

18/05/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

06/01/2021

תכנית מס' 505-0523662

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

ח/ 639 מגדל בעירוב שימושים בשכונת קרית שרת

מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית ממוקם בשכונת מגורים קרית שרת, בסמוך למבני ציבור ומרכז מסחרי. ייעוד הקרקע המאושר בשטח התכנית הנו: שטח למלונאות. המגרש אינו מבונה ומשמש לחניה. מטרת התכנית הנה לאפשר הקמת מתחם ובו שימושים מעורבים למגורים ולשימושים ציבוריים בשילוב מסחר בקומת הקרקע וחניון ציבורי תת קרקעי. יישום התכנית המוצעת יאפשר ניצול מיטבי של המגרש בהתאמה לבינוי הקיים בסביבה הקרובה שהינה מגורים והתאמת הבינוי החדש לצרכים השכונתיים לרבות מבנים ומוסדות ציבור, מסחר וחניון ציבורי תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שם התכנית
	ומספר התכנית	

ח/ 639 מגדל בעירוב שימושים בשכונת קרית שרת

505-0523662

מספר התכנית

3.169 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

חולון

קואורדינאטה X

180445

קואורדינאטה Y

657162

1.5.2 תיאור מקום

כתובת שטח התכנית: משה שרת 30.

השטח אינו מבונה ומשמש כיום כמגרש חניה פתוח. בגבולותיו מצויים:

מצפון - מרכז מסחרי משה שרת

מדרום - שטח ציבורי פתוח ובית ספר מקיף משה שרת

ממזרח - המשכן לתרבות ואומנות ע"ש שטיינברג

ממערב - רחוב משה שרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה

ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	שרת משה	30	

שכונה

קרית שרת מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7341	מוסדר	חלק	106	107

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /2 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	4559	5224	19/08/1997
ח/ 14 /1 /א	החלפה	הוראות תכנית ח/14/1/א לא יחולו בתחום שטח תכנית זו.	5087	2990	20/06/2002
ח/ 15 /1	החלפה	הוראות תכנית ח/ 15 /1 לא יחולו בתחום שטח תכנית זו.	4644	3571	17/05/1998
ח/ 23 /1	החלפה	הוראות תכנית ח/ 23 /1 לא יחולו בתחום שטח תכנית זו.	5824	3637	26/06/2008
ח/ 4 /1	החלפה	הוראות תכנית ח/4/1 לא יחולו בתחום שטח תכנית זו.	2829	2351	24/06/1982
ח/ 4 /1 /ד	החלפה	הוראות תכנית ח/4/1/ד לא יחולו בתחום שטח תכנית זו.	3358		15/07/1986
ח/ 8 /1	החלפה	הוראות תכנית ח/ 8 /1 לא יחולו בתחום שטח תכנית זו.	3683		30/07/1989
ח/ 146 /א	החלפה	הוראות תכנית ח/ 146 /א לא יחולו בתחום שטח תכנית זו.	2213		14/04/1976
ח/ 1	החלפה	הוראות תכנית ח/1 לא יחולו בתחום שטח תכנית זו.	267	356	18/12/1952

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוטי כסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מוטי כסיף		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		11/10/2020	מוטי כסיף	10: 23 22/12/2020	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה		2	16/11/2020	גור פוכס	14: 28 16/11/2020	נספח תנועה תקציר מילולי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	16/11/2020	גור פוכס	14: 28 16/11/2020	נספח תנועה וחניה מנחה	לא
תשתיות	מנחה	1: 250		28/11/2019	ניב סוטובסקי	12: 19 09/12/2019	נספח מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה		4	09/12/2019	ניב סוטובסקי	12: 25 09/12/2019	נספח מים וביוב תקציר מילולי	לא
ניקוז	מנחה		12	09/09/2020	ניב סוטובסקי	11: 52 15/11/2020	נספח ניקוז - תקציר מילולי	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	10/09/2020	ניב סוטובסקי	11: 50 15/11/2020	נספח ניקוז מנחה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	17/11/2020	פרח כהן	11: 27 18/11/2020	נספח פיתוח מנחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		11	22/06/2020	אדיר אלווס	00: 02 28/06/2020	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	22/06/2020	אדיר אלווס	00: 02 28/06/2020	תשריט עצים על רקע מדידה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	22/06/2020	אדיר אלווס	00: 03 28/06/2020	תשריט עצים על רקע פיתוח	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		33	02/12/2019	טל אספריל	11: 42 08/12/2019	דו"ח מיקרו אקלים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/11/2018	מוטי כסיף	16: 34 17/11/2020	מצב מאושר	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		14	21/12/2020	משה פרידמן	09: 10 22/12/2020	טבלת הקצאה ואיזון חתומה	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632632	03-5632620	meir@azorim.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632632	03-5632620	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027222	03-6008998	hofitt@holon.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מוטי כסיף	25967	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190		aadir@013.net
	יועץ סביבתי	טל אספריל		יוזמות בניה ירוקה ותכנון סביבתי	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	office@yozmot-sviva.com
	יועץ נופי	פרח כהן	057900235		רמת גן	(2)	4	03-7511211		yuvalp6@bezqint.net
מהנדס	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי		סוטובסקי מערכות אזרחיות הנדסה אזרחית וסביבתית	רמלה	סוקולוב	21	077-5447501	077-5447502	niv@civil-systems.co.il
תנועה	מהנדס	גור פוכס	103059	דגש הנדסה	רמת גן	(3)	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999		Medva@medva.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	משה פרידמן	341	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7553100	office@bfks.co.il

(1) כתובת: רחוב כלנית 87 חגור.

(2) כתובת: רחוב תלפיות 4 רמת גן.

(3) כתובת: בן גוריון 2 רמת גן.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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

הקמת מגדל ובו שימושים למגורים, מסחר ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח למלונאות ושצ"פ ליעוד מעורב - מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, ושצ"פ עם הוראות מיוחדות.
- ב. קביעת זכויות בנייה בשטח ל 100 יחידות דיור.
- ג. קביעת גובה מקסימלי עד 4 קומות מסד ומעליהן עד 22 קומות (כולל ק. טכנית) מעל הכניסה הקובעת, ועד 4 מרתפי חניה בתת הקרקע.
- ד. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ה. קביעת קווי בניין.
- ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
שטח ציבורי פתוח	203 - 201	בלוק עץ/עצים לעקירה
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101	בלוק עץ/עצים לשימור
		גבול מתחם תלת מימדי
		גבול מתחם תלת מימדי
		הנחיות מיוחדות
		זיקת הנאה למעבר ברכב
		זיקת הנאה למעבר רגלי
		זיקת הנאה למעבר רגלי
		חזית מסחרית
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למלונאות	2,850	89.93
שטח ציבורי פתוח	319	10.07
סה"כ	3,169	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,372.26	74.40
שטח ציבורי פתוח	816.13	25.60
סה"כ	3,188.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

א. מתחת לכניסה הקובעת לרבות בתא שטח 203 :

1. חניה פרטית לדיירי הבניין וחניון ציבורי.
2. פריקה וטעינה, חניה תפעולית, אצירת אשפה ופינויה, אחסנה לכל השימושים
3. מתקנים טכניים והנדסיים לכל השימושים
4. מתקני תברואה

ב. בקומת הקרקע :

1. מבואה למגורים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב.
2. שימושים מסחריים
3. שטחים לצורכי ציבור כגון : חינוך, קהילה, תרבות, ספורט, רווחה ומשרדי עירייה ושטחים נלווים לאותם שימושים
- ג. מעל קומת הקרקע :
1. שימושים למגורים ושטחים נלווים
2. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין
3. מתקנים טכניים והנדסיים.

4.1.2**הוראות****הוראות בנין**

א

1. תותר בניית 4 קומות מסד ומעליהן מגדל עד 22 קומות כולל קומה טכנית.
2. תותר בניית קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג בתכנית שלא תעלה על 30% מהקומה הטיפוסית.
3. המגדל יהיה בנסיגה שלא תפחת מ 4 מ' מקומות המסד.
4. גובה קומת קרקע למסחר ולמבנה ציבור לא יעלה על 6 מ' וייקבע במסגרת תכנית עיצוב.
5. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. ב 3 הקומות העליונות יותר גובה קומה של עד 3.6 מ'.
6. בקומת הקרקע של בניין המגורים תחויב חזית מסחרית כלפי המרכז המסחרי הקיים וכלפי מרכז שטיינברג.
7. השטחים לרווחת כל דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים.
8. בניית שטחי אחסנה ומתקנים טכניים לרבות חדרי טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים וכו' תותר בקומות המרתף או בקומה הטכנית בלבד.
9. הגג של הבניה המרקמית יפותח כגג מגוון.
10. הגג של מבנה הציבור יפותח עם גינות אינטנסיבי וישויד למבנה ציבור.
11. החזית המסחרית תהיה רציפה ושקופה ותכלול הצללה ברוחב שלא יפחת מ 3 מ'. לא יותר קירות אטומים כחלק מהחזית המסחרית.
12. לפחות 20% מסך יחידות הדיור בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות בשטח של עד 75 מ"ר ברוטו (עיקרי + ממ"ד).
- בנוסף, ייקבעו עוד 20% מיחידות הדיור כדיור מכליל לטובת דיור מוגן ודיור להשכרה בשטח מירבי של 65 מ"ר.
13. השטחים הציבוריים יותרו בקומת הקרקע ובקומה שמעליה
14. ניתן יהיה להמיר חלק מיחידות הדיור לתעסוקה במבנה המרקמי ובאגפים שלמים תוך



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
הפרדת הגישה לתעסוקה ומגורים. 15. לא תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע.	
חניה 1. החניות תהינה בתת הקרקע. 2. תותר בנייה של עד 4 מרתפי חניה. 3. תקן החניה למגורים יהיה 1: 1. החניה ליתרת השימושים תהווה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה קרי: ללא הצמדה. 4. החניה במרתף תכלול חניה ציבורית בהיקף של 50 מקומות חניה בנוסף לתקנים הדרושים לטובת באי מבנה הציבור והמסחר אשר תירשם על שם הרשות המקומית. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה ויהיה תקן מינימלי. 5. לא יותרו חניות לרכבים דו גלגליים במפלס הקרקע. 6. רמפת הכניסה לחניון תתחיל מקו הבניין. 7. במרתפי החניה תשמר ככל הניתן הפרדה בין חניה למגורים לבין חניה לשימושים אחרים. 8. במרתפי החניה תוקם תשתית לטעינת רכבים חשמליים, מס' עמדות הטעינה ומיקומן ייקבע לפי המדיניות התקפה של העירייה בעת הוצאת היתר בניה. 9. רחבת היערכות לרכב חירום תוסדר ככל הניתן מול הכניסה לחניון 10. פתרון לרכב תברואה יהיה בתת הקרקע	ב
קווי בנין קווי הבניין העיליים יהיו: קו בניין צידי ימני לכיוון צפון: 3 מ' קו בניין צידי שמאלי לכיוון דרום: 0 מ' קו בניין קדמי לכיוון מזרח: 5 מ' קו בניין אחורי לכיוון מערב: 0 מ' קווי בניין בתת הקרקע: תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 בכפוף לעמידה בדרישות סעיף 6.3 בנוגע לניהול מי נגר.	ג
זיקת הנאה זיקת הנאה להולכי רגל השטח שבין החזית המסחרית וקו המגרש יירשם בזיקת הנאה להולכי רגל, יפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל ויחולו עליו הוראות סעיף 6.8	ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
ה זכות מעבר לרכב זכות מעבר לרכב רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי והגישה אליה יהיו בזיקת הנאה לרכב ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.8 :	
שטח ציבורי פתוח	4.2
4.2.1 שימושים שטחי גינון, שטח פתוח לרווחת הציבור, שבילים להולכי רגל, רחבות, מצללות, ריהוט גן וכיוצ"ב. בתא שטח 203 המסומן כשצ"פ עם הוראות מיוחדות יותרו כל השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1. א' בתת הקרקע.	
4.2.2 הוראות א בינוי ו/או פיתוח בתאי שטח 201, ו 202 לא יותרו חניות תת קרקעיות ולא תותר הקמת חדרי שנאים או תשתיות הנדסיות אחרות מעל או מתחת לפני הקרקע למעט תשתיות קוויות.	
ב הנחיות מיוחדות הוראות מיוחדות לתא שטח 203 המסומן בייעוד שצ"פ עם הוראות מיוחדות: א. מגרש תלת מימדי - שטח זה בגובה 6 מ' ועומק אדמה 1.5 מ' יהווה שטח ציבורי שיירשם על שם הרשות המקומית. ב. בתת הקרקע תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף לטובת השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 א. ד. גג המרתף יתוכנן בצורה שתבטיח עומק אדמה גנני של 1.5 מ'.	
ג שמירה על עצים בוגרים העצים בתאי שטח 201, 202 ישומרו. עצים המסומנים לשימור א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח, הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. נטיעת עצים חדשים א. נטיעות חדשות יבוצעו בעצים בריאים בגודל 8 מ' לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.	

שטח ציבורי פתוח	4.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה				
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	101		1000 (1)							4 (2)	3	0	0	5	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	101	2358	9000	4000	8070 (3)	21070 (4)		100 (5)	95.5	26 (6)	4 (2)	3	0	5	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	101		1000 (8)	180							4 (2)	3	0	5	
שטח ציבורי פתוח		203	474			1900 (3)	1900	100				4 (2)	0	0	0	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	101	1200 (7)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	101	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	101	
שטח ציבורי פתוח		203	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- קווי הבניין בתאי השטח ביעוד מגורים מתייחסים לבינוי מעל לקרקע
- קווי הבניין בתא שטח ביעוד שצ"פ מתייחס לתת הקרקע
- תכנית בנויה מצטברת מעל הקרקע לכלל השימושים לא תעלה על 80% משטח תא שטח 101, תכנית המגדל מעל קומות המסד לא תעלה על 32% משטח תא שטח 101.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטח כולל, מתוכו עד 150 מ"ר לשימוש מסחרי נלווה.
- יתוכנן מרתף משותף עד 4 קומות לטובת השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 א.
- זכויות הבנייה בתת הקרקע משותפות לשני תאי השטח 101, 203 לתכנון מרתף משותף עד 4 קומות לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 א..
- תותר הקמת מועדון לדיירים בקומת הקרקע, בשטח של עד 100 מ"ר כחלק מזכויות הבניה העיקריות.
- לפחות 20% מסך יחידות הדירור בתכנית תהיינה יחידות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר ברוטו (עיקרי + שרות) , 20% נוספים מיחידות הדירור יהיו בשטח של עד 65 מ"ר ברוטו (עיקרי+שרות) ..
- כולל קומה טכנית.
- לא יינתן לנייד שטחים עיקריים להרחבת מרפסות שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת.
- עד 1000 מ"ר עיקרי.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו:

1. הגשת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי בקנ"מ 250:1 לאישור הועדה המקומית.

התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

א. העמדת מבנים, קביעת מיקומו של השטח המבונה לצרכי ציבור, כניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, קביעת הפרש גובה מירבי בין מפלס הכניסה לבין מפלס הרחוב, קביעת מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות, חתכים וחזיתות עקרוניים ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי הרגל, התייחסות למרפסות, מצללות, חומרי גמר וכדומה, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור.

ב. תכנון פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם ושימור עצים, פיתוח זיקות ההנאה, פתרון החדרת והשהיית נגר עילי, רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי.

ג. התייחסות לעיצוב החזית המסחרית בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 (11)

ד. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת מערכות טכניות. גובה הקומות הטכניות ייקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

ה. התכנית תכלול התייחסות להסדרי תנועה

ו. התכנית תכלול נספח תשתיות בנושאי מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת וכו.

ז. המתקנים הטכניים ימוקמו על הגגות ויוסותרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.

ח. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה, הצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, אקוסטיקה וכו עפ"י דרישות מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים.

ט. תכנית העיצוב תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה.

2. הגשת נספח ניהול נגר וניקוז כמפורט בסעיף 6.3.

6.2**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון:

(א) על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן-גוריון (להלן "התמ"א"), לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.

התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו, אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

(ב) הגובה המרבי המותר לבניה עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א 4/2.

(ג) תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הנו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.

(ד) תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 60 מטר מעל פני הקרקע, הנו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

(ה) תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1. בהתאם להוראות פרק ז' בתמ"א 4/2, היתרי בנייה יינתנו בכפוף לבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א 4/2 ובתנאי צירופו של הנספח

6.2

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

כחלק ממסמכי התכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבנייה.

6.3

ניהול מי נגר

א. במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, תישמר תכנית פנויה מעל ומתחת לפני הקרקע בהיקף של לפחות 15% מהמגרש. אין לכלול במניין השטחים לחלחול רמפות כניסה לחניונים. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').

ב. גג הבניה המרקמית, יפותח כגג מגוון לחלחול והשהייה של נגר עילי.

ג. כחלק מתכנית העיצוב תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית תכנית פיתוח הנדסית מפורטת לניהול נגר

ד. תכנון הנדסי לניהול נגר יכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין את ספיקות השיא ונפחי הנגר היוצאים מהמגרש. נפח הנגר היממתי המנוהל יעמוד לפחות על 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. תכנון יתייחס לרום מפלסי הבינוי והגנה על שטחים מבונים, בהתאם להנחיות תמ"א 1. הספיקה היוצאת המותרת מתחומי המגרש תתייחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית. תכנון הנדסי יתייחס גם לחתך הקרקע ולמרתפים, ויפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח. כמו כן יפורטו שיטת תחזוקה ותפעול המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.

6.4

הוראות פיתוח

1. לא תותר הקמה של גדרות בכל שטח הפיתוח בקומת הקרקע, למעט מעקות בהפרשי מפלסים כפי שמתחייב בחוק התכנון והבנייה למניעת נפילות.
2. התחברות הפיתוח למגרשים הסובבים מצפון, מזרח ודרום תהיה רציפה והמשכית ככל הניתן ותבוצע ללא גדרות, או כל מכשול אחר למעט מעקות בהפרשי מפלסים כפי שמתחייב בחוק התכנון והבנייה.
3. נטיעות עצי צל תהיינה לפי מסמך הנטיעות וההגנה על העצים של הועדה המחוזית 2015, לרבות שמירה על עומק בית גידול ממוצע של 1.5 מ' בנטיעות מעל מרתפים.
4. לא תותר שתילת עצים בערוגות המוגבהות ממפלס הפיתוח הסמוך אליהן.

6.5

בניה ירוקה

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, מחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכדו'). תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית. בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפים לאותה עת.

6.6

תחזוקה

תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת התקשרות עם חברת תחזוקה.

6.7

תשתיות

כללי:

כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

חשמל:

חדר טרנספורמציה: יותר בקומות המרתף בלבד. תנאי לאישור היתר הבניה יהיה אישור

6.7

תשתיות

המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו לתכנון מתקן הטרנספורמציה.

מיקום התוואים להעברת תשתיות המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה, יתואמו עם החברה המספקת חשמל.

לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.

היתר בנייה יינתן בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח ומתקן חשמל קיים או מתוכנן והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל.

6.8

זיקת הנאה

השטח המתואר בסעיף 4.1.2 "זיקת הנאה למעבר הולכי רגל" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

השטח המתואר בסעיף 4.1.2 "זיקת מעבר רכב" מיועד לאפשר מעבר רכב עבור השטח המבונה לצרכי ציבור. להבטחת האמור לעיל יירשם השטח הנ"ל כזיקת הנאה למעבר רכב.

במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לפי סעיף 6.1, ניתן לשנות את מיקום "זיקת ההנאה למעבר רכב" בהתאם למיקום הסופי של הרמפה.

6.9

היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק

6.10

רישום שטחים ציבוריים

א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה לרבות השטחים הציבוריים המבונים, ירשמו על שם הרשות המקומית על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.

ב. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המבונה הקבוע בסעיף 5 תחת השימוש למבנים ומוסדות ציבור.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

לא רלוונטי