



רמת גן : 04.04.2022
סימוכין : T53-128681

פרוגרמה לצרכי ציבור
בתכנית מגורים מבנים ומוסדות ציבור במע"ר צפון
מס' 603-0551556



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/06/2022

להפקיד את התכנית

28/09/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



1. נתוני רקע

שטח התכנית : 24.902 מ"ר

גבולות

בין הרחובות משה דיין ושער האריות ומדרום ומצפון לרח' הבנים

אזור/רובע

רח' משה דיין, אשדוד

רח' הבנים, אשדוד

רח' שער האריות, אשדוד

גושים/חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש 2072 ח"ח 3, 4, 5

גוש 2072 ח"ח 31, 78, 99

גוש 2791 ח"ח 4

מגרשים לתכנית : 3 בשלמותו מתכנית : 18 / 113 / 03 / 3

7 בשלמותו מתכנית : 15 / 113 / 03 / 3

7 בשלמותו מתכנית : 18 / 113 / 03 / 3

צ-1 בשלמותו מתכנית : 15 / 113 / 03 / 3

מטרות התכנית:

תכנון מפורט של קטע מאיזור מע"ר צפון.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת יעודי קרקע ושימושים.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים לבניני ציבור.
- ג. תכנון מערכת הדרכים והחניה בהתאמה למערכת הדרכים המאושרת והמתוכננת באיזור, קביעת שטחים לדרכים חדשות.
- ד. קביעת זכות מעבר לציבור.
- ה. קביעת הוראות בינוי לכל יעוד.
- ו. תוספת יח"ד להקמת בנין שלישי במגרש למגורים ותוספת זכויות בניה.

2. דברי הסבר והחלטות מוסדות תכנון

ב-16.04.12 אושר מסמך מדיניות 1309, המציג בדיקה תכנונית כוללת של מע"ר צפון, לצורך בחינת אפשרות תוספת יח"ד.

בבחינת השילובים בין היצע שב"צים ושצ"פים, נמצא כי ניתן להגיע לכושר נשיאה של כ-1300 יח"ד ברובע, כלומר : ל-679 יח"ד מאושרות, ניתן יהיה לאשר תוספת של 621 יח"ד.

כמו כן, מבדיקה עלה כי קיים מחסור בשטחי שב"צ, לעומת עודף שטחי שצ"פ,



שיוחמר במידה ותתוספנה יח"ד לרובע.
לצורך איזון המצב הקיים ומתן מענה פרוגרמטי לצורך מימוש יח"ד המוצעות,
הוחלט שחלק משטח השצ"פ הרובעי, ישנה ייעודו לטובת שטחי שבי"צ חסרים.
שינוי זה נכלל בתכנית מוצעת זו:
מוצגת תוספת זכויות בניה עבור 74 יח"ד, בנוסף ל-178 יח"ד מאושרות (מתוכן
נבנו 112 יח"ד בלבד), לצד שינוי ייעוד כ-7.2 ד' מתוך שצ"פ רובעי של כ-22.4 ד',
לטובת שבי"צ.



לפי חלוקת מטלות ציבוריות רובעיות מתחם זה נדרש לתת במסגרת התכנית
קרקע לשבי"צ לטובת הקמת קומפלקס של בי"ס, גני ילדים ושלוחת מתני"ס.
עקב שינויים תכנוניים הועבר הגן המוצע למתחם של בית הספר והוקצה שטח
ציבורי בשטח 450 מ"ר בתחום בנין המגורים המוצע.
כמו כן, מערך הדרך הקיימת יוסדר.

3. שטחי ציבור נדרשים עקב תוספת 74 יח"ד בתכנית

התכנית מציעה תוספת 74 יח"ד

גודל משפחה 3.2 נפשות.

סה"כ 237 נפשות.

גודל שנתון 2.2%

עפ"י הני"ל מסי ילדים בשנתון $237 \times 2.2\% = 5.2$

בגני ילדים התפוסה 100% ולפיכך בגילאים 3-6 יידרש מקום ל-16 ילדים.

במעונות יום לגילאי 0-3 התפוסה 50% ולפיכך יידרש מקום ל-8 ילדים.

בבתי"ס יסודיים ועל יסודיים יידרש מקום ל-16 תלמידים.

4. סיכום

שטחי הציבור התכנית נגזרים מתכנית 1309 ומהמלצת הועדה המקומית על תביע

זו ולפיהן:

(1) הקצאת שטח ציבורי בבנין C במפלס הרחוב.

(2) השתתפות במימון יחסי של החניון התת-קרקעי.

(3) קביעת שטח לבי"ס בגודל 7200 מ"ר.

(4) קביעת שטח לבניני ציבור בגודל 395 מ"ר

קביעת שצ"פ בגודל 10883 מ"ר.

5. נספחים

מצ"ב החלטת הועדה המקומית בהמלצתה על התכנית.

עורך המסמך: אדריכל שמואל רוח





סעיף: 3 תוכנית מפורטת: 603-0551556

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201812 בתאריך: 19/12/2018

שם: מגורים מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח במע"ר צפון נושא: העברת התכנית להמשך הליכי האישור בוע. המחוזית.

רשות: אשדוד

שטח התוכנית: 24,902.000 מ"ר

גרסת הוראות: 31 גרסת תשריט: 21

יחס	לתכנית
שינוי	15/113/03/3
שינוי	18/113/03/3
	603-0295667

גבולות:

בין הרחובות משה דיין ושער האריות ומדרום ומצפון לרח' הבנים.

בעלי עניין:

מגיש התוכנית:

- שאול עקב
- עיריית אשדוד
- רסידו סי בע"מ (בכינוס נכסים)
- עמית טל
- ברוס לוי
- רביד גת
- שי גרנות
- ש.ס אדיר חברה לזימות והשקעות בע"מ

עורך התוכנית:

- שמואל רוה
- חורחה פקטור
- ברוס לוי
- עמית טל

אזור/רובע

רחוב דיין משה, אשדוד

רחוב הבנים, אשדוד

רחוב שער האריות, אשדוד

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 2072	ח"ח 3, 4, 5
גוש: 2072	ח"ח 31, 78, 99
גוש: 2791	ח"ח 4

מגרשים לתכנית: 3 בשלמותו מתכנית: 18 / 113 / 03 / 3

7 בשלמותו מתכנית: 15 / 113 / 03 / 3

7 בשלמותו מתכנית: 18 / 113 / 03 / 3

צ-1 בשלמותו מתכנית: 15 / 113 / 03 / 3

מטרות התכנית:

תכנון מפורט של קטע מאיזור מע"ר צפון.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת יעודי קרקע ושימושים.
- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים לבנייני ציבור.
- תכנון מערכת הדרכים והחניה בהתאמה למערכת הדרכים המאושרת והמתוכננת באיזור, קביעת שטחים לדרכים חדשות.
- קביעת זכות מעבר לציבור.
- קביעת הוראות בינוי לכל יעוד.
- תוספת יח"ד להקמת בנין שלישי במגרש למגורים ותוספת זכויות בניה.





הערות בדיקה תכנונית:

עיקרי הוראות התכנית בהתאם להוראות עורך:

2.1 מטרת התכנית

תכנון מפורט של קטע מאזור מע"ר צפון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. קביעת ייעודי קרקע.
- ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים לבנייני ציבור.
- ד. תכנון מערכת הדרכים והחניה בהתאמה למערכת הדרכים המאושרת והמתוכננת באזור, קביעת שטחים לדרכים חדשות.
- ה. קביעת זכות מעבר לציבור.

הערות בדיקה תכנונית:

תאריך קבלת תכנית: 25.07.17

תאריך עמידה בתנאי סף (לעניין רשאות הגשת תכנית): 26.08.18

גרסת הדפסת הוראות: 23

גרסת הדפסת תשריט: 16

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית

לפי סעיף 62 (א) לתכנית בסמכות מחוזית - טרם הדין להפקדה

1. עורך חוות הדעת	
שם: אדר' דורון חזן	תאריך: 04.10.18
2. בודק/ת תכנית	
שם: אדר' הילה גזית	תאריך: 04.10.18
3. זיהוי התכנית	
מס' תכנית: 603-0551556	מגיש התכנית: עיריית אשדוד "רסידו סי בע"מ" (באמצעות מיופה כח עו"ד מ. פלדמן)
רובע: מע"ר צפון	עורך התכנית: אדר' שמואל רוה
כתובת: שטח תחום בין רח' משה דיין רח' הבנים ורח' שער האריות.	
גושים וחלקות: גוש 2072/חלקה 3,4,5,31,99,78 גוש 2791/חלקה 4	
4. דברי הסבר רקע, והחלטות מוסדות תכנון	
<p>ב-12.04.16 אושר מסמך מדיניות 1309, המציג בדיקה תכנונית כוללת של מע"ר צפון, לצורך בחינת אפשרות תוספת יח"ד. בבחינת השילובים בין היצע שבי"צים ושצ"פים, נמצא כי ניתן להגיע לכושר נשיאה של כ-1300 יח"ד ברובע, כלומר: ל-679 יח"ד מאושרות, ניתן יהיה לאשר תוספת של 621 יח"ד.</p> <p>כמו כן, מבדיקה עלה כי קיים מחסור בשטחי שבי"צ, לעומת עודף שטחי שצ"פ, שיוחמר במידה ותתוספנה יח"ד לרובע. לצורך איזון המצב הקיים ומתן מענה פרוגרמטי לצורך מימוש יח"ד המוצעות, הוחלט שחלק משטח השצ"פ הרובעי, ישנה ייעודו לטובת שטחי שבי"צ חסרים. שינוי זה נכלל בתכנית מוצעת זו:</p> <p>מוצגת תוספת זכויות בניה עבור 74 יח"ד, בנוסף ל-178 יח"ד מאושרות (מתוכן נבנו 112 יח"ד בלבד), לצד שינוי ייעוד כ-7.2 ד' מתוך שצ"פ רובעי של כ-22.4 ד', לטובת שבי"צ.</p> <p>השבי"צ יכלול בי"ס יסודי, 18 כיתות וכן שלוחת מתנ"ס.</p> <p>כיתת גן תשולב במגרש הפרטי, במפלס הרחוב של מגרש C.</p> <p>כמו כן, מערך הדרך הקיימת יוסדר.</p>	



להלן סיכום נושא מענה פרוגרמטי נדרש, כמובא בתכנית 1309 – בחינה כוללת של מע"ר צפון:

סיכום התייחסות לתוספת יח"ד ברובע - מע"ר צפון

• ע"פ חישוב כושר נשיאה ברובע ניתן להוסיף 621 יח"ד.
 • ע"פ מסקנות בדיקה תחבורתית ניתן להוסיף 621 יח"ד בכפוף לשיפורים תחבורתיים.
 • ע"פ החלטת ועדה מס' 201406 נדרשת חוות דעת שמאית לנושא חלוקת יח"ד נוספות.

בהתייחס לתוספת של 621 יח"ד ברובע לפי חישוב כושר נשיאה, יח"ד יחולקו באופן הבא:

מס' מגרש	יח"ד מאושרות	תוספת יח"ד	סה"כ יח"ד במגרש
שב"צ (1.5 ד')	0	100	100
4A (אמות השקעות)	0	41	41
1ג (מגדלי K)	186	0	186
1ב (יניטריד)	0	41	41
2 (דימרי)	60	59	119
3 (מגדלי המרינה)	40	116	156
6א-6ב (גן-העיר)	0	116	116
(3) - (רסידז)	178	74	252
(2) - (קניון סי מול)	0	74	74
39,41,45 (נווה דניה)	215	0	215
סה"כ	679	621	1300

הערות:

1. ככל שיהיה צורך בהקטנת מס' היח"ד ברובע, חלוקת היח"ד תתבצע בהתאמה למעט במגרש 2 (תוספת 59 יח"ד) ללא שינוי.
2. מימוש כושר נשיאה זה מותנה בבניית מפלס 1 ו-2 במגרש שב"צ פנוי (1.5 ד') אשר יוקצה למבני ציבור בהתאם לפרוגרמה.





5. עיקרי השינויים בהשוואה למצב קיים

5.1 זכויות בניה לפי תכניות בתוקף

מגרש 3

תכנית תקפה - 18/113/03/3

שטח מגרש - 6,740 מ"ר

יעוד המגרשים - מגורים מיוחד

שימושים ותכליות במגרשים - 3 קומות חניה תת"ק, קומת כניסה גבוהה (בחלל קומת כניסה מחסנים בשתי קומות), עד 20 קומות מגורים וקומה חלקית למכוונות, סה"כ 22 קומות מעל מפלס כניסה.

מס' יח"ד - 178 יח"ד

שטחי בניה -

מעל מפלס כניסה -

- שטח עיקרי מרבי: 17,800 מ"ר

- שטח שרות מרבי: 7,500 מ"ר

מתחת למפלס כניסה -

- שטח שרות מרבי: 4,258 מ"ר לחניה, 422 מ"ר לשימושים אחרים.

סה"כ שטח בניה מרבי מעל ומתחת לקרקע: 29,980 מ"ר

קומות -

מס' קומות מרבי מעל כניסה קובעת - 22

מס' קומות מתחת לכניסה קובעת - 3

תכסית - 30%

קווי בנין - 0 לכל הכיוונים

מגרש צ-1

תא שטח השצ"פ הנוכחי כולל בתוכו חלק מחלקה 4 / גוש 2791

תכניות תקפות -

- 15/113/03/3 - תכנית קובעת מגרש

- 603-0295667 - תכנית (מתארית) קובעת זכויות

שטח מגרש - 22,404 מ"ר

יעוד המגרש - שטח ציבורי פתוח



מס' דף: 5



שימושים ותכליות במגרש – עפ"י תכנית 603-0295667.

שטחי בניה -

מעל מפלס כניסה -

- שטח עיקרי מרבי: 10% משטח מגרש, שהם 2,240 מ"ר. (מתכנית 603-0295667) תחת מפלס כניסה -

- שטח שרות מרבי: 100% משטח מגרש, שהם 22,400 מ"ר. שטח זה יוכפל או ישולש לפי צרכי הרשות. (מתכנית 603-0295667)

קומות -

מס' קומות מרבי מעל כניסה קובעת - 1

מס' קומות מתחת לכניסה קובעת - עפ"י צרכי הרשות, ועד 3 קומות

גובה - 7.00 מ', כולל גובה מתקנים טכניים על הגג.

תכסית - 10% + 25% עבור אלמנטים להצללה, לרבות סככות ופרגולות, שאינן ניתנות לסגירה. סטייה מכך מהווה סטייה ניכרת. **קווי בנין -** מעל לקרקע - לפי תכנית הבינוי / מתחת לקרקע - 0.00 מ'



5.2. עיקרי השינויים המוצעים

- חלוקת מגרש צ-1 (שצ"פ) ל-4 תאי שטח חדשים וקביעת ייעודם:

201 - שצ"פ

302 - שב"צ משולב שצ"פ

103 - דרך

301 - שב"צ

- שינוי ייעוד מגרש 3, מתוקף הוראות מבא"ת, מ-"מגורים מיוחד" ל-"מגורים ד", וכן תוספת שימוש ציבורי של כיתת גן בתחום המגרש.

- קביעת הוראות בינוי לכל יעוד, וכן קביעת תנאים למתן היתרים.

- הסדרת ייעוד קרקע "דרך" בתחום מערכת דרכים קיימת, שבוצע בייעוד שצ"פ, כלומר: שינוי הייעוד משצ"פ לדרך.

מגורים

- תוספת 74 יח"ד ל-178 יח"ד מאושרות (15 מהן - יח"ד קטנות). סה"כ - 252 יח"ד.

- תוספת שטחי בניה:

- תוספת שטח עיקרי מעל מפלס כניסה של 13,500 מ"ר (מ-17,800 מ"ר ל-31,650 מ"ר).

- תוספת שטח שירות מעל מפלס כניסה של 5,500 מ"ר (מ-7,500 מ"ר ל-13,000 מ"ר).

- תוספת שטח שרות מתחת למפלס כניסה של 6,820 מ"ר (מ-4,680 מ"ר { 4,258 לחניה+422 לשימושים אחרים } ל-11,500 מ"ר).

- הגדלת תכסית מ-30% ל-100%.

- תוספת קומות מ-22 קומות ל-28 קומות מעל לקרקע, ומ-3 קומות ל-4 קומות מתחת לקרקע.

- קביעת גובה מגורים ל-105 מ'.

6. תיאור כמותי של המוצע בתכנית

הערות	היקפי בניה מצטברים	שטח המגרשים בייעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
	מ"ר	%	מ"ר		
	56,150		6,740.42	252	מגורים ד'
	20,160		7,200		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	12,086 (עבור מרתף חניה יחיד. ניתן להוסיף עוד 2 מפלסים לפי צרכי הרשות.)		10,987		שצ"פ
			4,229		דרך מוצעת
			4,155.34		דרך מאושרת
	1,107		395.22		מבנים ומוסדות ציבור

7. התייחסות לקיים בשטח





במגרש 3 קיימים כיום 2 מבני מגורים, בני 17 קומות, המכילות 112 יח"ד, מתוך 178 יח"ד מאושרות, כך שטרם מומשו מלוא הזכויות שניתנו במסגרת תכנית 18/113/03/3, כלומר: נותרו 66 יח"ד שטרם נבנו. במגרש צ-1 קיים כיום שצ"פ. מהבדיקה עלה שכרגע קיים מחסור בשטחי שב"צ, לעומת עודף שטחי שצ"פ, שיוחמר במידה ותתוספנה יח"ד לרובע. לצורך איזון המצב הקיים ומימוש יח"ד המוצעות בהתאם למסמך מדיניות 1309, הוחלט שחלק משטח שצ"פ רובעי, ישנה ייעודו לטובת שטחי שב"צ חסרים.

8. התייחסות לתכנית המתאר הכוללנית בהכנה

התקיימה ועדת היגוי שלישית בתאריך 19/02/17, שדנה בחלופה הנבחרת. התכנית נמצאת כרגע בשלב הכנת מסמכים סופיים.

9. התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות

תמ"מ 14/4 ל"ר



10. התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות

תמ"א 35 התכנית תואמת תכנית מתאר ארצית תמ"א 35 על שינוייה (1, א', ב') - השטח כלול במרקם עירוני.

תמ"א 34 ל"ר

תמ"א 22 ל"ר

תמ"א 12 ל"ר

תמ"א 13 ל"ר

11. מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

11.1 התאמה לחזון העיר

התכנית תואמת מסמך מדיניות 1309. ביצועה יאפשר מימוש תוספת יח"ד המוצעות בה, וברובע בכלל, תוך תוספת שטחי שב"צ, ותכנון מחודש של השצ"פ הרובעי, לטובת תושבי הרובע.

11.2 מענה פרוגרמטי לצרכי ציבור

מבדיקה פרוגרמטית של מע"ר צפון, עולה כי לצורך תוספת 621 יח"ד ל-679 יח"ד המאושרות, יש צורך בהקצאת שטח למבני ציבור. סה"כ יח"ד ברובע יעמוד על 1,300 יח"ד, עבורן ידרשו השימושים הבאים:

- 1 מעון יום
- 6-8 כיתות גן
- 1 בי"ס יסודי, 18 כיתות – 12 כיתות לטובת מע"ר צפון, והיתרה – לטובת הגדלת קיבולת יח"ד במע"ר דרום.
- 1 מועדון לאזרח הותיק
- 2-3 ביכני"ס – ביכני"ס אחד כבר קיים במגדלי K. מוצעת תוספת ביכני"ס אחד. ברובע קיים שב"צ יחיד בשטח 1.5 ד', שיועד לטובת פרויקט דיוור ציבורי. כאמור, קיים ביכני"ס במגדלי K. כמו כן, ניתנה התחייבות כספית עבור הקמת כיתת גן בסביבת הפרויקט. התחייבות מומשה. כן מבוצעת כיתת גן בפרויקט דימרי. להלן סיכום מענה פרוגרמטי שיינתן במסגרת פרויקטים ברובע:

פרויקט	תוספת יח"ד	מענה מוצע	הסבר
דיוור ציבורי (מג' ציבורי עירוני)	100	1 מעון יום	מוצע בשל מגבלת נגישות תחבורתית.
אמות השקעות	41	מ"ר בנוי לצרכי עירייה	
יוניטרייד	41	מ"ר בנוי לצרכי עירייה	
דימרי	59	1 כיתת גן (בביצוע)	
מגדלי המרינה	116	2 כיתות גן	פרויקט טרם הוקם, דבר המאפשר גמישות בתכנון ויישום.
גן העיר	116	1 מועדון אזרח ותיק 1 ביכני"ס	ביכני"ס קיים במגדלי K, בצפי-מזר רובע. ע"כ ביכני"ס נוסף מוצע במרכז הרובע.
רסידו	74	1 כיתת גן	פרויקט ממוקם במרכז הרובע, ולאור סמיכותו לרחבה עירונית, נראה כי יש יתרון להקצאת



חצרות עבור גנים.	בי"ס + מרכז קהילתי		
	2 כיתות גן	74	קניון סי-מול
		621	סה"כ
	1 ביכני"ס תקצוב 1 כיתה גן (בוצע)	126	מגדלי K

התכנית הנוכחית מציעה, כאמור, שינוי ייעוד חלק משצ"פ רובעי עודף לצורך הקצאת שבי"צ מדובר.
שטח זה מתוכנן לכלול בי"ס 18 כיתות, 7.2 ד', וכן שלוחת מתנ"ס.
מענה לכיתה גן יינתן במפלס הרחוב של בניין מתוכנן C.
השצ"פ הנוטר עדיין יספק, מבחינת שטח, את צרכי הרובע המתוכנן, ותכנונו המוצע ישפר את חזותו ואופן שימוש.
במידה וברובע לא תהיה, בסופו של דבר, תוספת יח"ד, שטח משולב ישמש כשצ"פ, וזכויות יינתנו לפי תכנית 603-0295667.

11.3 תשתיות ותחבורה
נספח הסדרי תנועה וחניה – תכנון מוצע מאושר עקרונית. יש להשלים תיקונים מינוריים: "תכנית מוצעת מקובלת, וזאת בתנאי שהחלק מחניון תת-קרקעי קיים לא משמש ולא הוצמד לדיירים של הבניינים הקיימים".

נספח מים וביוב – יש להגיש נספח לאישור חבי "יובלים"

נספח ניקוז עקרוני – יש להגיש נספח לאישור מח' נחלים וניקוז.

11.4 בעלויות
עפ"י הנחיות יועמ"ש ובהתאם לבדיקת מסמכים, יש למלא אחר ההנחיות הבאות:

1. יש למלא את סעיף 1.8 להוראות התכנית כדלהלן:

סעיף 1.8.1 - מגישי התכנית:

- הרשות המקומית

- "רסידו סי", באמצעות מיופה כח עו"ד משה פלדמן

סעיף 1.8.2 - יזם:

- ש.ס. אדיר



2. תנאי להמלצת ועדה מקומית בפני ועדה מחוזית, יהיה קבלת הסכמת רמ"י לקידום תכנית ואישורה.

11.5 נספח אקלימי
התקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנספח רוחות והצללה:

"בנספח הבינוי, מתחם למבני חינוך הועבר לחלק הצפוני מערבי של התכנית, ובכך מנצל בצורה מיטבית את אור השמש, ומתרחק משטחים שיסבלו יותר מהצללות בפרויקט המתוכנן. כיתה גן צומצמה ותמוקם בקומת קרקע של בניין C".

הערות כלליות

11.6 השתלבות במרקם הקיים

• במגרש 3 קיימים 2 בניינים מאוכלסים, 18 קומות.
בתכנית כוללת נקבע גובה מקסימלי של 25 קומות.

• התכנית מקצה 15 יח"ד קטנות – 75 מ"ר לדירה, כולל ממ"ד ומרפסת.
שאר הדירות מציגות שטח עיקרי ממוצע של כ-140 מ"ר, כולל מרפסת.
לשיקול הוועדה תמהיל דירות נדרש: האם כולן קטנות או מגוונות.
תמהיל אפשרי:

- 20% דירות קטנות – 75 מ"ר, כולל מרפסת וממ"ד

- 40% דירות עד 100 מ"ר

- 40% דירות מעל 100 מ"ר

שטחי בניה יקבעו בהתאם.

נספח בינוי ופיתוח

מבנה מגורים

• יש לצרף לנספח הבינוי תכנית עקרונית של מפלס הרחוב, המציגה השתלבות כיתה הגן במבנה מגורים מתוכנן. יש לפרט אופן גישה רגלי לכיתה, גודל הכיתה, גודל החצר ומיקומה, פירוט עקרוני של חלל הכיתה והמבנה באותה קומה.



• יש לצרף לנספח הבינוי חתכים עקרוניים של בניין C, המפרטים גובה מבנה, מפלסי פיתוח עקרוניים ומס' יח"ד בכל קומה. על החתכים לעבור דרך מג' גובלים.





- יש לצרף לנספח הבינוי חזיתות עקרוניות של בניין C, הכוללות: גובה מבנה, מפלסי פיתוח עקרוניים וחומרי גמר.
 - יש לקבוע גובה מבנה של 25 קומות בלבד, בהתאם לתכנית כוללת של הרובע.
 - יש לתקן מסמכים רלוונטיים בהתאם.
- תכנון שטחים ציבוריים**





- ישנו נתק בין ביי"ס למגרש ספורט מוצע. יש למקם את מגרש הספורט בשב"צ, באופן שימוקם הן בצמוד לביי"ס והן בצמוד למרכז הקהילתי, כך שיוכל לשרת את באי שני המקומות.
- יש לסמן זכות מעבר במזרח תא שטח 302 במצב מוצע. יש לתחום רצועה באופן ברור. יש לתכנון רצועה זו, כפי שסוכם, ברוחב 7.00 מ', תוך פיתוח פינות ישיבה ותאורה. יש להתאים מיקום פונקציות בשב"צ, כך שתתאפשר הקצאת רצועה ברוחב זה.
- יש לסמן כניסה ראשית.
- יש לציין כי נספח בינוי מחייב לעניין מיקום כיתת גן בלבד.



הוראות התכנית

- יש להוסיף סעיף בתקנון, המפרט נושא העברת שטחי ציבור לידי הרשות ורישומם על שמה, ללא תמורה.
- סעיף 1.4 - התכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה, אלא רק שינוי יעוד בלבד. יש לתקן זאת בכל מסמכי התכנית.
- סעיף 1.7 - יש לצרף למסמכי התכנית סריקת כתב התחייבות ושיפוי.
- סעיף 3.2 - יש לתקן שטחים במצב מאושר בהתאם לתכניות מאושרות.
- סעיף 4.1.2(א)3 - בהתאם להנחיות מרחביות, אין להתיר דירות בקומת הקרקע.
- סעיף 4.1.2(א)4 - נראה כי בשטח המגורים, הן לפי הקיים והן לפי תכנון מוצע, אין שטח חלחול כלל. יש לתקן סעיף בהתאם, ובנוסף - לתאם פתרון הנדסי לאיגום מים עם מח' נחלים וניקוז.
- סעיף 4.1.2(ב)1 - יש לפרט קומות ושימושים
- סעיף 4.1.2(ב)2 - יש להשלים סעיף, כך שחדרי היציאה ישמשו את הדירות העליונות, והכניסה אליהם תהיה מתוך הדירות במפלס התחתון. שטח חדר על הגג לא יעלה על 23 מ"ר, ויכלל בתוך סה"כ שטחי הבניה העיקריים.
- סעיף 4.2.1 - יש לציין שמגרש 301 מהווה המשך מגרש 7, ובסיס לתשריט איחוד מגרשים 301 ו-7. ק.ב. דרום-מערבי, בממשק עם מגרש 7 יהיה 0.
- בנוסף, יש לפרט שימושים, כמפורט בסריקת תקנון.
- סעיף 4.3, 4.4 - יש לפרט שימושים לפי 603-0295667.
- סעיף 4.6 - יש לקבוע שימושים בהתאם לפרוגרמה שאושרה בתאום עם יח' אסטרגטית לשימוש ביי"ס ומרכז קהילתי. שימושים נוספים, במידה ויקבעו כאלה לפי צרכי הרשות, יוקמו רק לאחר הקמת ביי"ס ומרכז קהילתי.
- במידה וברובע לא תמומש תוספת יח"ד מעבר לתכנית שכבר אושרה, שטח זה ישמש כשב"צ, ובו תתאפשרנה זכויות לפי 603-0295667.
- בנוסף, יש להטמיע במסמכי התכנית את כל ההנחיות הרלוונטיות מתכנית 603-0295667, למעט שימושים.
- טבלה 5
- יש להוסיף שורת זכויות עבור שב"צ ("מבנים ומוסדות ציבור").
- יש לתקן שורת זכויות "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" בהתאם לתכנית 603-0295667.
- יש להוסיף עמודה עבור סה"כ זכויות בניה.
- יש לתקן תכסית עבור מגורים ד' ל-50%.
- יש לתקן גובה קומות ל-25 קומות בלבד.
- יש להוסיף הערה לטבלה בדבר חניון ציבורי תת-קרקעי.
- יש להוסיף הערות לטבלה, בהתאם למסומן ע"ג תקנון.
- סעיף 6.2 - יש לציין כי פיתוח מגרש יהיה עפ"י הנחיות מרחביות תקפות לעת הוצאת היתר. בנוסף, יש לתאם הנחיות בסעיף זה עם אדרי' העיר, במידה ומבחינתנו נדרש הדבר.
- סעיף 6.3 - יש לתקן לפי הערות מח' תנועה, ולהביא לאישורם.



 <p>• סעיף 6.6 – יש לציין כי שטח הגן – כיתה וחצר צמודה- יועבר לחזקת הרשות ללא תמורה.</p> <p>• סעיף 6.13 – יש לחלק תנאים למתן היתרי בניה לשני שלבים, בהתאם לנוהל "רישוי זמין":</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקרה מרחבית 2. בקרת תכן <p>- יש להוסיף תנאי למתן היתר למגורים: מסירת התחייבות היזם להשתתפות בהקמת חניון ציבורי בשב"צ/שצ"פ, ובפיתוח גינת משחקים חלופית לזאת שתבטל עם הקמת החניון התת"ק ומבנה ב"ס.</p> <p>- כיתה גן תיכלל בבקשה להיתר, ובנייתה תתבצע, בו זמנית, עם מבנה המגורים, ע"י מבקש ההיתר למגורים, בכפוף ובתאום אגף בניה ציבורית לעניין מרכיבי הגן ועמידתו בתקנים רלוונטיים.</p>	
 <p>11.7 התחייבויות יזם</p> <p>תכנית כוללת קבעה כי תא שב"צ עבור ב"ס, יתוכנן במקום שצ"פ, באזור החניה הציבורית הקיימת. דו"ח אקלימי קבע כי אזור זה יסבול מהצללה, ולפיכך מוקם השב"צ צפונית יותר, ע"ג גינת משחקים קיימת.</p> <p>יש להטיל הוצאות פיתוח גינה חלופית על כל היזמים המוסיפים יח"ד, בדומה לנעשה עם החניון. יש להטמיע התחייבות זאת בתקנון.</p> <p>לסיכום, יש להטמיע בתקנון התחייבויות יזמים לגבי 3 נושאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת כיתה גן בבניין C, במפלס הרחוב. 2. הקמה מחודשת של גינת המשחקים הקיימת כיום. 3. הקמת חניון תת"ק. <p>יש לחתום על התחייבות מול יועמ"ש, עפ"י תחשיב הקמת מרתף חניה, בתאום מח' תכנון כבישים ועפ"י הערכת כמות חניות נדרשת, וכן בתאום מח' השבחה.</p>	
 <p>יש להשלים מסמכים / נספחים להלן:</p> <p>בעלויות וזיקה למקרקעין</p> <ul style="list-style-type: none"> • יש למלא פרטי מגיש בסעיף 1.8 בהוראות התכנית. • יש להגיש טופס חתימות מגישי תכנית. • יש להגיש טופס רישום עמותה + טופס מינוי מורשה חתימה + תצלום ת.ז. מורשה חתימה. <p>מצב מאושר</p> <ul style="list-style-type: none"> • יש להשלים מס' חלקות חסרים, וכן מס' מגרשים ומס' תכניות תקפות. <p>מצב מוצע</p> <ul style="list-style-type: none"> • יש לסמן מבנה להריסה במערב תא שטח 401. <p>נספח תנועה</p> <p>יש להשלים תאום ישירות מול מח' תנועה, עד קבלת אישורם.</p> <ul style="list-style-type: none"> • יש לתקן מס' תיקונים מינוריים ע"ג תשריט. • יש לתקן סעיף 6.3 לפי הוראות מח' תנועה. • יש לעדכן נספח תנועה במערכת מבא"ת. <p>נספח בינוי ופיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> • יש לתקן עפ"י הערות מח' תכנון, המופיעות בחו"ד וע"ג חוברת ההוראות. <p>הוראות התכנית</p> <ul style="list-style-type: none"> • יש לתקן עפ"י הערות מח' תכנון, המופיעות בחו"ד וע"ג חוברת ההוראות. 	<p>11.8 עריכת התכנית (השלמת מסמכים נדרשים, והערות עריכה בלבד למסמכי התכנית).</p>
<p>12. עיקרי התכנית ומטרותיה – מעודכן בהתאם לבדיקת מהות התכנית</p>	
 <p>מטרת התכנית</p>	<p>תוספת יח"ד ויצירת מגרש ליעוד משולב שב"צ-שצ"פ לצורך מענה פרוגרמטי למע"ר צפון.</p>
<p>עיקרי הוראות</p>	<p>1. קביעת ייעודי קרקע ושימושים.</p>



	התכנית
2. קביעת הוראות בינוי עבור כל ייעוד. 3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים לבנייני ציבור. 4. תכנון מערכת הדרכים והחניה בהתאמה למערכת הדרכים המאושרת והמתוכננת באזור, קביעת שטחים לדרכים חדשות. 5. קביעת זכות מעבר לציבור. 6. תוספת יחיד להקמת בניין שלישי במגרש למגורים ותוספת זכויות בניה.	

13. המלצת אגף ההנדסה-מהנדס העיר

להמליץ בפני ועדה מחוזית להפקיד בתנאים הבאים :

1. קבלת אישור מועצת העיר לעניין הגשת התכנית
2. השלמת אישור תכנית ע"י מח' כבישים ותנועה
3. הטמעת נושא התחייבויות יזמים בתקנון בשלושה נושאים, כפי שפורט בסעיף 11.7 :
 - א. הקמת כיתת גן בבניין C, במפלס הרחוב.
 - ב. הקמה מחודשת של גינת המשחקים הקיימת כיום.
 - ג. הקמת חניון תת"ק.
4. חתימה על התחייבות מול יועמ"ש לעניין פיתוח תשתיות ציבוריות, כנדרש בתכנית הכוללת לרובע, והשתתפות יזם בבניית חניון ציבורי תת"ק.
5. השלמת תצהירים חסרים
6. קבלת אישור נספח מים וביוב ע"י חב' "יובלים"
7. קבלת אישור נספח ניקוז עקרוני ע"י מח' ניקוז ונחלים
8. קבלת הסכמת רמ"י לקידום תכנית ואישורה
9. תאום מול אדר' העיר והשלמת הנחיות רלוונטיות
10. תיקון כלל מסמכי תכנית עפ"י הערות מח' תכנון בגוף חו"ד, וע"ג מסמכי התכנית



מהלך הדיון:

נכחו : אינג' שמעון כצנלסון, הרב יחיאל וינגרטן, מר שמואל שוק, הרב מני אזולאי, מר גרשון פלדמן, עו"ד אלי נכט, רו"ח סטלה שנקל, דר' אלי לחמני, גב' לינה קרצמן.

נערכה הצבעה לאימוץ המלצת הצוות המקצועי .

בעד : אינג' שמעון כצנלסון, הרב יחיאל וינגרטן, מר שמואל שוק, הרב מני אזולאי, מר גרשון פלדמן, עו"ד אלי נכט, רו"ח סטלה שנקל.
נגד : דר' אלי לחמני, גב' לינה קרצמן.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות

הערות ושאלות של חברי הועדה ותשובות מהנדס העיר והצוות המקצועי מפורטים בתמלול המצורף.
תמלול הדיון (הסטנוגרמה) מהווה חלק בלתי נפרד מהפרוטוקול.



החלטת הועדה :

ממליצים בפני ועדה מחוזית להפקיד בתנאים הבאים :

1. קבלת אישור מועצת העיר לעניין הגשת התכנית
2. השלמת אישור תכנית ע"י מח' כבישים ותנועה
3. הטמעת נושא התחייבויות יזמים בתקנון בשלושה נושאים, כפי שפורט בסעיף 11.7 :
 - א. הקמת כיתת גן בבניין C, במפלס הרחוב.
 - ב. הקמה מחודשת של גינת המשחקים הקיימת כיום.
 - ג. הקמת חניון תת"ק.
4. חתימה על התחייבות מול יועמ"ש לעניין פיתוח תשתיות ציבוריות, כנדרש בתכנית





- הכוללת לרובע, והשתתפות יזם בבניית חניון ציבורי תת"ק.
5. השלמת תצהירים חסרים
6. קבלת אישור נספח מים וביוב ע"י חב' "יובלים"
7. קבלת אישור נספח ניקוז עקרוני ע"י מח' ניקוז ונחלים
8. קבלת הסכמת רמ"י לקידום תכנית ואישורה
9. תאום מול אדרי' העיר והשלמת הנחיות רלוונטיות
10. תיקון כלל מסמכי תכנית עפ"י הערות מח' תכנון בגוף חו"ד, וע"ג מסמכי התכנית

הערות ושאלות של חברי הועדה ותשובות מהנדס העיר והצוות המקצועי מפורטים בתמלול המצורף.
תמלול הדיון (הסטנוגרמה) מהווה חלק בלתי נפרד מהפרוטוקול.



התחייבויות יזם למטלות ציבוריות

שם: **בניית כיתת גן ילדים משולבת במבנה מגורים**

סוג: בניית מבנה ציבור ו/או שיפוצם
תיאור: בניית כיתת גן בשטח של 150 מ"ר עיקרי ובתוספת שטחי שירות וחצר צמודה בשטח 200 מ"ר. מבנה הגן יהיה משולב עם בנין מגורים וייבנה במפלס הרחוב (1-). הגן ייבנה לפי המפרטים ובאישור העירייה והועדה המקומית בו זמנית עם המבנה המגורים. היתר הבנייה למגורים בבנין C יכלול את כיתת הגן.
תאריך: מתן התחייבות: 20/06/2019
מקור ההתחייבות: תוכנית
יזם: ש.ס. אדיר חברה ליזמות והשקעות בע"מ
גורם אחראי ראשי: מנהל מח' פיקוח

תאי שטח עליהם חלה ההתחייבות:

גוש	חלקה	מגרש	תב"ע
2072	3	401	603-0551556
2072	4	401	603-0551556
2072	5	401	603-0551556
2072	99	401	603-0551556

פירוט סעיפים להתחייבות:

תיאור הסעיף	שלב השלמה	מועד השלמה	תאריך סיום השלמה	הערות
הכללת כיתת גן בהיתר של מבנה C	תנאי סף לקליטת הבקשה			יש לתאם את התכנון מול מח' בנייה ציבורית
בניית כיתת גן כולל חצר הגן	ביצוע			



שם: **רישום בעלות כיתת גן ע"ש הרשות**

סוג: רישום בעלות ע"ש העירייה
תיאור: רישום מבנה גן ילדים בשטח 150 מ"ר עיקרי ושטחי שירות נדרשים וחצר גן ילדים בשטח 200 מ"ר ע"ש הרשות ללא תמורה.
תאריך: מתן התחייבות: 20/06/2019
מקור ההתחייבות: תוכנית
יזם: ש.ס. אדיר חברה ליזמות והשקעות בע"מ
גורם אחראי ראשי: מנהל מח' פיקוח

תאי שטח עליהם חלה ההתחייבות:

גוש	חלקה	מגרש	תב"ע
2072	3	401	603-0551556
2072	4	401	603-0551556
2072	5	401	603-0551556
2072	99	401	603-0551556

פירוט סעיפים להתחייבות:



תיאור הסעיף	שלב השלמה	מועד השלמה	תאריך סיום השלמה	הערות
רישום והעברת חזקה של גן הילדים וחצר הגן ע"ש הרשות	אישור גמר עבודות			תנאי לאכלוס מבני המגורים (בנין C)
רישום והעברת חזקה של גן הילדים וחצר הגן ע"ש הרשות	רישום בעלות			

שם: השתתפות בחלק יחסי למימון חניון תת קרקעי ציבורי

סוג: השתתפות במימון
תיאור: השתתפות היזם בחלק יחסי של 11.91% מהעלות הכוללת של תכנון והקמה של חניון רכבים תת קרקעי בתא שטח 302 לרבות עלויות בניית דרכי גישהופיתוח גן משחקים מעל חניון
תאריך: מתן התחייבות: 20/06/2019
מקור ההתחייבות: תוכנית
יזם: ש.ס.אדיר חברה ליזמות והשקעות בע"מ
גורם אחראי ראשי: מנהל מח' רישוי

תאי שטח עליהם חלה ההתחייבות:

גוש	חלקה	מגרש	תב"ע
2072	3	401	603-0551556
2072	4	401	603-0551556
2072	5	401	603-0551556
2072	99	401	603-0551556

תאי שטח עליהם תמומש ההתחייבות:

גוש	חלקה	מגרש	תב"ע
2791	4	302	603-0551556

פירוט סעיפים להתחייבות:

תיאור הסעיף	שלב השלמה	מועד השלמה	תאריך סיום השלמה	הערות
העברת תשלום בגין בניית חניון ציבורי (בחלק יחסי של 11.91% לרבות דרכי גישה וגן משחקים מעל	תכן			תנאי לקבלת היתר בניה למבני מגורים (בנין C)
העברת תשלום בגין בניית חניון ציבורי (בחלק יחסי של 11.91% לרבות דרכי גישה וגן משחקים מעל	תכן			תנאי לקבלת היתר בניה עבור מבנה מגורים C
העברת תשלום בגין בניית חניון ציבורי (בחלק יחסי של 11.91% לרבות דרכי גישה וגן משחקים מעל	תכן			תנאי להיתר הניב עבור מגורים מבנה C

שם: השתתפות כספית בהקמת גינת משחקים על חניון

סוג: פיתוח גינה ציבורית ו/או תחזוקה
תיאור: השתתפות כספית בחלק יחסי של 11.91% בתכנון והקמת גינת משחקים מעל חניון ציבורי



בתאום עם הרשות בתא שטח 201 בייעוד שצ"פ
 תאריך: מתן התחייבות: 28/07/2019
 מקור ההתחייבות: תוכנית
 יזם: ש.ס. אדיר חברה לזמנות והשקעות בע"מ
 גורם אחראי ראשי: מנהל מח' רישוי

תאי שטח עליהם חלה ההתחייבות:

גוש	חלקה	מגרש	תב"ע
2072	3	401	603-0551556
2072	4	401	603-0551556
2072	5	401	603-0551556
2072	99	401	603-0551556

תאי שטח עליהם תמומש ההתחייבות:

גוש	חלקה	מגרש	תב"ע
2791	4	302	603-0551556

פירוט סעיפים להתחייבות:

תיאור הסעיף	שלב השלמה	מועד השלמה	תאריך סיום השלמה	הערות
השתתפות כספית בחלק יחזי של 11.91% מעלות תכנון והקמת גינת משחקים מעל פני השטח	תכן			תנאי למתן היתר למבנה מגורים C בתא שטח 401 - הקמת גינה בתא שטח 201
השתתפות כספית בחלק יחזי של 11.91% מעלות תכנון והקמת גינת משחקים מעל פני השטח	תכן			תנאי למתן היתר למבנה מגורים משולב גן ילדים (בנין C) בתא שטח 401, הקמת גינה בתא שטח 201
השתתפות כספית בחלק יחזי של 11.91% מעלות תכנון והקמת גינת משחקים מעל פני השטח	תכן			תנאי למתן היתר למבנה מגורים משולב גן ילדים (בנין C) בתא שטח 401, הקמת גינה בתא שטח 201

שם: התחייבות לדירות קטנות במבנה מגורים C

סוג: דירות קטנות/יור בר השגה/שכרה
 תיאור: התחייבות ל%20 יח"ד קטנות מהתוספת המבוקשת (15 יח"ד סה"כ לתוספת 74 יח"ד) גודל יח"ד קטנה 75 מ"ר ברוטו כולל ממ"ד ומרפסת.
 תאריך: מתן התחייבות: 20/06/2019
 מקור ההתחייבות: תוכנית
 יזם: ש.ס. אדיר חברה לזמנות והשקעות בע"מ
 גורם אחראי ראשי: מנהל מח' רישוי

תאי שטח עליהם חלה ההתחייבות:

גוש	חלקה	מגרש	תב"ע
2072	3	401	603-0551556
2072	4	401	603-0551556
2072	5	401	603-0551556
2072	99	401	603-0551556

פירוט סעיפים להתחייבות:

הערות	תאריך סיום השלמה	מועד השלמה	שלב השלמה	תיאור הסעיף
			בקרה מרחבית	בקשה להיתר תכלול 15 יח"ד קטנות - 75 מ"ר (כולל ממ"ד ומרפסת)
			אישור גמר עבודות	הבניין יכלול 15 יח"ד קטנות - 75 מ"ר (כולל ממ"ד ומרפסת)

