

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0589812

התחדשות עירונית ז'בוטינסקי פינת קפלן - פ"ת

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקווה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

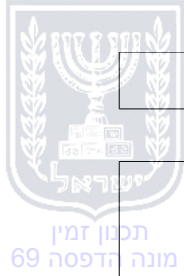
26/07/2023

לאשר את התוכנית

27/12/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות עירונית בין הרחובות ז'בוטינסקי וקפלן בפתח תקווה. הכוללת 48 יח"ד לפינוי ומציעה 192 יח"ד חדשות, שטחי מסחר ותעסוקה ושטח למוסדות ציבור, כמו כן מקצה התכנית מגרש ייעודי עבור מבנים ומוסדות ציבור, קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

התחדשות עירונית ז'בוטינסקי פינת קפלן - פי"ת

מספר התכנית 410-0589812

1.2 שטח התכנית 7.665 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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 כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	187840
קואורדינאטה Y	666400

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ז'בוטינסקי מצפון, רחוב קפלן ממערב, ביה"ס קפלן מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות : פתח תקוה

נפה פתח תקוה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	ז'בוטינסקי	35	
פתח תקוה	ז'בוטינסקי	37	
פתח תקוה	קפלן אליעזר	5	
פתח תקוה	קפלן אליעזר	1	
פתח תקוה	קפלן אליעזר	3	

שכונה רמת ורבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6373	מוסדר	חלק	886-888, 908, 915-916, 922	917

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

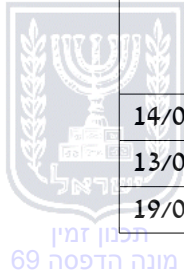
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
פת/ 2000	החלפה		4004	3167		14/05/1992
פת/ 3 /595	החלפה		1719	1650		13/05/1971
פת/ 4 /595	החלפה		1934	2064		19/07/1973

הערה לטבלה:

תכנית זו הינה תכנית מפורטת מתכנית המתאר להתחדשות עירונית לשכונת רמת ורבר 410-0547356



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				עדן בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עדן בר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	12/10/2020	עדן בר	09: 31 15/10/2020	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	10/09/2023	עאדל בשארה	15: 45 31/10/2023	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	17/10/2023	שי אילון	15: 48 31/10/2023	נספח נוף	לא
ניקוז	מנחה		30	01/02/2022	אייל שלו	12: 11 01/02/2022	נספח ניקוז מילולי	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	01/02/2022	אייל שלו	12: 11 01/02/2022	נספח ניקוז תכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	02/01/2020	ילנה סמנובה	14: 47 01/10/2020	נספח מים וביוב	לא
ביוב	מנחה		9	05/08/2018	ילנה סמנובה	09: 46 09/12/2020	פרשה טכנית : נספח מים וביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	11/10/2020	נעמן כספי	09: 19 15/10/2020	סקר עצים תכנית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		29	17/05/2020	נעמן כספי	15: 43 22/11/2020	סקר עצים חוברת	לא
בדיקת הצללה	מנחה		50	06/07/2022	אנני גלר בלבן	13: 03 19/07/2022	בדיקת הצללות והשפעת רוחות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		46	31/03/2022	צחי לוי	10: 37 03/04/2022	טבלאת איזון הקצאה	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב		1	18/11/2023	עדן בר	23: 18 18/11/2023	נספח רישום תלת מימדי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/12/2020	עדן בר	10: 34 23/12/2020	קומפילציה של תכניות מאושרות	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה	פתח תקוה	שפיגל זוסיה	3	03-9053111	03-9052616	
	פרטי	(2)		גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ	ראשון לציון	שד נים	2	03-5021666	08-9286983	tehila@grofit.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קניון תפארת העיר, קומה 8.

(2) כתובת: קניון ראשונים מגדל עסקים - קומה 5.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ	ראשון לציון	שד נים (1)	2	03-5021666	08-9286983	tehila@grofit.co.il

(1) כתובת: קניון ראשונים מגדל עסקים - קומה 5.

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	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב-יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ נופי	שי אילון		שי אילון אדריכלות- עיצוב-נוף	רמת אפעל	יהלום	7	03-7363637	03-7361506	shai@greenarch.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670	בי.טי.אי. תכנון תנועה ותחבורה	כוכב יאיר	גרניט צור יגאל	6	09-7937186		bte_eng@bezeqint.net
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	אנני גלר בלבן		חברת אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע	ראש העין	העבודה	27	073-2590252		annie.geller@avivamcg.com
אגרונום	אגרונום	נעמן כספי		הוד השרון	ששת הימים		10			caspien7@gmail.com
שמאי	שמאי	צחי לוי	4136427	פנינה נוי בע"מ	חדרה	הרברט סמואל	40	04-6345132	04-6336603	
מהנדס	יועץ תשתיות	ילנה סמנובה		דיזה הנדסה	פתח תקוה	הלפיד	10	03-6577747	03-6577748	
מהנדס	יועץ תשתיות	אייל שלו	69550	אייל שלו הנדסה אזרחית וסביבתית	בית חנניה	בזלת	209	04-6264133		eyal1963@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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

התחדשות עירונית להקמת מבני מגורים ושימושים מעורבים למסחר תעסוקה ומבני ציבור והגדלת מגרש למבנים ומוסדות ציבור לצורך הרחבת ביה"ס קפלן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1. איחוד וחלוקה של המגרשים ללא הסכמת כל הבעלים.
2. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית והקמת מבני מגורים מעורבים הכוללים 192 יח"ד.
3. תוספת זכויות בניה, קומות, גובה מבנים ועדכון קוי בניין.
4. הגדרת הוראות בינוי מתאימות.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. הגדרת זיקת הנאה תת קרקעית למעבר רכב, זיקת הנאה למעבר רגלי של הציבור.
7. שינוי ייעוד מ"אזור מגורים ג'" ל"מגורים מסחר ותעסוקה".



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מוצעת	602, 601
שביל	603
מגורים מסחר ותעסוקה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	301
גבול מתחם תלת מימדי	שביל	603
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
זיקת הנאה	שביל	603
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	101
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	101
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	101
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	603
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	2,843	36.80
דרך מאושרת	39	0.51
חניה פרטית	857	11.09
חניה ציבורית	972	12.58
שטח ציבורי פתוח	3,015	39.02
סה"כ	7,726	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	2,715.29	35.43
מבנים ומוסדות ציבור	787	10.27
מגורים מסחר ותעסוקה	3,296.54	43.01
שביל	209.87	2.74

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.56	655.94	שטח ציבורי פתוח
100	7,664.65	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מעל פני הקרקע: חינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושירותים ציבוריים. כן יותר שימוש למסחר ושטחי השירות הנלווים לו. מתחת לפני הקרקע: חניה ציבורית בקומת המרתף העליונה, ושטחים עבור תפעול השימוש הציבורי, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף שייקבע בתכנית העיצוב. חניה פרטית בשאר מרתפי החניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח במסגרת תכנית פיתוח המפורטת יש לתכנן פרגולות בחצרות תא השטח שיאפשרו ישיבה בחצר.
ב	הנחיות מיוחדות א. בתא שטח זה יקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרש התלת מימדי A301 ישמש לחניון פרטי. ב. תא השטח 301 יופרש ויירשם על שם הרשות המקומית למעט המגרש התלת מימדי. ג. המגרש התלת מימדי A301 יירשם בבעלות פרטית, כמסומן בנספח קביעת מגרש תלת מימדי. ד. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת מימדי, בטווח של עד 20% מהנפח אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות. ה. ניתן לאשר סטייה במיקום המגרש התלת מימדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע באישור מהנדס הועדה המקומית. ו. על תא השטח תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראה לחלוקה למגרש תלת מימדי.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. גינון, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות, מתקני ספורט ונופש. ב. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים. ג. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות. ד. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. גנים לרבות חורשות נופש ונוי, מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות, רחבות ומבנים המשרתים מטרות אלה. שבילים להולכי רגל, רצועות ירק מפרידות בין טיפוזי קרקע סותרים, שטחי גינון ונטיעות, גן שכונתי/עירוני, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, אלמנטים נופיים הנדסיים לניהול נגר, מעבר תת קרקעי לתשתיות, מבני שירות לשצ"פים כגון גגונים, מתקנים הנדסיים לניהול השטח ולהשהיית

4.2	שטח ציבורי פתוח
	מי נגר וחלחולם כדוגמת טרסות או בורות חלחול.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. השצ"פ יתוכנן כך שלפחות 25% מהשטח הפתוח יהיה מוצל על ידי עצים. ב. הריצוף בשצ"פ יהיה מחלחל וישמש להשהיית והחדרת מי נגר. השצ"פ ישמש לנפח ויסות של 335 מ"ק וסה"כ נפח הנגר שינוהל בו יסות וחלחול יהיה 530 מ"ק. ג. תכנון הפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות. ד. יש לשמור על עצים קיימים ככל הניתן ולהציע סביבם פיתוח מתחשב במיקומם ובפריסת מערכת השורשים. ה. לא יותרו מתקני שנאים בתחום השטחים הפתוחים והשבילים המתוכננים ולא יאושרו ספסלי ישיבה מעל וליד מתקני חשמל/ חדרי שנאים.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. מעל הקרקע: כבישים, מדרכות, מסלולי אופניים, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים. מתחת לקרקע: תשתיות.
4.3.2	הוראות
א	דרכים א. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. ב. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ג. רוחב מדרכה לא יפחת מ-3 מ'. ד. רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ-2.5 מ' או בהתאם להנחיות משרד התחבורה. ה. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים. ו. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. ז. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'. ח. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ או בין דרכים ובין שב"צ, חתך הדרך יבחן על מנת לתת עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	מעל הקרקע: מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב. מתחת לקרקע: תשתיות, חניה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. תשמור זיקת הנאה למעבר רגלי בין רחוב קפלן לחלקה 890 בגוש 6373 ולשדרה המתוכננת

4.4

שביל

מתכנית המתאר בעומק בחלקות הפונות לרח' ז'בוטינסקי. רוחב השדרה לא יפחת מ 4.0 מ' ויאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת. פיתוח שטחי זיקת ההנאה יכלול מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, תשתיות, מתקני משחקים, גינון ונטיעות עצים.

ב. השביל הינו חלק משדרה המתוכננת במקביל לרח' ז'בוטינסקי, השביל יישמר גישה המשכית.

ג. השביל יפותח כשביל מוגש.

ד. פיתוח השביל יאפשר מעבר רכב כבאית/חירום לכל אורכו.

ב

הנחיות מיוחדות

א. בתא שטח זה יקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית.

המגרש התלת מימדי A603 ישמש לחניון פרטי.

ב. תא השטח 603 יופרש ויירשם על שם הרשות המקומית למעט המגרש התלת מימדי.

ג. המגרש התלת מימדי A603 יירשם בבעלות פרטית, כמסומן בנספח קביעת מגרש תלת מימדי.

ד. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת מימדי, בטווח של עד 20% מהנפח אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.

ה. ניתן לאשר סטייה במיקום המגרש התלת מימדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע באישור מהנדס הועדה המקומית.

ו. על תא השטח תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראה לחלוקה למגרש תלת מימדי.

4.5

מגורים מסחר ותעסוקה

4.5.1

שימושים

קומת הכניסה הקובעת: מסחר קמעונאי שאינו מזהם או מרעיש, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, שירותים עסקיים, שירותי דואר ותקשורת, מבנים ומוסדות ציבור ושטחי השירות הנלווים להם, מוסדות ציבור שטחי שירות הנלווים וחצרות, מבואת כניסה למגורים, חדרי טכניים, מחסנים משותפים, חדרי אופניים ועגלות. זיקת הנאה למעבר רגלי, זיקת הנאה למעבר רכב, אזור שירות פריקה וטעינה.

קומה ראשונה עד קומה שלישית: משרדים ושטחי שירות הנלווים להם, שירותי בריאות שכונתיים, חדרי טכניים.

מעל הקומה השלישית: מגורים, שטחי שירות, חדרי טכניים. שטחים משותפים לרווחת הדיירים

מתחת לכניסה הקובעת: חניה, שטחי שירות לרבות חדרי עבור מתקנים טכניים והנדסיים, חדרי שנאים, שטחי אחסנה וכיו"ב. זיקת הנאה למעבר רכב תת קרקעי. לא יותרו שימושים מסחריים מתחת לכניסה הקובעת.

רשימת התכליות לשטחים הציבוריים המבונים:

גני ילדים, מעונות יום, מועדוני נוער, מועדונים לקשישים, מרפאה שכונתית, מרכז קהילתי, בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, בתי כנסת ומשרדים לשירות הציבור. שימושים ציבוריים שאינם מהווים מטרד למגורים.

4.5.2

הוראות

אדריכלות

א

סימון מהתשריט: חזית מסחרית

4.5

מגורים מסחר ותעסוקה

- א. סימון חזית מסחרית בתשריט הינו מחייב. לפחות 80% מאורך החזית הבנויה ייצמד לקו הבניין המסומן בתשריט.
- ב. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור בינם לבין המדרכה.
- ג. במקומות בהן מסומנת בתשריט חזית מסחרית תתוכנן קומת מסד המשכית. החזית הפונה לרח' ז'בוטינסקי תעוצב כחזית מסחרית פעילה עם קולונדה כמפורט:
1. גובה הארקדה יהיה אחיד ולא יעלה על 7 מ' נטו מפני המדרכה הסמוכה.
 2. רוחב הארקדה יהיה 6 מ' ומידתה תמדד מקו גבול המגרש.
 3. השטח שתחת הארקדה ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר הציבור בכל עת (כמסומן בתשריט - זיקת הנאה למעבר רגלי).
 4. בשטח שתחת הארקדה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה ובלבד שיישאר 3 מ' נטו עבור מעבר חופשי.
 5. תכנון הקולונדה יותאם וייתחשב בעצים לשימור לאורך רח' ז'בוטינסקי.

ב

בינוי

שטחי ציבור:

- א. השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר.
- ב. השטחים הציבוריים יהיו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.
- ג. היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.
- ד. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.
- ה. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
- ו. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מיתר השימושים (מגורים תעסוקה ומסחר).
- ז. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.
- ח. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.
- ט. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.
- י. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.
- יא. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.
- יב. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא



מגורים מסחר ותעסוקה	4.5
ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים. יג. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים. יד. במידה וייבנו בשב"צ גני ילדים: יש לתכנן עבורם חצר תקנית לפי הנחיות משרד החינוך. במידה ויהיו פתחים מעל חצר גן הילדים, יש להבטיח מנגנון הגנה מפני נפילת חפצים. בשטח החצר יובטח תכנון הצללה, תאורה טבעית ומניעת מטרדי רוח.	
בינוי א. על התכנית יחולו הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר. ב. לשם הבטחת מניעת מטרדים בעירוב השימושים בין המגורים ושטחי הציבור, המסחר והמשרדים (ו/או המלונאות), תובטח הפרדה בין התכליות בנושאים הנדרשים, כגון: גישה, כניסות, מעליות, חניות, חדרי אשפה, עמדת פריה וטעינה, פתחי אירור, מטבחים וכד'. בנוסף לזאת יתוכננו פירים פנימיים במבנים אליהם יוכלו להתחבר עסקי המזון וכן מפרידי שומן בנויים. ג. במסגרת היתר הבניה יותר שינוי של עד 50 ס"מ למפלס הכניסה הקובעת המצוין בנספח הבינוי. ד. ינתן דגש לנושא עיצוב החזית החמישית בתכנית. גגות קומות המסד ישמשו כגג ירוק וכגינה ב-20% משטחו לכל הפחות. גגות קומת המסד יתוחזקו על ידי קומות התעסוקה, לא תותר הצבת מתקנים אלא באישור האגף לאיכה"ס ובאופן שלא יהווה מטרד למגורים. לא תותר הצבת מתקנים בצורה גלויה על גגות קומות המסד. תובטח יציאה נוחה עבור דיירי הבניינים אל גגות קומות המסד. ה. בקומת הקרקע יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות ולשטח ציבורי פתוח, למעט כניסות ויציאות. ו. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אוויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה ולא יבלטו, ויתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. ז. איוורור מנדפים לשטחים מסחריים, במידה ויתוכננו יעשו באמצעות ארובות ופירים שיתנשאו מעל הגג האחרון ועל פי הנחיות העירייה בנוגע להגנת הסביבה. בתכנון המפורט ינתן פתרון באמצעות פירים פנימיים לכל שטחי המסחר כך שעסקים עם פוטנציאל ליצירת ריחות יוכלו להתחבר אליהם. ח. הכניסות למבנים יהיו במפלס המדרכה, כך שלא יהיו מדרגות ואמצעי הנגשה אחרים בחזית המבנה. ט. שיטת פינוי האשפה תתוכנן על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם להנחיות אגף התברואה העירוני, תוך שימת דגש על נושא שינוע האשפה באופן מכני לנקודת הפינוי.	ג
מרתפים א. בקו הבנין לחזית רחוב ז'בוטינסקי תותר בניה תת קרקעית עד 1.5 מ' מגבול המגרש לצורך נטיעת עצים ושמירה על עצים קיימים (ולהטמיע בבינוי, ניקוז, תשריט) תותר בניית מרתפים עד לקו בניין אפס בשאר הכיוונים בכפוף לעמידה בשטח חלחול של 15% כמפורט בסעיף 6.8 לעניין מי נגר (אחוזי החלחול הנדרשים יכללו גם את שטח השצ"פ בתא שטח 201). ב. באזורים המיועדים לגינון ונטיעות עצים תונמך תקרת המרתף העליון לצרכי גינון אפקטיבי, כך	ד

4.5

מגורים מסחר ותעסוקה

שעומק האדמה מעל המרתף לא יפחת מ-1.5 מ'.

ג. הכניסות למרתפים יהיו בעומק המגרש בעומק שלא יפחת מ-3 מ'. שיפוע רמפת הכניסה והיציאה של החניון התת קרקעי יתחיל כמוצג בנספח הבינוי ולא יקטע את רציפות המדרכות. הרכב יהיה מפולס בעומק שלא יפחת מ-3 מ' מגבול המגרש.

ה

הוראות פיתוח

בדרום תא השטח (סמוך לשביל) יתאפשר מעבר רכב חירום לרבות כבאית ורחבת הערכות לכיבוי אש. מיקומם המדויק ייקבע בשלב הרישוי.

ו

קווי בנין

- א. קומת הקרקע לשימוש מסחרי תבנה בנסיגה של 6.0 מ' מרחוב ז'בוטינסקי.
- ב. קו הבניין לקומת התעסוקה עד קו 0 תוך הבטחת שימור נוף העצים הקיימים לאורך ז'בוטינסקי.
- ג. קו הבניין למגורים לרח' ז'בוטינסקי ייסוג 3.0 מ' מקו הבניין לתעסוקה. מרפסות יהיו בנסיגה של 1.5 מ' מגבול קומת התעסוקה.
- ד. קו הבניין למרתף ייסוג 1.5 מ' מחזית רחוב ז'בוטינסקי.
- ה. קו הבניין לרח' קפלן יהיה 0 בקומות המגורים.

ז

זיקת הנאה

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי

- א. תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי בחזית רחוב ז'בוטינסקי ברוחב 6.0 מ'. מעבר זה ירוצף בהמשך למדרכה, יקורה ע"י קומת התעסוקה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת. בשטח זה תרשם זיקת הנאה להולכי רגל. החזיתות המסחריות יכילו שימושים מושכי קהל ושימושים בעלי אופי ציבורי באופן שתיווצר דופן רחוב פעילה החשופה למרחב הציבורי. שימושי המסחר יהיו עם נגישות וכניסה ישירה מהרחוב. לא יותרו חזיתות אטומות לרחוב.
- ב. תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי בין רחוב קפלן לחלקה 890 בגוש 6373 ולשדרה המתוכננת מתכנית המתאר בעומק בחלקות הפונות לרח' זבוטינסקי. רוחב השדרה לא יפחת מ-4.0 מ' ויאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת. פיתוח שטחי זיקת ההנאה יכלול מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, תשתיות, מתקני משחקים, גינון ונטיעות עצים.
- ג. תשמר זיקת הנאה למעבר רכבב תת הקרקע במרתף החניה יש להבטיח גישה ישירה למשתמשים ללא מחסומים או גדרות.
- ד. תשמר אפשרות לחניה עבור חלקה 890 שתכלול 36 מקומות חניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	101	3297	16424	10560		26984			192	58		27		(1) 2688
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	101	3297	700	140		840						1 (2)		
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	101	3297	240	30		(3) 270						1 (2)		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	101	3297	4578	1624		6202						3		
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	101	3297	21942	12354	12200	46496	1410	(4) 65	192	58	115	(5) 31	5	(1) 2688
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301	787	1665	895		2560	625					4		
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	301	787	333	179		512	65							
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	301	787	1998	1074	(6) 2361	5433	690	(7) 95			18	4	3	
תחיל	חניון	603	210				1050	500						5	

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:

- א. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.
- ב. תמהיל יח"ד: 10% מיח"ד יהיו בשטח כולל של עד 65 מ"ר, 30% מיח"ד יהיו בשטח כולל של עד 80 מ"ר, יתר יח"ד יהיו בשטח כולל ממוצע של עד 110 מ"ר.
- ג. השימוש למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 101 כולל את החצר הנלווה כמסומן בנספח הבינוי.
- ד. לכל בניין מגורים יותרו 100 מ"ר מסך השטח העיקרי לרווחת הדיירים בבניין, שטחים אלה לא ניתנים להעברה לשימוש אחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 14 מ"ר בממוצע ליח"ד.
- (2) בקומת הקרקע.
- (3) השטחים הציבוריים המבונים יירשמו כתת חלקה נפרדת על שם עיריית פ"ת.
- (4) תכנית עבור 4 קומות ראשונות עד 85%, שאר הקומות עד 65%.
- (5) קומת מסחר גבוהה + 3 קומות תעסוקה ומבני ציבור + 27 קומות מגורים.
- (6) מתוך סך שטח השירות תחת הכניסה הקובעת 787 מ"ר בקומה 1- בבעלות ציבורית ו 1,574 מ"ר בקומות 2-, 3- בבעלות פרטית.
- (7) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו הכנת תכנית עיצוב באישור הוועדה המקומית, לרבות בנושא עיצוב הבניין בדגש על החזיתות, פיתוח המגרש, חומרי גמר קשיחים ואיכותיים וכד'.

6.2**סביבה ונוף**

סביבת הפרויקט:

הפרויקט נמצא באזור עירוני, צמוד למבני מגורים ובית ספר מצד אחד, שצ"פ מצפון וכביש ממערב (רחוב קפלן). מעבר לצומת קפלן ז'בוטינסקי ישנו פארק עירוני. החלק הצפון מערבי בפרויקט יתפקד ככיר עירונית עם גישה לקומת המסחר המתוכננת בפרויקט. יש לאפשר גישה חופשית בכל שעות היממה בחלק זה, לייצר מרחב עירוני נאה עם אזורי פעילות ציבורית, גינון, מצללות ונטיעות. מומלץ לתכנן אלמנטי מים ובריכות אקולוגיות בכדי לעזור לנוחות אקלימית מיטבית. הפינה הצפון מערבית מהווה את הקשר לפארק העירוני מעבר לצומת. יש לתכנן מעבר ראוי להולכי הרגל עד לפינת הרחוב.

1. עצים לשימור: יש לוודא שמירת העצים המוגדרים לשימור בסקר העצים.

2. עצים חדשים: יש לייצר בית גידול מכסימלי לעצים חדשים שינטעו בפרויקט.

א. בשטח שאינו מעל לחניון יש לייצר רצועת קרקע ברוחב מינימלי של 1.20 מ' לכל אורך שורת העצים. לעץ בודד יתוכנן בית גידול ראוי שיאפשר נטיעת עצים בוגרים.

ב. עצים מעל תקרה: יש לתכנן את התקרה כך שתאפשר בתי גידול לעצים בהיוועצות עם אגרונום הרשות המקומית. בית הגידול יהיה מנוקז כראוי ואטום למים למניעת נזילות לקומה מתחתיו.

3. גינון: יש להשתמש בזנים מקומיים/ מתאימים של צמחיה חוסכת מים בהיוועצות עם אגרונום הרשות המקומית.

4. מרפסות גג/ גגות נמוכים: יש לטפל בכל מרפסת גג, גם אם אין אליה יציאה לשימוש שוטף, כך שלא תהווה מפגע נופי. טיפול במרפסת כולל גינון, תכסית בהירה- ריצוף או אחרת, והסתרת מערכות. המרפסות יכללו נטיעת עצים כמות העצים תקבע בהיוועצות עם אגרונום הרשות המקומית.

5. מתקני רחוב: בכל החזית המערבית יש לתכנן ריהוט רחוב. המיקום וסוג האלמנטים יקבעו בתכנית עיצוב בהיוועצות עם הרשות המקומית.

6.3**חניה**

א. בתחום התכנית לא תתאפשר חניה על קרקעית.

ב. תקן החניה יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר.

בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות לשטחים ציבוריים, מסחר, תעסוקה ומגורים. החניה עבור המסחר והשימושים הציבוריים לא תהייה מוצמדת ותשמש כחניה ציבורית. מקומות החניה הנגישים יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.

ג. תתאפשר תשתית לטעינת רכב חשמלי לכל עמדת חניה לרכב פרטי. התשתית תכלול מובילים כהגדרתם בתקנות החשמל ומקום לשנאי הנדרש לשם כך, וכן יותקן לוח חשמל ייעודי להזנת עמדות טעינה לרכב חשמלי.

6.3

חניה

ד. אישור אגפי התשתיות ואישור אגף מבני ציבור של העירייה, לעת הגשת היתר הבניה, לעניין גובה תקרת והחיזוקים הנדרשים לחניון התת קרקעי בתא שטח 301.

6.4

איכות הסביבה

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה בעירייה, בין היתר למסמך סביבתי שייתן פתרונות למניעת ריחות ורעש בין השימושים השונים במבנה.

ב. היתרי הבניה יכללו פתרונות להפרדת פסולת ביתית והנחיות למיקום מיכלי הפרדה ייעודיים בהתאם להנחיות אגף התברואה בעירייה.

במידה והיתר הבניה יכלול חפירה בהיקף מעל 100,000 מ"ק, תנאי להיתר הבניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם וכן מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית ותחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.

6.5

חלוקה ו/ או רישום

א. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על היזם בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק.

ב. אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

ג. תתאפשר עריכת רישום תלת מימדי לצורך רישום חניה תת קרקעית פרטית תחת שטח ציבורי.

רישום הזכויות של בעלי הזכויות בחניה יבוצע בהתאם להוראות פרק ג' סימן א'1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1961 (בעלות בחלקה תלת מימדית).

ד. בשטח בו מסומן בתשריט שטח זיקת הנאה למעבר רגלי תירשם זיקת הנאה בספרי רישום מקרקעין.

6.6

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. לא יותר שנאי על עמוד חשמל.

ג. חדר שנאים ימוקם כחלק מהמבנה ובתת הקרקע בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

חדרי השנאים ימוקמו בתחומי מגרש מגורים מסחר תעסוקה ומוסדות ציבור ובכל מקרה לא בסמוך לשימוש הציבורי (תא שטח מס' 301 או השימוש הציבורי אשר בתא שטח 101).

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

6.6	חשמל
	ה. מרחקי בטיחות יהיו בהתאם לדרישות חברת החשמל.

6.7	איחוד וחלוקה
	השטחים הכלולים בתכנית יואחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלאת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. שטחי הציבור יירשמו במסגרת איחוד וחלוקה. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויירשמו בלשכת המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק.

6.8	ניהול מי נגר
	השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: א. ניהול מי הנגר בפרויקט יהיה בהתאם להנחיות המופיעות בנספח הניקוז, המהווה חלק מסט המסמכים של תכנית, זו סעיף 5 או בהוראות העדכניות שיפורסמו על ידי מנהל התכנון. המחמיר ביניהם. ב. בתכנון מפורט בהתאם לקידוחי הקרקע ייקבע סופית כושר החלחול של הקרקע ותכנון ניהול הנגר יעודכן בהתאם. ג. לעת היתר הבניה יש לקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית עבור התכנון המפורט של פתרון ניהול הנגר. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. עודפי נגר מהתכנית יופנו אל הרחוב למערכת הטיעול של העירייה. ו. ניקוז המים מהמרפסות יטופלו על ידי "מערכת מי קיץ" שתוכנן על ידי מתכנן האינסטלציה. ז. היתר הבניה יבטיח אזורי קליטה והשהייה למי נגר בהתאם לנספח הניקוז, המהווה חלק ממסמכי התכנית. ח. השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה חומר חדיר למי נגר, באישור מחלקת ניקוז של העירייה. ט. מי נגר ממרזבים יופנו אל השטח המחלחל י. יש לתת פתרון תקני לגלישת מי נגר אל צירי הניקוז העירוניים. יא. אין לחבר ניקוז מזגנים לבורות חלחול אלא לביוב או למערכות השקיה בלבד. יב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. יג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.9	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	א. לפני תחילת העבודה במקום יגודרו האזורים המיועדים לבנייה ולפיתוח. כל עבודות הפיתוח, שטחי ההתארגנות, דרכי הגישה, אתרי פסולת זמניים וכיו"ב יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר הנ"ל. ב. לא תותר שפיכת כל חומר שהוא מעבר לגבולות שטח המגודר בסעיף 1 לעיל. ג. לפני תחילת כל עבודה בשטח, יבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית הקיר או הגדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר. ד. שבילי ודרכי הגישה לאתר הבנייה יטופלו כך שלא יוותרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.9**

דרכם.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**6.10**

משרד הבטחון:

המבנה יסומן בסימון לילה על פי התקן התקף ובתיאום עם משרד הבטחון.

הגובה המקסימלי בתכנית, 115 מטר מעפ"ש/155 מעפ"י, מהווה את המדרגות העליונות לבניה,

וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.

במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש

בקשה נפרדת למשרד הבטחון.

יש להודיע למשרד הבטחון שבועיים לפני תחילת עבודה.

רת"א:

תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה

האזרחית.

תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור

רשות תעופה אזרחית.

דו"ח סביבה**6.11**

תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה הרצת מודל מיקרו אקלים רוחות, לצורך בחינת משטר

הרוחות בשטח התכנית בהתאם לבינוי הסופי של הפרויקט.

יש לבצע הרצה בתחום שטחי הציבור, הן במפלס הולכי הרגל והן במרפסת הדיירים מעל קומת

התעסוקה.

במידה והתוצאות יחרגו מהקריטריונים המותרים, יש להוסיף אלמנטים נופיים או אדריכליים

למיתון השפעת הרוח, כולל הצגת הרצה תקינה.

תנאים בהליך הרישוי**6.12**

א. תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנתה ואישורה של תכנית עיצוב ופיתוח

אדריכלי לכל שטח התכנית, ואישורה בועדה המקומית.

ב. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב בה יוצגו, בין היתר, איזורי ההשהייה והחלחול

ופתרון לנגר העילי.

ג. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות

המוצמדות להם ע"ש העירייה.

ד. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך אקוסטי שיתייחס לרעש התחבורה מהרחובות

ז'בוטינסקי וקפלן, לרעש של מערכות הבניין ולהשפעת הפעילויות השונות במבנים אחת על

השניה ויציע פתרונות בהתאם. כמו כן יתייחס הדו"ח גם למתקנים שנמצאים במתחם בית

החולים הסמוך ובחינת השפעתם על התכנית.

ה. תנאי להיתר העתקת התשתיות וכל המתקנים ואביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום

המתאים שיאושר על פי דין ואשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתיות.

ו. בתכנון המבנים לאורך רח' ז'בוטינסקי יש לקחת בחשבון את השפעת הרעידות של הרק"ל על

המבנים בחישובי הקונסטרוקציה של המבנים.

ז. תנאי למתן היתר בניה התחייבות לניהול הבניינים על ידי מתחזק בהתאם לסעיף 71 ב לחוק

המקרקעין תשכ"ט 1969.

ח. תנאי להיתר יהיה הגשת נספח סביבתי שיציג פתרונות למניעת זיהום אויר וריחות וכן טיפול

בשפכים משימושים שאינם מגורים. השלמה ואישור של נספח איכות אויר בהתאם להנחיות



תנאים בהליך הרישוי המשרד להגנת הסביבה. ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע. י. תנאי להנחת תשתיות בפועל בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, יהיה תיאום עם נת"ע. יא. יש לקבל חוות דעת היחידה הסביבתית עבור בחינת השפעת שילוב מסחר ומוסדות ציבור על המגורים טרם מתן היתר בניה. יב. תיאום עם משרד הבטחון ע"פ סעיף 6.10. יג. תנאי להיתר בניה הוא ביצוע דו"ח מטרדי רוח לאישור היחידה הסביבתית.	6.12
זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי 1. תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי של הציבור ברוחב 6 מ' בחזית המגרש לרח' ז'בוטינסקי כמסומן בתשריט. השטח הפנוי בין החזית לרח' ז'בוטינסקי לגבול המגרש, יתוכנן, יעוצב ויפותח בהתאמה לרחוב, יעשה שימוש בחומרי גמר ופרטים המותאמים ומשתלבים עם חומרי הגמר של הרחוב. השטח לא יגודר ויהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה. 2. זיקת הנאה למעבר רגלי תשמש למעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, מתקני משחקים, גינון ונטיעות עצים, תאורה ותשתיות תת קרקעיות. 3. יש ליצור מרחב המתאים לשהייה ומעבר הולכי רגל ואופניים. יש לפתח שבילים מרוצפים, מקומות ישיבה, ריהוט רחוב, הצללה, תאורה וגינון. הפיתוח יעשה ברמה גבוהה ויתאים לסגנון המבנים היוצרים את המעבר. יש ליצור גישה נוחה לפונקציות ציבוריות המתקשרות לזיקת ההנאה. 4. הכניסה לשטחים המגדרים כזיקת הנאה תהיה פתוחה ומזמינה, לא תותר סגירת המעבר בשער או מחסום פיזי כלשהו. 5. החזיתות האחוריות בקומת הקרקע יעוצבו בזיקה למעבר הציבורי ותתאפשר דרכם גישה נגישה ממבואות הכניסה למבנים. 6. הוועדה המקומית רשאית לאשר שינוי במיקום זיקות ההנאה עד 7 מ' בהתאם לתכנית הגדולה של רמת ורבר, ובלבד שתשמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל ללא הקטנת היקף השטח. 7. לא יותרו מתקני שנאים בתחום זיקות ההנאה.	6.13
זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה א. תרשם זיקת הנאה ברוחב 6 מ' עבור מעבר הולכי רגל, רכב חירום ורכב שירות בין השביל (תא שטח 603) לכיוון צפון, כמסומן בתשריט בסימון "זיקת הנאה". ב. יתאפשר מעבר רכב חירום לרבות כבאית ורחבת הערכות לכיבוי אש. מיקומם המדויק ייקבע בשלב הרישוי.	6.14
זכות מעבר לרכב סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב 1. תתאפשר זכות מעבר לכלי רכב וגישת הולכי רגל לחניון. 2. תשמר זיקת הנאה למעבר רכב ורגל, מתוך מרתף החניה וכמסומן בתשריט, עבור גישה תת קרקעית למתחם הגובל ממזרח לתכנית (מתחם מספר 2 בתכנית מתאר לשכונת רמת ורבר - 410-0547356). 3. תשמר זיקת הנאה למעבר רכב עבור דיירי חלקה 890 לשם גישה לחניון תת קרקעי בתא שטח	6.15

זכות מעבר לרכב סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב	6.15
101, במקום זיקת החניה הקיימת בחלקה 908 אשר תכנית זו מבטלת. 4. בכל שלב מימוש התכנית תובטח חניה עבור חלקה 890.	
תשתיות א. קווי תשתית חדשים לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב יהיו ככל האפשר תת קרקעיים. ב. ככל האפשר יישמרו רצועות לקווי תשתית תת קרקעיים בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עיקרון של איחוד ושילוב תשתיות. מתקנים הנדסיים תומכים יהיו בתת הקרקע ככל הניתן. באישור מהנדס העיר ניתן יהיה למקם מתקנים הנדסיים על קרקעיים ובלבד שיהיו קטנים ככל הניתן ושולבו בפיתוח. ג. עבור שטחי מסחר ומוסדות ציבור יש לקבל חוות דעת של לשכת הבריאות נפת פ"ת טרם מתן היתרי בניה. ד. יש להבטיח הקמת מתקני קדם טיפול בשפכים שאינם ממגורים באופן שיינתן גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.	6.16
הריסות ופינויים המבנים הקיימים המיועדים להריסה ייהרסו בהתאם למסומן בתשריט, בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות בנושא פינוי פסולת בניין. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.	6.17
שמירה על עצים בוגרים על תאי השטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט/נספח עצים בסימונים של "עץ לשימור" או "עץ לכריתה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. תנאי להיתר בניה - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תבטיח שימור העץ. ההיתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגיעה בעץ לשימור במהלך ביצוע העבודות ולאחריו, ויפורטו במסגרתה האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כך שיובטח שימור העץ להנחת דעת מהנדס העיר. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. לא תורשה שפיכת פסולת מכל סוג ולא יורה ביצוע עבודות עפר : חפירה ו/או מילוי בקרבת הגזע בתחום רדיוס של 3.0 מ' מהגזע ולא פחות מ-2/3 מהיקף צמרת העץ. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח בעת ביצוע העבודות בסביבתו. על הגדר יוצב שילוט וגזע העץ יוגן בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. כל עבודות בנייה ופיתוח במרחק של עד 4 מטרים מגזעו של עץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה, ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ב. הוראות בנוגע לעצים לכריתה : 1. בעת הגשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה : מספרם, סוגם ומיקומם.	6.18

6.18

שמירה על עצים בוגרים

2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירות, חשיבות נופית, מצבו הבריאותי ועוד.
3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת היתר בניה למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
4. במידה ולא תתאפשר נטיעה חלופית יתבצע נוהל תשלום "ערך חלופי" בקבלת כתב התחייבות.

6.19

תנועה

שבילי אופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח תנועה ונספח בינוי ובהתאם לעקרונות המפורטים בהם.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי

