מצב מאושר על פי תכנית תקפה (לרבות שטחים, יעודים ומס' יח"ד) תגבר התכנית התקפה.</p>	
<b>18.2</b>	<b>אפיון מתחם התכנון</b>
<p>מתחם מעורב: בניה גבוהה בשילוב מסד מרקמי לרחוב ראול ולנברג ובניה מרקמית למגורים לאורך רח' כפר אוריה.</p> <p>בנוסף יוקצה שטח לבני"ס בגבול עם שכונת נווה עוז.</p>	
<b>18.3</b>	<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>
<b>18.3.1</b>	<b>תבנית ואופי הבניה</b>
<p><b>מתחם A18</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בניה מעורבת - גבוהה בשילוב של מסד מרקמי, מרקמית ומבני ציבור.</li> <li>• <b>רח' ראול ולנברג:</b> 3 בניינים רבי קומות מעל מסד מסחרי מלווה רחוב. המסד: קומה מסחרית גבוהה (עד 6.20 מ' ברוטו) + 1-3 קומות משרדים (עד 4.5 מ' ברוטו / קומה). מעל המסד בנסיגה משמעותית: 19 קומות מגורים טיפוסיות + קומה חלקית עליונה. סה"כ הבינוי לא יעלה על 21 קומות ברוטו.</li> <li>• <b>רחוב כפר אוריה:</b> 2 בניינים כדלקמן: קומת קרקע (ללא מסחר) + 8 קומות מגורים טיפוסיות וקומה חלקית עליונה. סה"כ הבינוי לא יעלה על 10 קומות ברוטו.</li> <li>• החזית המסחרית מחייבת. יותר שילוב של קולונדה. יותר קו בנין אפס לקולונדה.</li> <li>• לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבניה גבוהה.</li> <li>• בבנייה מרקמית יותרו דירות במפלס הקרקע ובלבד שימוקמו בחזית צידית/אחורית. לא יותר הצמדת חצרות בקו בניין קדמי.</li> <li>• מפלסי המגורים ימוקמו בנסיגה של 5 מ' מהמסד ומקו הבנין הקדמי.</li> <li>• מרווח בין בניינים: לא יפחת מ- 20 מטר בבניה גבוהה, ו- 8 מטר בבניה מרקמית. יותר צמצום המרווח משיקולים תכנוניים ובלבד שלא יפחת מ- 8 מטר נטו.</li> <li>• מס' דירות בקומה: 4-5 דירות בקומה טיפוסית. 4-6 דירות בקומות נמוכות / בניה מרקמית. לא יותרו דירות ובהן כיוון אוויר אחד.</li> <li>• עדיפות למיקום של דירות קטנות בבניה המרקמית.</li> <li>• מספר קומות התעסוקה במסד יהיה מחייב לאורך כל הבלוק מרחוב ועד רחוב.</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>• גגות ירוקים - על הגגות המשותפים והציבוריים שמעל המסד יוקצה שטח לצמחיה, כולל נטיעת עצים, בהיקף של 30% לפחות משטח הגג. עדיפות למיקום הצמחיה בהיקף המרפסת במקומות נצפים מהרחוב. (ראה פרט בכרטיסיה הכללית).</li> <li>• על התכנית לכלול מענה לכל התנאים הנדרשים לתשתיות של "עיר חכמה".</li> <li>• חילחול – יוקצה שטח מחלחל של 15% משטח הקרקע בכל תכנית מפורטת.</li> </ul> <p><u>כבישים</u>: ישמר כביש כפר אוריה, יבוצע חיבור נוסף דרך חלקה 98 או חלקה 97 לרחוב ראול ולנברג. בהתאם לחוות דעת של יועץ התנועה העירונית.</p> <p><u>צירים ירוקים</u>: ישמר ציר ירוק שנמצא על גבי חלקה 108</p>	
<p><b>18.3.2</b></p> <p><b>צפיפות:</b></p> <p>מספר יחידות הדיור במתחם תכנון יהיה לפי אחת מהחלופות הבאות:</p> <p><u>מתחם למימוש ללא איחוד וחלוקה</u>: יותר לקדם מתחם ללא שינוי בפרצלציה המאושרת וללא יצירת תועלת ציבורית נוספת. במקרה זה, היקף יחידות הדיור המרבי לא יעלה על היקף היח"ד במצב המאושר (1:1 ממצב מאושר).</p> <p>במצב של מימוש זכויות לפי התכנית המאושרת, ללא איחוד וחלוקה, <b>לא יאושרו הקלות</b> במסגרת בקשה להיתר בניה.</p> <p><u>מתחם לאיחוד וחלוקה (שגודלו לא יפחת מ-4 דונם)</u>: במתחם קטן ו/או מתחם משנה של מתחם שלם, שגודלו לא יפחת מ-4 דונם, המבצע פעולות של איחוד וחלוקה, תוך יצירת תועלת ציבורית בהיקף המפורט בסעיף 'תועלת ציבורית' בכרטיס המתחם, תותר העצמה חלקית להיקף יחידות הדיור, באופן שהיקף היח"ד המרבי לא יעלה על 2:1 (כפול) ממספר היח"ד במצב המאושר.</p> <p><u>מתחם לאיחוד וחלוקה (מתחם שלם לאיחוד וחלוקה)</u>: במתחם שלם לאיחוד וחלוקה, בו מוצעת תועלת ציבורית מלאה (כמפורט בסעיף 'תועלת ציבורית' בכרטיס המתחם), והתואם לעקרונות התכנון הנדרשים במתחם, תותר העצמה מלאה להיקף יחידות הדיור, באופן שהיקף היח"ד המרבי לא יעלה על 3:1 ממספר היח"ד במצב המאושר.</p>	
<p><b>18.3.3</b></p> <p><b>זכויות:</b></p> <p><u>מגורים</u>: במתחמים לתכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה, שטחי המגורים יקבעו לפי היקף יח"ד המרבי X שטח הדירות. שטח הדירות יהיה כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>גודל דירה ממוצעת</u>: 110 מ"ר (פלדלת).</li> <li>• <u>דירות קטנות</u>: 20% מהדירות יהיו קטנות (80 מ"ר פלדלת).</li> </ul> <p><u>מסחר ותעסוקה</u>: בנוסף לשטחי הדירות, המתחם יכלול שטחי תעסוקה ומסחר בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• היקף השטח הכולל למסחר ותעסוקה יהיה לפחות קומת מסחר רציפה על ראול ולנברג וקומת תעסוקה שלמה ורציפה על ראול ולנברג. בראול ולנברג ניתן לתת 1-3 קומות תעסוקה מעל המסחר.</li> <li>• דגש והעדפה למסחר בקומת קרקע גבוהה, מלווה רחוב ובהתאמה לסעיף 'תבנית ואופי בניה'.</li> <li>• קומות משרדים ימוקמו במסד, מעל קומת המסחר. מספר הקומות והיקפן בהתאמה לסעיף 'תבנית ואופי בניה'.</li> </ul> <p><u>מבני ציבור</u>: בהתאם לתכנית הכלל עירונית לשב"צים 408-0546879 (נת/7/400/צ).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בינוי ציבורי עד 6 קומות ברוטו.</li> <li>• יותר שילוב של קומות ציבוריות מבונות מעל קומת המסחר בכל הרחובות במתחם, וכיתות גן/מעון גם בקומות הקרקע, למעט בחזיתות מסחריות.</li> <li>• 20% מזכויות הבניה בשב"צים יוקצו לשטחים סחירים.</li> </ul>	
<p><b>18.3.4</b></p> <p><b>טופוגרפיה:</b></p> <p>בשכונה קיימים הפרשי גובה משמעותיים. בתכנון יוטמעו העקרונות הבאים:</p>	



<ol style="list-style-type: none"> <li>1. נראות – קומות המסד המשכיות ורציפות לאורך הרחובות עם דגש על קומת המסחר.</li> <li>2. נגישות – גישה ישירה לקומת המסחר מהרחוב הראשי ללא מדרגות או מכשולים, ונגישות קלה ונוחה לאזורים הציבוריים.</li> <li>3. תנועה וחניה – יש להתחשב בטופוגרפיה בתכנון הכניסות לחניונים ותכנון החניות. לא יותרו פתחי אוורור של חניונים כלפי חזית לרחוב, או כלפי שטח ציבורי.</li> <li>4. מי נגר - יש להקפיד על טיפול במי הנגר במגרשים ובמידת הצורך למנוע סחף למגרשים גובלים.</li> </ol>	
<p style="text-align: right;"><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>תועלות ציבוריות במתחם שלם לאיחוד וחלוקה:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• להיקף השטח הציבורי המאושר – 3.7 דונם, יתווסף שטח בהיקף שלא יפחת מ 4.4 דונם (8.1 דונם סה"כ).</li> <li>• השטח הציבורי ירשם ביעוד של "שטח ציבורי פתוח" או "שטח לבנייני ציבור".</li> <li>• השימושים הציבוריים יהיו כדלקמן (ביחד עם השטח שיוקצה במתחם 18ב'): <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 7.2 דונם לבי"ס יסודי.</li> <li>○ שאר השטח לכיכר ציבורית משמעותית. מתחת לכיכר יקבעו הוראות להקמת חניון ציבורי.</li> <li>○ במתחם ישולבו שימושים נוספים כלל שכונתיים על פי הנחיות מהנדס העיר.</li> </ul> </li> <li>• בנוסף ירשמו זיקות הנאה להולכי רגל ולרוכבי אופניים לטובת הציבור על פי הנחיות מהנדס העיר.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>תועלות ציבוריות במתחם חלקי לאיחוד וחלוקה:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שטחים ציבוריים בהיקף שלא יפחת מ - 2 דונם על פי הנחיות מהנדס העיר.</li> <li>• שילוב גני ילדים ומעונות יום במסגרת שטחים מבוניים בתוך הבניינים.</li> <li>• זיקות הנאה להולכי רגל ולרוכבי אופניים לטובת הציבור על פי הנחיות מהנדס העיר.</li> <li>• תכנית הצל תציע אפשרות לעיגום השטחים הציבוריים וריכוזם בתכנית עתידית.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">18.3.5</p>
<p style="text-align: right;"><b>גמישות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנון המוצע הינו מנחה לעניין צורת הבינוי ומיקום הפונקציות, מס' המבנים, מיקומם, גודלם, וכו'.</li> <li>• יותרו שינויים בבינוי שהוגדר בסעיף "תבנית ואופי הבניה" באישור מה"ע, בכפוף לשמירה על אופי תכנית הצל והוכחת השתלבות בה, ובתנאי שמירה על העקרונות המחייבים לפי תכנית הצל, הכוללים: מס' יח"ד, היקף השטחים הנדרשים למסחר ותעסוקה, מיקום ומאפייני החזיתות המסחריות, היקף וסוג התועלות הציבוריות הנדרשות (שצ"פים, שב"צים, זיקות הנאה, שבילים ירוקים וכד').</li> <li>• ניתן להציע תכנון המאחד את מתחמים B+A</li> <li>• תותר תוספת של קומות משרדים מעל קומת מסחר, במסגרת מסד הבניין. גובה הבינוי הכולל יעודכן בהתאמה.</li> <li>• יותר ריכוז שטחי מסחר ומשרדים במבנן / בניין אחד, ובלבד שתשמר חזית מסחרית רציפה ומלווה רחוב.</li> <li>• יותר שילוב של שימושי תעסוקה ומסחר בקומות המסד שמעל קומת הקרקע המסחרית.</li> <li>• תותר החלפת שימוש 'מגורים' בשימוש 'מגורים מיוחדים' (דיור מוגן).</li> <li>• במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי.</li> <li>• ברחוב כפר אוריה אין חובה להוסיף תעסוקה ומסחר.</li> <li>• תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">18.3.6</p>



התניות:	18.3.7
<ul style="list-style-type: none"><li>• תכנית הצל תהיה לשני המתחמים בשלמות.</li><li>• תנאי להיתר בניה: אישור תצ"ר המסדיר את רישום החלקות החדשות, לרבות שטחי הציבור וזיקות ההנאה.</li><li>• תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית.</li><li>• תנאי לקידום תכנון במתחם חלקי מתחם משנה הוא הגשת תכנית צל למתחם כולו לאישור מה"ע כתנאי לקידום התכנית. תכנית הצל, תראה בין השאר, חלוקת המתחם למתחמי משנה. תכנית הצל תכלול חלוקת שטחי הציבור לכל מתחם משנה על פי חלקו היחסי וחלופות לעיגום השטחים הצמיבורים וריכוזם בתכנית עתידית. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתיאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב.</li><li>• בתכנית מפורטת תיכלל סכמת חילחול מאושרת ע"י אגף איכות הסביבה.</li><li>• בתוכניות מפורטות למתחם זה יש לכתוב בתקנון: תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מכח תכניות מפורטות במתחם זה הינו אישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ע"י אגף תכנון ועיצוב העיר.</li><li>• במסגרת תכנון מפורט יערך תאום עם כל יועצי ומתכנני תכנית השלד לסנכרון והתאמת התכנון והתשתיות במתחם לתכנית בכללותה, כולל קביעת 0.00 וקווי בנין, כניסות לחניות, מיקום מתקני אצירת אשפה, חומרי גמר, תכנון הממשק בין השטח הפרטי לציבורי ברוח התכנית, וכו'. יש לזמן לצורך העניין שולחן עגול דרך מחלקת תכנון עיר.</li></ul>	