

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/06/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

27/02/2023

תכנית מס' 554-0905372

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

התחדשות עירונית במתחם אופיס - אזור

תכנון זמין
מונה הדפסה 56

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי אזור

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם אופיס נמצא בחלק הצפוני של הישוב אזור בצמוד לדרך ארצית מס' 1. בשטח המתחם נמצא מפעל טקסטיל. התכנית מציעה לפנות את המפעל ולהקים במקומו מתחם ובו עירוב שימושים למגורים, לתעסוקה למסחר, למבנים ומוסדות ציבור ולשטחים פתוחים.

התכנית מציעה תכנון מקיים ע"י יצירת עירוב שימושים, קישוריות לסביבה, עידוד הליכתיות ושילוב סוגי בנייה שונים הכולל בנייה מרקמית עם חזית מסחרית, מגדלים, תעסוקה אפשרות לדיור מוגן, ומבנה ציבורי משמעותי. כמו כן, ישולבו במבני מגורים שטחים ציבוריים בקומות קרקע.

השכונה החדשה תכלול 730 יח"ד, מתוכם 630 יח"ד רגילות ו-100 יח"ד של דיור בהישג יד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית התחדשות עירונית במתחם אופיס - אזור

מספר התכנית 554-0905372

1.2 שטח התכנית 49.121 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אזור
קואורדינאטה X	181700
קואורדינאטה Y	659600

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בין דרך ארצית מס' 1 מצפון, רח' משה שרת מדרום, דרך אריאל שרון ממזרח ושכונת גני אזור במערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אזור - חלק מתחום הרשות: אזור

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	45	שרת משה	אזור
	43	שרת משה	אזור

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6001	מוסדר	חלק	140	115, 142
6002	מוסדר	חלק	74	26

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
356	תגפ/ 370

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

תל אביב-יפו

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
599-0170134	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 599-0170134. הוראות תכנית 599-0170134 תחולנה על תכנית זו.	7307	8866		21/07/2016
מאא/ מק/ 2014	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ מק/ 2014 ממשיכות לחול.	5634	1816		28/02/2007
תגפ/ 370	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תגפ/ 370 ממשיכות לחול.	553	1303		29/08/1957
מאא/ במ/ 26	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית מאא/ במ/ 26 בתחומה.	4451	323		24/10/1996



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל יונגמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל יונגמן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נטיעות	17: 53 17/02/2022	מאיה זוהר	15/02/2022	1		מנחה	הוראות פיתוח
לא	בחינת השלכות תחבורתיות	11: 44 30/03/2022	אלכסנדרה גוסובסקי	28/03/2022	38		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר אנרגיה - פוטנציאל יצור	10: 55 30/03/2022	רון לשם	29/03/2022	12		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	13: 45 31/08/2022	נעמן כספי	18/08/2022	25		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מפה תחבורתית	18: 02 07/04/2022	אלכסנדרה גוסובסקי	07/04/2022	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	מסמך תיאור כללי	10: 30 17/02/2022	רחל יונגמן	17/02/2022	4		רקע	אדריכלות
לא	זכויות בנייה במצב מאושר	16: 27 30/11/2021	רחל יונגמן	30/11/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	17: 57 16/01/2023	רחל יונגמן	16/08/2022	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	16: 54 19/02/2023	ברני גטניו	07/04/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה	12: 12 25/08/2022	אלכסנדרה גוסובסקי	14/07/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכי אורך	14: 47 10/11/2021	אלכסנדרה גוסובסקי	10/11/2021		1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח פיתוח	15: 27 15/09/2022	מאיה זוהר	15/09/2022		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	טבלאות הקצאה ואיזון - עקרונות שומה	07: 31 03/01/2023	עודד לוי	02/01/2023	29		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאה ואיזון	07: 32 03/01/2023	עודד לוי	02/01/2023	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח סביבתי	14: 34 27/02/2022	רון לשם	27/02/2022	128		רקע	איכות הסביבה
לא	פרוגרמה לצורכי ציבור	16: 22 24/02/2022	עינת ליברמן אוזן	22/02/2022	27		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מים - פרשה טכנית	15: 34 25/12/2022	אורן גבעון	25/12/2022	6		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים - תנוחה	20: 10 29/03/2022	אורן גבעון	15/02/2022	1	1: 500	מנחה	תשתיות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניהול נגר וניקוז - פרשה טכנית	13: 46 20/01/2023	אורן גבעון	19/01/2023	18		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - תנוחה	18: 32 16/01/2023	אורן גבעון	15/02/2022	3	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב - פרשה טכנית	15: 34 25/12/2022	אורן גבעון	25/07/2022	7		מנחה	תשתיות
לא	נסח ביוב - תנוחה	20: 09 29/03/2022	אורן גבעון	15/02/2022	2	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח עצים בוגרים - תכנית	09: 45 23/08/2022	נעמן כספי	18/08/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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	(1)		אמות השקעות בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	2	03-5760508	03-5760501	shaib@amot.co.il
	פרטי			אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן		03-7402500		info@africa-israel.com
	פרטי	(2)		ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III שוטפות מוגבלת	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	18 א	03-6465999	03-6480886	assafv@reality-fund.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל אמות אטריום.

(2) כתובת: בניין C.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אמות השקעות בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	2	03-5760508	03-5760501	shaib@amot.co.il
פרטי			אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן		03-7402500		info@africa-israel.com
פרטי			ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III שוטפות מוגבלת	תל אביב- יפו	ולנברג ראול (2)	18 א	03-6465999	03-6480886	assafv@reality-fund.com

(1) כתובת: מגדל אמות אטריום.

(2) כתובת: בניין C.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רחל יונגמן	37596	יסקי מור סיון	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	taba_team@m-y-s.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אורן גבעון	105288	י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418		lebel@lebel.co.il
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	אלכסנדרה גוסובסקי	76333	אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ	רמת גן	הרקון	6	03-7549954	03-7549950	sandra@amav.net
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	orenb@data-map.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מאיה זוהר	2155304	מאזא ארכיטקטורה	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	15	03-5661130		maya@mzarc.com
אגרונום	סוקר עצים	נעמן כספי		נעמן כספי	הוד השרון	ששת הימים	10	09-7455149		caspian7@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	עודד לוי	683	ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5611444	03-5628866	oded@zcoeng.co.il
יועצת פרוגרמה לשירותי ציבור	יועץ כלכלי	עינת ליברמן אוזן		אורבניקס בע"מ	רמת גן	(1)		03-6102840		office@urbanics.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (2)	36	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il

(1) כתובת: ז'בוטינסקי 1, רמת גן.

(2) כתובת: ת.ד. 3804.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיור בהישג יד	יחידות דיור שחלות עליהן הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
דיורית	חדר או חדרים שהם חלק מיחידת דיור ראשית, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יעלה על 30 מ"ר (עיקרי+שירות). 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור כגון חניה, מים, ביוב וחשמל לרבות פתרון המיגון. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור.
מסחר	מסחר קמעונאי כגון: מסעדות ומזנונים, בתי קפה, מכוני כושר וספורט, סניפי בנק, אולמות תצוגה, בתי מרקחת, גלריות וכדומה.
מרווח קדמי	המרחב שבין קו הבניין הקדמי לבין גבול המגרש עם הרחוב

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**

פינוי מפעל מלב אזור המגורים ביישוב והקמת מתחם מגורים חדש הכולל שטחי תעסוקה, מסחר מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הריסת המפעל הקיים.
- שינוי ייעודי קרקע מתעשייה, דרך לייעודים של מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר ותעסוקה, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת.
- הקמת 730 יח"ד במבני מגורים בבניה מרקמית עם חזית מסחרית ובמבנים גבוהים,
- 100 מתוך 730 יח"ד תהיינה יח"ד בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- הקמת מבנה תעסוקה (עם אפשרות להקמת דיור מוגן) בסמוך לכביש 1.
- גובהם המירבי של מבני המגורים והתעסוקה ינוע בין 16 ל- 27 קומות, באופן מדורג מצפון לדרום.
- הקמת מבנה ציבור על רחוב משה שרת בשטח של כ- 7 דונם, ובגובה מירבי של 8 קומות.
- קביעת שטחי מסחר בקומות הקרקע של הבניינים למגורים, תעסוקה ומסחר.
- הקצאת שטחים לשימושים ציבוריים בקומות הקרקע של מבני המגורים.
- קביעת זכויות בניה והוראות לכל הייעודים והשימושים והוראות לייעודים השונים.
- הקצאת כ- 5 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים.
- קביעת זיקות הנאה.
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית.
- קביעת הוראות בנושא איכות סביבה, חניה, ניהול נגר וניקוז, מים וביוב, חשמל, תנאים בהליך הרישוי וכדומה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	608 - 601
דרך מאושרת	706 ,701
דרך מוצעת	705 ,703 ,702
מגורים מסחר ותעסוקה	203
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	202 - 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	706 ,701
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	706
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	200
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	202 ,201
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	203
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	607 ,606 ,603 - 601
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	701
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	702
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	200
זיקת הנאה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	203
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	203
להריסה	דרך מאושרת	701
להריסה	דרך מוצעת	705 ,703 ,702
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	203

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטח ציבורי פתוח	607 - 605, 602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	706, 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	705, 703, 702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	203
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	608 - 601



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,740	3.54
תעשייה	47,381	96.46
סה"כ	49,121	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,362.2	2.77
דרך מוצעת	8,551.68	17.37
מבנים ומוסדות ציבור	7,017.69	14.26
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	17,358.69	35.27
מגורים מסחר ותעסוקה	9,658.36	19.62
שטח ציבורי פתוח	5,270.79	10.71
סה"כ	49,219.4	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בקומת הקרקע: מסחר, שימושים ציבוריים מסוג חינוך, בריאות, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה, לובאים, מועדון דיירים ומגורים. 2. מתחת לקרקע: חניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים ושטחים לרווחת הדיירים. 3. מעל קומת הקרקע: דירות מגורים, מבואות, חדרים ומתקנים טכניים. 4. בקומת הגג: בריכת שחיה, מתקנים טכניים וחדרי מכונות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח. מספר ומיקום סופי של המבנים ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. 2. לאורך רח' משה שרת תיקבע בקומת קרקע חזית פעילה במפלס המשכי, רציף ונגיש למדרכה באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות חזיתית. 3. תמהיל יחידות הדיור יהיה כדלקמן: 30% יח"ד ששטחן הכולל לא יעלה על 75 מ"ר, ושטחן הכולל הממוצע יהיה 60 מ"ר. 40% יח"ד ששטחן הכולל הממוצע יהיה 90 מ"ר. 30% יח"ד ששטחן הכולל הממוצע יהיה 120 מ"ר. דיוריות: 10% מיח"ד מעל 120 מ"ר ניתן יהיה לכלול "דיורית" 4. שטחים ציבוריים</p> <p>א. בקומת הקרקע יוקצו שטחים בנויים לשימושים ציבוריים מסוג חינוך, בריאות, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה,, מיקומם הסופי של שימושים אלה יקבע בתכנית העיצוב. ב. ככל הניתן תתוכנן הגישה לשימושים הציבוריים במנותק הבינוי הפרטי. ג. ככל הניתן, המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים האחרים. ד. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. ה. ככל הניתן, בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות, בריכות שחיה/ נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לשירות השימושים האחרים. ו. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, ככל הניתן. 5. זיקת הנאה: תותר הקמת מרתפים מתחת לשטח זיקת הנאה. 6. לא יוקמו גדרות, למעט מטעמי בטיחות ובטחון. לאורך רחוב משה שרת והשדרה יאסר גידור ושימושים המחייבים גידור. 7. לא תותר הצבת גדרות מעבר לקו הבניין הקדמי. 8. גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית. 9. חצרות המבנים יתוכננו כשטח מגוון ופתוח. 10. שטח החצרות יהיה מגוון גם מעל גגות חניונים. 11. לא יתאפשרו דירות גן. 12. הבניינים יתוכננו כמבנים מרובי כניסות. כל כניסה תעשה ממפלס הרחוב ושולב בה גינון 13. תתאפשר גלריה (קומה חלקית) בקומות הקרקע.</p>



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>14. המרחב הקדמי יגונן.</p> <p>15. יתאפשר חיבור של תא השטח 201 לגשר הירוק (דרך אריאל שרון).</p> <p>16. במידה ויהיו מבנים מעורבי שימושים, תוקצה, ככל הניתן, לכל שימוש כניסה נפרדת.</p> <p>17. מבנים ומוסדות ציבור, לרבות החצרות, לא ימוקמו בחזית הפונה לכיוון דרך ארצית מספר 1. שטחי מגורים יוכלו להיות ממוקמים בחזית הפונה לכביש 1 רק מגובה של מעל ל-6 מטרים מעל לקרקע.</p> <p>18. לא תתאפשר סגירת חורף.</p> <p>19. קומות המסד יתוכננו בבינוי של 70% לאורך המגרש. תתאפשר גמישות באורך קומות המסד.</p> <p>20. במגדלים מעל הבניה המרקמית, תהיה נסיגה של חזיתות המגדלים ב-2 מ' לפחות מהחזית של המבנה המרקמי. הצורה וההיקף המדויק של הנסיגה יקבעו סופית בתכנית העיצוב.</p>	
<p>מרתפים</p> <p>1. חנייה ופתרונות אשפה ותפעול יהיו בתת הקרקע</p> <p>2. החניה שאינה למגורים תהיה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה.</p>	ב
מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
שימושים	4.2.1
<p>1. מעל קומת הקרקע:</p> <p>א. משרדים, תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, מסחר, דיור מוגן</p> <p>ב. דירות מגורים ודיור בהישג יד, לרבות מבואות חדרים ומתקנים טכניים.</p> <p>ג. מבנים ומוסדות ציבור: שירותי חירום והצלה, כגון תחנת משטרה, תחנת כיבוי אש ו/או תחנת מגן דוד אדום, וכן שטחים לוגיסטיים לשימוש המועצה המקומית.</p> <p>2. בקומת הקרקע:</p> <p>א. שטחי מסחר</p> <p>ב. מבנים ומוסדות ציבור: שירותי חירום להצלה כגון תחנת משטרה, תחנת כיבוי אש ו/או תחנת מגן דוד אדום, שטחים לוגיסטיים לשימוש המועצה המקומית.</p> <p>ג. לובי כניסה, שטחי שירות ורווחה לשימוש הדיירים.</p> <p>3. בתת הקרקע יותרו חניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים</p> <p>4. בקומת הגג: בריכות שחיה מתקנים טכניים וחדרי מכונות.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. דיור בהישג יד:</p> <p>א. יחידות הדיור בייעוד זה הינן דיור בהישג יד במחיר מופחת לפי התוספת השישית לחוק התכנון ובניה.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
<p>ב. הדירות על-פי התוספת השישית תהיינה בבנייה מרקמית ככל הניתן.</p> <p>ג. תמהיל הדירות לפי התוספת השישית יהיה: 50% עד - 75 מ"ר (כולל) ו - 50% שטח הכולל הממוצע - יהיה 90 מ"ר.</p> <p>2. דיורית- 10% מיח"ד מעל 120 מ"ר ניתן לקבוע כ"דיורית".</p> <p>3. תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח. מספר ומיקום סופי של המבנים ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>4. שטחים ציבוריים:</p> <p>ב. ככל הניתן, המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים האחרים:</p> <p>ג. ככל הניתן, תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים.</p> <p>5. זיקות הנאה: תותר הקמת מרתפים מתחת לשטח זיקת הנאה.</p> <p>6. לאורך רח' מס' 1 ותא שטח 605 תיקבע בקומת קרקע חזית מסחרית פעילה.</p> <p>7. לא יותר גידור למעט למטרות ביטחון ובטיחות.</p> <p>8. לא תותר הצבת גדרות מעבר לקו הבניין הקדמי.</p> <p>9. גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית.</p> <p>10.</p> <p>11. חצרות המבנים יתוכננו כשטח מגונן ופתוח. שטח החצרות יהיה מגונן גם מעל גגות חניונים</p> <p>12. לא יתאפשרו דירות גן.</p> <p>13. הבניינים יתוכננו כמבנים מרובי כניסות. כל כניסה תעשה ממפלס הרחוב וישולב בה גינון</p> <p>14. תתאפשר גלריה (קומה חלקית) בקומות הקרקע.</p> <p>15. לא תתאפשר סגירת חורף.</p> <p>16. קומות המסד יתוכננו בבינוי של 70% לאורך המגרש.</p> <p>17. במקומות בהם המגדלים בנויים מעל הבניה המרקמית תהיה נסיגה לחזיתות המגדלים ב-2 מ' מן המונחה החזיתית של המבנה המרקמי. הצורה וההיקף המדויק של הנסיגה יקבעו סופית בתכנית העיצוב.</p> <p>18. ככל הניתן יובטחו כניסות נפרדות לתעסוקה, מסחר, מגורים.</p> <p>19. תובטח כניסה אחורית בחנויות מסחר בשטח גדול מ 30 מ"ר.</p> <p>20. תובטח הפרדת מערכת האוורור של שטחי מסחר ממערכות האוורור של שטחי והתעסוקה.</p> <p>21. דיור מוגן ומבנים ומוסדות ציבור, לרבות החצרות, לא ימוקמו בחזית הפונה לכיוון דרך ארצית מספר 1. שטחי מגורים יוכלו להיות ממוקמים בחזית הפונה לכביש 1 רק מגובה של מעל ל-6 מטרים מעל לקרקע.</p>	<p>ב</p> <p>מרתפים</p> <p>1. חנייה ופתרונות אשפה ותפעול יהיו בתת הקרקע</p> <p>2. החניה שאינה למגורים תהיה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה.</p>
מבנים ומוסדות ציבור	4.3

	4.3
	שימושים
<p>4.3.1</p> <p>1. מעל לקרקע: חינוך, תרבות, ספורט, קהילה, בריאות, רווחה ומשרדי עירייה וכן שירותי חירום והצלה, כגון תחנת משטרה, תחנת כיבוי אש ו/או תחנת מגן דוד אדום, ושטחים לוגיסטיים לשימוש המועצה המקומית.</p> <p>3. במרתפים: חניות, מחסנים, שטחים טכניים, חדרי טרנספורמציה, שירותי חירום והצלה, כגון תחנת משטרה, תחנת כיבוי אש ו/או תחנת מגן דוד אדום, וכן שטחים לוגיסטיים לשימוש המועצה המקומית.</p> <p>4. מסחר כשימוש נלווה.</p>	
	הוראות
<p>4.3.2</p> <p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח.</p> <p>2. תיקבע חזית מסחרית לכיוון רח' משה שרת.</p> <p>3. גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית.</p> <p>4. יתאפשר חיבור של תא השטח 401 לגשר הירוק (דרך אריאל שרון).</p> <p>5. לא יותר גידור, למעט למטרות בטחון ובטיחות.</p> <p>6. תינתן עדיפות למיקום השימוש המסחרי בקומת הקרקע.</p> <p>7. החניה תהיה ציבורית כמשמעותה בתקנות החנייה.</p>	
	4.4
	שימושים
<p>4.4.1</p> <p>1. פיתוח נופי לרבות גינון, נטיעות ריצוף, ריהוט רחוב, פינות משחק, מעבר להולכי רגל ואופניים, תאורה, שילוט, מתקני צל וכד'.</p> <p>2. תשתיות ומתקנים הנדסיים וקווי תשתית הנדרשים לשטח הפתוח עצמו.</p> <p>3. מעברים תת-קרקעיים לכלי רכב, המחבר בין מרתפי החניה של תאי שטח 202 ו-203.</p> <p>4. שטחים פתוחים לקליטה ו/או השהייה של מי הנגר.</p> <p>5. מעבר תשתיות של פינוי אשפה בין תאי שטח 202, 203.</p>	
	הוראות
<p>4.4.2</p> <p style="text-align: center;">פיתוח סביבתי</p> <p>א</p> <p>1. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו תוצלל ככל הניתן באופן מלא באמצעות נטיעות עצים.</p> <p>2. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו תהיה בלתי מרוצפת. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת העצים, ככל הניתן וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים דיים, שלא יפחתו מעומק 1.8 מ' תחת ריצופים קשיחים כדי שתתאפשר נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>3. שצפים לינאריים יתוכננו כך, שלפחות מחצית שטח המגרש יוצלל ברצף.</p> <p>4. הפיתוח הנופי של השצ"פ הדרום מזרחי של השכונה יכלול שתילות ונטיעות משמעותיות שיספקו צל וייצרו קישוריות נופית בין השכונה, דרך הגשר מעל כביש 1 ועד לשטחי הפארק. השצ"פ בשכונה יתפקד כמבואת כניסה לפארק.</p> <p>5. רוחב המעברים התת קרקעיים בין תאי שטח 202 203 בין החניונים יהיה 6 מטרים. המיקום הסופי של המעבר ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>	



4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>6. תשתיות ומתקנים הנדסיים וקווי תשתית הנדרשים לשטח הפתוח עצמו, ימוקמו ככל האפשר בתת קרקע.</p> <p>7. קווי תשתית שאינם משרתים את השצ"פ יבוצעו בתחומי הדרכים או בגבול השצ"פ ובאופן שלא ייפג תפקוד השצ"פ כשטח פתוח.</p>



4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>1. תוואי למעבר רכב, שבילי אופניים, הולכי רגל, אי תנועה, קירות תמך ולרבות מתקני דרך כאמור בחוק, מתקנים לניהול מי נגר, וכן נטיעות, ריהוט רחוב, תאורה, שילוט וכדומה.</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. לאורך הרחובות יש לייצר רצף צל משני צדי של הרחוב.</p> <p>2. גודל העצים יהיה הגדול ביותר שחתך הרחוב יכול לשאת על מנת לייצר רצף צל.</p> <p>3. רוחב המדרכות לא יפחת מ- 3 מטרים בתחום זכות הדרך.</p>
ב	תשתיות
	<p>תותר העברת תשתיות בתת קרקע.</p>



4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<p>1. תוואי למעבר רכב, שבילי אופניים, הולכי רגל, אי תנועה, קירות תמך ולרבות מתקני דרך כאמור בחוק, מתקנים לניהול מי נגר וכן נטיעות, ריהוט רחוב, תאורה, שילוט וכדומה.</p> <p>2. מעבר תשתיות, כולל תשתיות של פינוי אשפה פנאומטי בין תאי שטח 200, 203.</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>כאמור בייעוד "דרך מאושרת"</p>
ב	תשתיות
	<p>תותר העברת תשתיות בתת קרקע.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	4 (1)	22	81	187	70	44453	18306 (1)		7471	18676	7179	200	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									2160			360	1800		200	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									460			70	390		200	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	4 (1)	27	99	217	70	44145	13803 (1)		8669	21673	5413	201	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									350			50	300		201	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									310			50	260		201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי			
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת (1) 5	מעל הכניסה הקובעת 27	99	226	70	47683	) 16082 (1)	9029	22572	4730	202	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									200		30	170		202	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									310		50	260		202	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 4	22	99	100	70	33777	) 24777 (1)	2571	6429	9638	203	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									1236		206	1030		203	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
					26	107			) 40800 (4)		12240	28560		203	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
									2400		400	2000		203	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	34		60	34787	(1) 5802	(5) 2600	6695	19690	7002	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
									1740			290	1450		401	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה (6) 45	שרות (6) 45				438	602		שטח ציבורי פתוח
				1														



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	200	(3) 2244
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	200	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	200	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	201	(3) 2604
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	201	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	202	(3) 2712
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	202	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	202	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	203	(3) 1200
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	203	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	203	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	203	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	401	
שטח ציבורי פתוח		602	

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

הוראות טבלה 5:

- לא יותר ניוד זכויות בנייה והמרות, למעט ההמרה משטחי תעסוקה לדירור מוגן ולמעט ניוד משימוש לתעסוקה לשימוש מסחרי בקומות קרקע וגלריה.
- ניתן יהיה להמיר שטחי שירות ממ"ד לממ"ק בתוספת של 8 מ"ר שטחים עיקריים לדירה.
- מגרשים אשר יאושר להם היתר בניה עד שנתיים מיום אישור התכנית יהיו זכאים לתמריץ של תוספת 5% בסך זכויות הבניה ברוטו למגורים מהרשום בטבלה, ללא שינוי בשאר ההוראות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור כל השימושים בתא שטח.

(2) כמופיע בתשריט.

(3) לשטחי המרפסות למגורים הפונים צפונה לכיוון כביש 1 יתווספו שטחים עבור גינן בלבד בשטח ממוצע של 7 מ"ר ליחידת דיור. שטחים אלה הינם בנוסף לשטחים המופיעים בטבלת זכויות הבניה..

(4) מתוך שטחי תעסוקה בתא שטח 203 ניתן יהיה להמיר עד 25,000 מ"ר (עיקרי + שירות) עבור דיור מוגן כמשמעו בחוק דיור מוגן בהיקף של עד 230 יח' דיר מוגן. ככל שיוקם דיור מוגן בתא שטח 203, יותרו בו מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר עיקרי ממוצע עבור כל יח"ד של דיור מוגן, בנוסף לשטחים העיקריים המופיעים בטבלה 5..

(5) עבור שירותי חירום והצלה, כגון תחנת משטרה, תחנת כיבוי אש, ו/או תחנת מגן דוד אדום, ושטחים לוגיסטיים לשימוש המועצה המקומית.

(6) שטח עבור מעבר תת-קרקעי המחבר בין החניונים של תאי שטח 202 ו-203 במפלס של המרתף העליון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. מס' הקומות למבני מגורים, תעסוקה ומסחר יהיה בין 16 ל-27 קומות, באופן מדורג מצפון לדרום, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. המרחק בין מגדלי מגורים במקרים בהם קיימת חפיפה של יותר מ- 30% לאורך החזית לא יפחת מ- 12 מטרים.</p> <p>3. לשטחי המרפסות למגורים הפונים צפונה לכיוון כביש 1 יתווספו שטחים עבור גינון בלבד בשטח ממוצע של 7 מ"ר ליחידת דיור. הגינון יכיל אדמה גננית, מערכת ניקוז, מערכת השקיה ונטיעות עצים אשר יהוו חלק מהמיסוך האקוסטי הנדרש.</p> <p>4. המרווח הקדמי:</p> <p>א. עיצוב המרווח הקדמי יהיה המשכי לפיתוח מרחב הרחוב וייעשה בו שימוש בחומרי ריצוף, גינון ופרטים דומים לאלו הקיימים ברחוב.</p> <p>ב. לא יוצבו במרחב זה עמודים, גדרות, שערים או כל הפרעה אחרת לנגישות הולכי הרגל לכניסות לבניינים ולחזיתות הפעילות- למעט מתקני הצללה, שתילת עצים, וכו' ומקרי ביטחון ובטיחות.</p> <p>1. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול: קביעת מפלסי הקרקע, פיתוח שטחים פתוחים, דו"ח בדיקת משטר רוחות והמלצות לאמצעי טיפול, פתרון מפורט גישות לחניה, הסדרי חניה, מיקום החניות לשימושים השונים, פריקה וטעינה ומתקני אשפה, חומרי גמר, הוראות לעניין חיבור בין בניינים, ריהוט רחוב, גדרות, קירות תמך ושבילים, רצף צל בדרכים, גינון, נטיעות עצים, מיקום והיקף חדרי טרפו, מיקום צורה ומימדי השטחים לרבות צמצום בזיקות ההנאה, מיקום ורוחב המעברים, הצגת החיבוריות לפארק נחל אזור שממזרח, מערכות ואמצעי ניהול נגר וניקוז כאמור בסעיף 6.3.</p> <p>2. ככל שיוחלט להמיר שטחי תעסוקה לטובת דיור מוגן, ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תמהיל יחידות דיור מוגן.</p> <p>3. חזיתות המבנים יתוכננו תוך ראייה אקלימית סביבתית, חזיתות תוך צמצום איי החום עירוני.</p>

6.2	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאי להיתר בנייה לבניין ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. אישור רשות התעופה האזרחית, כאמור בסעיף 6.14 להלן.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת דוח אקוסטי למניעת רעש ורעידות בהתייחס לשלבויות הבינוי. הדוח יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת. ככל שמסקנות המסמך יהיו כי ישנן דירות שנדרש בהן טיפול אקוסטי באמצעות מיגון דירתי, תצוין לדירות אלה הערה תכנונית בנסח הטאבו לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. במידה שתוצאות הדיגום יקבעו כי נמצא זיהום בקרקע המחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה הרלוונטי לכך, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע. במידה שתוצאות דיגום גז הקרקע יקבעו כי נמצאו חריגות המחייבות מיגון, תנאי להיתר הבניה הרלוונטי לכך יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור היחידה הסביבתית. הביצוע ותקינותו ייבחנו במסגרת בקרת התכנן.</p> <p>5. קבלת אישור משרד הביטחון לגובה מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) ועמידה בהנחיות לסימון יום ולילה נדרשות לבטיחות טיסה.</p>

		<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>6. בקשה להיתר בניה תכלול נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצגו אמצעים לעמידה ביעד נפח נגר בשטח הבקשה כמפורט בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. האמצעים ישולבו בפיתוח המוצע. במסגרת היתר בניה יוצג פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בו.</p> <p>7. אישור רשות המים לפתרונות ניהול הנגר וההחזרה.</p>	<p>6.2</p>
		<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>1. לפחות 15% משטח כל מגרש יהיו פנויים מכל בינוי (עילי ותת קרקעי), פיתוח או ריצוף אטומים, ויהיו חדירים לחלחול מים לתת הקרקע לכל עומקם. שטחים מחלחלים לא יכללו רמפות כניסה לחניה ושטחים סלולים או מרוצפים לרבות (ריצוף מחלחל).</p> <p>2. יעד נפח נגר יממתי לניהול יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי הנוצר בתחום המגרש/המתחם בעת אירוע גשם בתקופת חזרה של 1: 50 שנים (הסתברות 2%).</p> <p>3. יעד ספיקה יוצאת מווסתת, שהיא הספיקה המרבית שניתן להוציא מכלל האמצעים לניהול נגר מהשטח המנוהל, לא יעלה על הספיקה שמקורה בגשם שעתי בתקופת חזרה של 1: 5.</p> <p>4. מערכת התייעול והניקוז כמו גם רומי הבינוי יתוכננו במטרה לעמוד ביעדים למניעת הצפות. רום מפלס הפיתוח והכניסות למרתפים, לרבות פתחי איורור חניונים, יעמוד על +22 מ' לפחות.</p> <p>5. במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח, יפורטו אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למתחמים ו/או מגרשים במטרה לענות על יעד נפח הנגר הנדרש לניהול. יוצגו רומי הבינוי ואמצעים, ככל שנדרשים, להגנה מפני שטפונות. אמצעי ניהול הנגר ישולבו בבינוי ובפיתוח.</p> <p>6. פתרונות להחזרה והשהיית מי נגר יתואמו עם רשות המים לעת היתר בניה.</p>	<p>6.3</p>
		<p>6.4 פיתוח סביבתי</p> <p>1. נטיעות עצים תהיינה בהתאם למסמך המדיניות של מחוז תל אביב "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני".</p> <p>2. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. תשמר רציפות תכנונית בין זיקת ההנאה לרחובות ההיקפיים.</p>	<p>6.4</p>
		<p>6.5 תנועה</p> <p>1. תקן החניה המירבי למגורים יהיה 1: 1. מספר מקומות החנייה לרכבים דו-גלגליים ואופניים יהיה לכל הפחות על-פי התקן התקף.</p> <p>2. החניה תהיה כולה תת-קרקעית לרבות חניה תפעולית, ופריקה וטעינה .</p> <p>3. תכנון התנועה יתבסס על ההנחיות לתכנון אזורי מיתון תנועה של משרד התחבורה..</p> <p>4. החניות ושטחי התפעול התת קרקעיים לשימושים הציבוריים ימוקמו במפלס המרתף העליון וקרוב ככל הניתן למעליות וגרמי המדרגות לשימושים אלה.</p> <p>5. לא תתאפשר כניסה לחניון רכב פרטי או תפעולי מכיוון משה שרת.</p> <p>6. אוורור החניון ומרתפים יעשה לאזורים שאינם חשופים להולך הרגל ומשתמשי המרחב הציבורי.</p> <p>7. במסגרת הסדרי תנועה תיבחן ההתכנות להסדרת תחנות האוטובוס במפרצים לאורך רחוב משה שרת.</p> <p>8. רמפות כניסה לחניה יחלו מעבר לקווי הבניין.</p> <p>9. בחניונים בכל הייעודים תוצג הכנה לתשתית לטעינת רכב חשמלי ובכלל זה הקצאת חדרי</p>	<p>6.5</p>

<p>תנועה</p>	<p>6.5</p>
<p>השנאה בהיקף הנדרש. מספר עמדות החניה הפעילות יתואם עם מהנדסת הוועדה המקומית לעת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. בשטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט יבוצע במסגרת תכנית זו איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. 2. החלוקה החדשה תירשם בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה ובהתאם ללוח ההקצאה והאיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.7</p>
<p>1. השטחים הציבוריים יירשמו במסגרת רישום החלוקה החדשה על שם הרשות המקומית. הבעלות בחלק/ ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין. 2. השטחים הציבוריים המבונים יירשמו בבעלות הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>1. התשתיות יהיו, ככל הניתן, תת-קרקעיות. למעט תשתיות הנדרשות למופע עילי, כדוגמת תאורה. 2. ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת קרקעיים, בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות. 3. חדרים טכניים ומתקנים הנדסיים יהיו בתת הקרקע ו/או משולבים בבינוי. 4. רצועת הנטיעות בחתך הדרך תהיה נקייה ממעבר תשתיות לצורך אבטחת בטי הגידול. 5. קווי תשתית שאינם משרתים את השצ"פ יבוצעו בתחומי הדרכים או בגבול השצ"פ ובאופן שלא ייפגע תפקוד השצ"פ כשטח פתוח.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.9</p>
<p>1. חלק מהשטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 979/0 "אזור" י"פ : 4023 עמ" 3864 מיום : 09/07/1992 ; 25376/0 "אזור (מזרח) " י"פ : 4713 עמ" 1361 מיום : 17/12/1998 הינו/ נם אתר/י עתיקות המוכרז/ ים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. גגות : א. שטחי הגגות יפותחו כחזית החמישית הירוקה, כולל אלמנטים לניהול והשהיית מי נגר באמצעות גינות, חצץ ו/או ריצוף או שילוב ביניהם, אולם לא תהיה בכך מניעה להקמת מתקנים טכניים על הגג. ב. על גגות מבנים ומוסדות ציבור אשר להם פוטנציאל ייצור אנרגיה מתחדשת תתאפשר הצבת פנלים סולריים בהתאם לדין ולחילופין יפותחו כגגות מגוננים. 2. הפרדת תשתיות : מערכות סניטריות ומתקני פסולת של שימושים מסחריים ומשרדים יופרדו ממערכות המגורים. 3. פינוי אשפה : יתאפשר פינוי אשפה פנאומטי בכל תחום או בחלק תחום התכנית. 4. גז טבעי א. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי ניתן להתיר בתכנית מפורטת או</p>	

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>בתכנית עבודה ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>1. בתחום מערכות תשתיות ודרכים.</p> <p>2. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: שטח פרטי פתוח; חניונים פרטיים וציבוריים; מדרכות ושבילים.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.11</p>
<p>1. לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד.</p> <p>2. תחנות השנאים וחדרי טרפו ישולבו במגרשי הבניה. מיקומם הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי כחלק ממבנה ו/או בתת הקרקע..</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. סימון זיקות ההנאה בתשריט הינו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי כאמור לעיל.</p> <p>2. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם, ככל שישנם.</p> <p>3. זיקת ההנאה תירשם בלשכת רשם המקרקעין לטובת מעבר ושהיית הציבור.</p> <p>4. בשטח זיקת ההנאה יובטחו תנאים פיזיים לנטיעות עצים עתירי צל וניהול נגר</p> <p>5. לא יותר גידור בזיקות ההנאה למעט בגין דרישות בטחון ו/או בטיחות.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.13</p>
<p>1. המבנים המסומנים להריסה בתכנית יהרסו. הריסת המבנים בכל תא שטח תעשה טרם ביצוע עבודות הקמת המבנים מכחה של תכנית זו באותו תא השטח בו מצויים המבנים להריסה.</p> <p>2. השימוש במבנים קיימים, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר בניה בתא השטח בו קיים המבנה.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. תנאי להקמת עזרי בנייה שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית, ובכל מקרה גובהם לא יעלה על 130+ מטר מעל פני הים..</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.15</p>
<p>1. שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>2. הגדלת מספר יחידות הדיור מעבר לקבוע בטבלה ובהערותיה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>3. לא ניתן יהיה לצרף את שטחי הגינון של המרפסות למגורים הפונים צפונה לכביש 1 לשטח הדירות. צירוף כאמור יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	

7.2 מימוש התכנית

1. תוך 15 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

2. במידה ולא יצא היתר בנייה ראשון בתוך 10 שנים, יפקע תוקפה של תכנית זו ותחול התכנית שחלה טרם אישורה של תכנית זו. הוועדה המקומית תוכל להאריך את תוקפה של תכנית זו בחמש שנים נוספות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56