



מתחם 20	20
תיאור המתחם	20.1
מתחם 20:	
תשריט מצב מאושר:	
העמדה רעיונית מתחם 20:	



<p>מיקום: 542א. מצפון רח' אירנה סנדלר, רח' בן צבי ממזרח, כפר אוריה מדרום, ממערב חלקה 122 (חסר שם רחוב)</p> <p>גושים / חלקות: גוש: 9139 חלקות: 16-49, 90-92, 116-117, 121 (חלק), 122 (חלק), 124 (חלק)</p> <p>ייעודי קרקע מאושרים: מגורים א', מגורים ג', דרך, דרך משולבת.</p> <p>נתונים במצב הנכנס: שטח סחיר למגורים: 19.8 דונם שטח לשב"צ: 0 שטח לשצ"פ: 0 שטח לכביש/דרך משולבת: 11.0 דונם שטחי בניה למסחר: 0 תעסוקה: 0 מספר יח"ד: 110 גודל המתחם: כ- 30.8 דונם</p> <p>הערה: 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>	
20.2 אפיון מתחם התכנון	20.2
<p>מתחם מעורב: בניה גבוהה מעל מסד מרקמי ובו מסחר ותעסוקה, לאורך הצירים: שד' בן צבי ורח' אירנה סנדלר. ובניה מרקמית עד 12 קומות לאורך רחוב כפר אוריה. במתחם נדרש בית ספר יסודי ושצ"פ משמעותי.</p>	
20.3 הנחיות לתכנון מפורט	20.3
<p>20.3.1 תבנית ואופי הבניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בניה מעורבת - גבוהה בשילוב של מסד מרקמי, מרקמית, שצ"פ ומבני ציבור. • שד' בן צבי: מגדל מגורים ומגדל משרדים מעל מסד מרקמי 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: ○ מגדל מגורים: עד 17 קומות מגורים טיפוסיות + קומה חלקית עליונה. סה"כ הבינוי לא יעלה על 20 קומות ברוטו. ○ מגדל משרדים: 28 קומות משרדים + קומה טכנית. סה"כ הבינוי לא יעלה על 30 קומות ברוטו. במתחם זה לא יותרו מבנים ציבוריים על שד' בן צבי. • רח' אירנה סנדלר: מגדל מגורים מעל מסד מרקמי 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: עד 17 קומות מגורים טיפוסיות + קומה חלקית עליונה. סה"כ הבינוי לא יעלה על 20 קומות ברוטו. • רחוב כפר אוריה: 2 בניינים כדלקמן: קומת קרקע (ללא מסחר) + 8 קומות מגורים טיפוסיות וקומה חלקית עליונה. סה"כ הבינוי לא יעלה על 10 קומות ברוטו. • החזית המסחרית מחייבת. יותר שילוב של קולונדה. יותר קו בנין אפס לקולונדה. • לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבניה גבוהה. • בבנייה מרקמית יותרו דירות במפלס הקרקע ובלבד שימוקמו בחזית צידית/אחורית. לא תותר הצמדת חצרות בקו בנין קדמי. 	



<ul style="list-style-type: none"> • מפלסי המגורים ימוקמו בנסיגה של 5 מ' מהמסד ומקו הבנין הקדמי. • 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. • מס' דירות בקומה: 4-5 דירות בקומה טיפוסית. 4-6 דירות בקומות נמוכות / בניה מרקמית. לא יותר דירות ובהן כיוון אוויר אחד. • עדיפות למיקום של דירות קטנות בבניה המרקמית. • מספר קומות התעסוקה במסד יהיה מחייב לאורך כל הבלוק מרחוב ועד רחוב. • 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). • על התכנית לכלול מענה לכל התנאים הנדרשים לתשתיות של "עיר חכמה". • חילחול – יוקצה שטח מחלחל של 15% משטח הקרקע בכל תכנית מפורטת. <p>כבישים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • רחובות חדשים בתכנית חדשה יאפשרו נתיבי רכיבה לאופניים ונטיעות. רוחב המדרכה עבור הולכי רגל לא יפחת מ 3 מ'. 	
<p>20.3.2 צפיפות:</p> <p>מספר יחידות הדיור במתחם תכנון יהיה לפי אחת מהחלופות הבאות:</p> <p>מתחם למימוש ללא איחוד וחלוקה: יותר לקדם מתחם ללא שינוי בפרצלציה המאושרת וללא יצירת תועלת ציבורית נוספת. במקרה זה, היקף יחידות הדיור המרבי לא יעלה על היקף היחיד במצב המאושר (1: 1 ממצב מאושר).</p> <p>במצב של מימוש זכויות לפי התכנית המאושרת, ללא איחוד וחלוקה, לא יאושרו הקלות במסגרת בקשה להיתר בניה.</p> <p>מתחם חלקי לאיחוד וחלוקה (שגודלו לא יפחת מ-4 דונם): 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 היחיד המרבי לא יעלה על 1: 2 (כפול) ממספר היחיד במצב המאושר.</p> <p>מתחם לאיחוד וחלוקה (מתחם שלם לאיחוד וחלוקה): במתחם שלם לאיחוד וחלוקה, בו מוצעת תועלת ציבורית מלאה (כמפורט בסעיף 'תועלת ציבורית' בכרטיס המתחם), והתואם לעקרונות התכנון הנדרשים במתחם, תותר העצמה מלאה בהיקף יחידות הדיור, באופן שהיקף היחיד המרבי לא יעלה על 1: 3 ממספר היחיד במצב המאושר.</p>	
<p>20.3.3 זכויות:</p> <p>מגורים: במתחמים לתכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה, שטחי המגורים יקבעו לפי היקף יחיד המרבי X שטח הדירות. שטח הדירות יהיה כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גודל דירה ממוצעת: 110 מ"ר (פלדלת). • דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו קטנות (80 מ"ר פלדלת). <p>מסחר ותעסוקה: בנוסף לשטחי הדירות, המתחם יכלול שטחי תעסוקה ומסחר בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • היקף השטח הכולל למסחר ותעסוקה יהיה לפחות 150% מהיקף השטח למסחר ותעסוקה במצב המאושר. • דגש והעדפה למסחר בקומת קרקע גבוהה, מלווה רחוב ובהתאמה לסעיף 'תבנית ואופי בניה'. • קומות משרדים ימוקמו במסד, מעל קומת המסחר. מספר הקומות והיקפן בהתאמה לסעיף 'תבנית ואופי בניה'. • במגדל המשרדים סה"כ השטח הבנוי (עיקרי+שירות) לא יעלה על 35,000 מ"ר. 	



<p>מבני ציבור : בהתאם לתכנית הכלל עירונית לשב"צים 408-0546879 (נת/7/400/צ).</p> <ul style="list-style-type: none"> • בינוי ציבורי עד 6 קומות ברוטו. • יותר שילוב של קומות ציבוריות מבונות מעל קומת המסחר בכל הרחובות במתחם, וכיתות גן/מעון גם בקומות הקרקע, למעט בחזיתות מסחריות. • 20% מזכויות הבניה בשב"צים יוקצו לשטחים סחירים. 	
<p>20.3.4 תופוגרפיה :</p> <p>בשכונה קיימים הפרשי גובה משמעותיים. בתכנון יוטמעו העקרונות הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נראות –קומות המסד המשכיות ורציפות לאורך הרחובות עם דגש על קומת המסחר. 2. נגישות – גישה ישירה לקומת המסחר מהרחוב הראשי ללא מדרגות או מכשולים, ונגישות קלה ונוחה לאזורים הציבוריים. 3. תנועה וחניה – יש להתחשב בטופוגרפיה בתכנון הכניסות לחניונים ותכנון החניות. לא יותרו פתחי אוורור של חניונים כלפי חזית לרחוב, או כלפי שטח ציבורי. 4. מי נגר - יש להקפיד על טיפול במי הנגר במגרשים ובמידת הצורך למנוע סחף למגרשים גובלים. 	
<p>20.3.5 תועלות ציבוריות :</p> <p>תועלות ציבוריות במתחם שלם לאיחוד וחלוקה :</p> <ul style="list-style-type: none"> • להיקף השטח הציבורי המאושר – 11.0 דונם, יתווסף שטח בהיקף שלא יפחת מ 5.9 דונם (16.9 דונם סה"כ). • השטחים הציבוריים ירשמו ביעוד שצ"פ/שב"צ לפי העניין. • השימושים הציבוריים יהיו כדלקמן : <ul style="list-style-type: none"> ○ 6 דונם לבית ספר על יסודי חדש 36 כיתות (ביחד עם השטח שמוקצה במתחם B18). ○ 1.5 דונם לאשכול של 5 מעונות יום. ○ במתחם ביה"ס ישולבו פרוגרמות נוספות לצרכי ציבור כלל שכונתיים שיוגדרו בהמשך. ○ יתרת השטח לטובת שצ"פ שישמש בין היתר לגינות משחק ואזורי שהייה, ויצירת חיבורים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים. השצ"פ גם ישרת את שכונת נווה עוז ויאפשר נגישות ממנה אל פארק הוואדי. • בנוסף, יקבעו זיקות מעבר לציבור, בשטחים פרטיים פתוחים, ליצירת חיבורים להולכי רגל ורוכבי אופניים עם המתחמים הסמוכים, ליצירת רצף הליכתי בשכונה, בהתאם לדרישות מה"ע. <p>תועלות ציבוריות במתחם חלקי לאיחוד וחלוקה :</p> <ul style="list-style-type: none"> • הפרשת שטח ציבורי בהתאם לגודל המתחם החלקי, לשימוש בהתאם להנחיות מהנדס העיר. • שילוב גני ילדים ומעונות יום במסגרת שטחים מבונים בתוך הבניינים. • בנוסף, יקבעו זיקות מעבר לציבור, בשטחים פרטיים פתוחים, ליצירת חיבורים להולכי רגל ורוכבי אופניים עם המתחמים הסמוכים, ליצירת רצף הליכתי בשכונה, בהתאם לדרישות מה"ע. • תכנית הצל תציע אפשרות לאיגום השטחים הציבוריים וריכוזם בתכנית עתידית. 	
<p>20.3.6 גמישות :</p> <ul style="list-style-type: none"> • התכנון המוצע הינו מנחה לעניין צורת הבינוי ומיקום הפונקציות, מס' המבנים, מיקומם, גודלם, וכו'. 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'). • תותר תוספת של קומות משרדים מעל קומת מסחר, במסגרת מסד הבניין. גובה הבינוי הכולל יעודכן בהתאמה. 	



<ul style="list-style-type: none"> • יותר ריכוז שטחי מסחר ומשרדים במבנן / בניין אחד, ובלבד שתשמר חזית מסחרית רציפה ומלווה רחוב. • יותר שילוב של שימושי תעסוקה ומסחר בקומות המסד שמעל קומת הקרקע המסחרית. • תותר החלפת שימוש 'מגורים' בשימוש 'מגורים מיוחדים' (דירור מוגן). • במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. • ברחוב כפר אוריה אין חובה להוסיף תעסוקה ומסחר. • תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו. 	
<p style="text-align: right;">התניות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תנאי להיתר בניה: אישור תצ"ר המסדיר את רישום החלקות החדשות, לרבות שטחי הציבור וזיקות ההנאה. • תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית. • 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. • בתכנית מפורטת תיכלל סכמת חילחול מאושרת ע"י אגף איכות הסביבה. • 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. • 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. • ככל שהיקף יח"ד שיקודם בתכניות מפורטות יעלה על 6,300 יח"ד, תבוצע בדיקה מחודשת של תכנית השלד, בדגש על שטחי ציבור, דרכים, תשתיות מים, ניקוז וביוב. • תנאי לקידום תכנון מעבר ל 6,300 יח"ד יהיה עדכון מחודש של תכנית השלד בסמכות הועדה המחוזית. 	20.3.7

