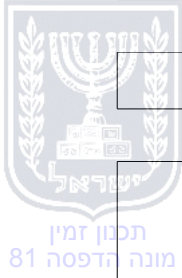


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0946251

רצ/1/15/7/3 מתחם זמנסקי - תוספת יח"ד ושימושים לציבור ולמסחר



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

23/10/2023

לאשר את התוכנית

04/07/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005122140/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מתחם הכולל 7 חלקות, שנוצרו כולן מחלוקת חלקה 186, מתוכן 4 חלקות ביעוד מגורים ג, 2 חלקות ביעוד דרך וחלקה ביעוד שטח ציבורי פתוח.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה אשר מציעה:

1. סידור מחדש של תאי השטח באופן שמשפר את תכנון השטח הציבורי הפתוח, ע"י הפיכתו לשטח רגולרי איכותי ומרכזי בין הבניינים.
2. בתאי השטח למגורים יבנו על פי התכנית 4 בניינים (בניין בכל מגרש):
 - א. 39 יח"ד בכל בניין.
 - ב. תוספת 2 קומות ל-8 המאושרות. סה"כ 10 קומות בכל בניין (קרקע + 8 + גג חלקית + קומה טכנית).
 - ג. תוספת שימושים ושטחים לצורכי ציבור בשטחים מבונים.
 - ד. תוספת שימוש למסחר, וקביעת חזית מסחרית לכיוון צבי פרנק.
 - ה. תוספת שטחי שירות מעל ובתת הקרקע.
 - ו. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל, לצורך גישה לחזית המסחרית.
 - ז. הרחבת דרכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

רצ/3/7/15/1 מתחם זמנסקי - תוספת יח"ד ושימושים
 לציבור ולמסחר

מספר התכנית 413-0946251

1.2 שטח התכנית 13.051 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 בהסכמת 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	ראשון לציון
קואורדינאטה X	182439
קואורדינאטה Y	653138

1.5.2 תיאור מקום

התכנית גובלת:
 מצפון בחלקות 581,582,496, בגוש 3939.
 ממזרח ברח' מרדכי יואל סגל,
 מדרום ברח' צבי פרנק
 וממערב בחלקות 599,538,524,278,279, בגוש 3939.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קדמת ראשון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3939	מוסדר	חלק	583-589	

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

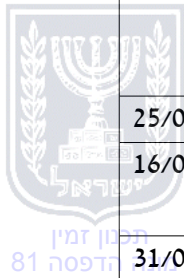


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997		3620	4525		כפיפות	תמא/4/2
16/01/2012		1984	6361		כפיפות	רצ/מק/1/1/ג 1
31/01/2007		1374	5622		כפיפות	רצ/מק/1/1/ח 1
24/09/1997		5723	4571		כפיפות	רצ/מק/1/1/25
14/07/1996			4427		כפיפות	רצ/מק/1/1/18
15/08/1991		3387	3912		כפיפות	רצ/1/1/ח
24/09/2015		127	7119	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/40 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1/40
			0		כפיפות	413-0900431
06/01/1988			3515		החלפה	רצ/1/15/7

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את הוראות כל תכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות בתחומה פרט לתכניות המפורטות בטבלה הנ"ל.



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				שגיא מורשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שגיא מורשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	20/03/2024	יהודה זיסר	10: 44 02/04/2024	טבלת הקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/03/2024	שגיא מורשטיין	10: 43 18/03/2024	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	14/03/2024	שגיא מורשטיין	13: 20 19/03/2024	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	25/03/2024	אבירם אגאי	12: 10 01/04/2024	נספח תנועה	לא
תשתיות	רקע	1: 250	1	18/03/2024	רון גלמור	10: 59 02/04/2024	נספח מים וביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		15	19/03/2024	אדיר אלוס	10: 27 02/04/2024	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250	1	19/03/2024	אדיר אלוס	10: 27 02/04/2024	תשריט עצים	לא
ניקוז	רקע		17	18/03/2024	רועי שקדי	13: 18 19/03/2024	נספח ניקוז - מילולי	לא
ניקוז	רקע	1: 250	1	18/03/2024	רועי שקדי	13: 20 19/03/2024	נספק ניקוז - תשריט	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

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		ועדה מקומית לתכנון ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547631		
	פרטי			גינדי מגורי יוקרה בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-5751850	03-5751860	danny@gin di- group.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		dan@dnts.co. il
אדריכל	עורך ראשי	שגיא מורשטיין	118005	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים בע"מ	רמת גן	החילוון	3	03-6123040	03-6123050	hagar@blk.c o.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יהודה זיסר	413		תל אביב- יפו	בקר אהרון	8	03-6244418		Yehuda@s- realestate.co m

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh.co.il
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	רון גלמור	124493	ת.מ.א הנדסה וייעוץ בע"מ	רמת גן	(1)		03-7519037		office@galmor-tma.com
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	כלנית (2)	87	03-9032190	03-9032190	office@adir-nof.co.il
יועץ ניקוז	יועץ	רועי שקדי		ש. גלבוע מהנדסים יועצים בע"מ	הרצליה	ספיר (3)	1	09-9504021		

(1) כתובת: הבונים 1 רמת גן.

(2) כתובת: ת.ד. 309.

(3) כתובת: ת.ד. 12586.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 81



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 81

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

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

תכנית איחוד וחלוקה מחדש, לצורך הקמת מתחם מגורים הכולל 4 בנייני מגורים בשילוב שטחי מסחר ושטחים למבנים ומוסדות ציבור, ושטח ציבורי פתוח במרכז.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
2. הגדלת מס' יח"ד מ- 30 יח"ד ל- 39 יח"ד בכל תא שטח, ובסה"כ מ-120 ל- 156 יח"ד.
3. הגדלת מס' קומות מ-8 ל-10 קומות.
4. הרחבת דרך קיימת.
5. קביעת זיקות הנאה.
6. תוספת שימושים למסחר בקומת הקרקע.
7. קביעת קווי בניין.
8. תוספת שטחי שירות מעל ובתת הקרקע.
9. קביעת הוראות בינוי.
10. תוספת שטחים עבור מבני ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	4 - 1
שטח ציבורי פתוח	7, 5
דרך מאושרת	6
דרך מוצעת	9, 8

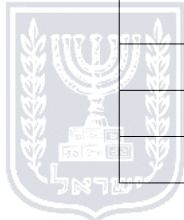
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	7
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	9
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	4, 2
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	7
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	9
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	5
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	6
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	9
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	4 - 2
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	7, 5
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	4, 2
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	7, 5
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	6
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	9, 8
חורשה לכריתה	מגורים ד'	4, 3
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	5
חזית מסחרית	מגורים ד'	4, 2
מבנה להריסה	דרך מאושרת	6
מבנה להריסה	דרך מוצעת	9, 8
מבנה להריסה	מגורים ד'	4 - 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	5

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג	6,331	48.51
דרך	2,192	16.80
שטח ציבורי פתוח	4,528	34.70
סה"כ	13,051	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.18	800.58	דרך מאושרת
17.41	2,256.22	דרך מוצעת
48.51	6,288.16	מגורים ד'
27.91	3,617.85	שטח ציבורי פתוח
100	12,962.81	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים. 2. חזית מסחרית: בתאי שטח מס' 2 ו-4 מסחר לרבות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות. 3. בתא שטח מס' 3 : שימושים ציבוריים עבור : מעונות יום/ גני ילדים, ומועדון קשישים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. מגורים : א. קומת הגג החלקית תהיה בתכסית של עד 75% מקומה טיפוסית אחרונה, ללא שטח מרפסות. ב. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע. לא יותרו דירות גן. ג. בכל בניין יוקצה בקומת הקרקע מועדון דיירים בשטח של 80 מ"ר לפחות. ד. תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע ובתת הקרקע בלבד. ה. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין. ו. גובה קומת הקרקע יהיה עד 5 מ' ברוטו.</p> <p>2. שטחי מסחר : א. המסחר ימוקם בקומת הקרקע כחזית מסחרית הפונה לרחוב צבי פרנק. ב. החזית המסחרית תוקם בלפחות 60% מאורך החזית המסומנת בתשריט.</p> <p>3. שטחים למבנים ומוסדות ציבור : א. השטחים למבנים ומוסדות ציבור יוקמו בקומת הקרקע של הבניין ויהיו רציפים ורגולריים כלל הניתן. ב. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים, הכניסה אליהם תהיה בקומת הקרקע של הבניין והן ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. ג. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימוש למגורים. ד. גובה קומה בשטחים הציבוריים ייקבע בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ה. שטחים ציבוריים לא ימוקמו ככל הניתן בסמוך לשימושים מטרידים, כגון : אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון : צובר גז, חדר שנאים וכיוצא בזה. ו. השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור. ז. ככל שייקבע בהיתר הבניה שימוש לגני ילדים/ מעונות יום/ מועדון לקשישים, לשטח הציבורי תוצמד חצר. שטח החצר יהיה בהתאם להנחיות התקפות.</p> <p>4. פינוי אשפה : א. יותר פינוי אשפה על קרקעי. ב. לא תתאפשר הפניית חדרי אשפה לכיוון החזיתות הקדמיות הפונות אל הרחוב. ג. יותר פתרון אשפה משותף לכל שני תאי שטח צמודים (1 ו 2, 3 ו 4). 5. פיתוח :</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>א. בין בניינים בתאי שטח צמודים (1 ו 2, 3 ו 4) תותר רחבה תפעולית משותפת לטובת פינוי אשפה, רכב כיבוי ורכבים תפעוליים.</p> <p>ב. לפחות 15% משטחי המגרשים יתוכנן כשטח פיתוח מגוון. שטח הפיתוח המגוון יחושב מכלל תאי השטח יחד (1-4).</p> <p>שטחי החצרות עבור השימושים הציבוריים שבתכנית, ייכללו בחישוב שטח הפיתוח המגוון.</p> <p>ג. לא תתאפשר הפניית פירי שחרור עשן לכיוון השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>ד. חדרי טרפו יהיו בתת הקרקע.</p> <p>תנועה:</p> <p>א. לא תותר כניסת רכב מרח' צבי פרנק ומרח' יואל סגל.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. יותר חיבור חניונים בין שני תאי שטח צמודים (1 ו-2, 3 ו-4), וכן יותר תכנון רמפת כניסה משותפת.</p> <p>2. מפלס עליון של תקרת קומת המרתף הראשונה, בתחום שאיננו מתחת לתכנית הבנין, ושאיננו בתחום הרמפה לחניה, יהיה בגובה שלא יפחת מ- 1.5 מ' מפני פיתוח השטח, כדי לאפשר בתי גידול לעצים.</p> <p>3. בקומות המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור.</p> <p>4. תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש בקו בניין "0", בתנאי כי ישמרו 15% מכלל תאי השטח יחד (1-4) כשטחים מגוונים.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית בין המערכות המשמשות את המגורים והמערכות המשמשות את המסחר והשטחים הציבוריים, (ובכלל זה מערך הכניסות, מערך פינוי אשפה ומחזור וכו').</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור (למעבר הולכי רגל) לאורך החזית המסחרית ברחוב צבי פרנק ורח' יואל סגל, כמסומן בתשריט.</p> <p>2. ככל שידרש, תירשם זכות מעבר (למעבר הולכי רגל) לצורך גישה למבנים ומוסדות הציבור, ע"פ התכנון הסופי בעת הליך הרישוי.</p> <p>3. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל, עבור כל זוג תאי שטח, להם ייבנו חניונים משותפים ורמפת כניסה משותפת.</p> <p>4. תיקבענה כניסות לרכב מהדרך הסמוכה למגרשים מצפון - כניסה אחת עבור תאי שטח מס' 1-2 וכניסה שניה עבור תאי שטח מס' 3-4, ברוחב שלא יעלה על 7 מטרים לכל כניסה. מיקום ומידות סופיים של זיקות הנאה למעבר ברכב עבור תאי השטח שלהם שימוש משותף בחניונים, תקבענה בהליך הרישוי, בהתאם לתכנון החניון התת קרקעי והגישה אליו.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שבילים, גינון, ריהוט ומתקני גן, תשתיות קוויות תת קרקעיות, מתקני משחק לפעוטות ולילדים, מגרש משחקים, מצללות, גידור, מתקנים הנדסיים קטנים על ותת קרקעית, תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות, מבני שרות לטובת הטיפול בגן, מזנון ושירותים לשימוש המבקרים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. סביבה ונוף: לא תותר הקמת מתקנים העלולים לגרום לזיהום אויר, או כל מפגע סביבתי, כגון: מתקני גז, תחנות שאיבה לביוב.</p> <p>2. הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>א. יותר קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט בנסיגה של 3 מטר מגבול מגרש. הקירוי יהיה מחומרים קלים ועמידים בבליה, ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים:</p> <p>א. יותר להקים מתקנים הנדסיים קטנים, כגון: חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים או עיליים. ב. לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה עבור המגרשים הפרטיים בשטח הציבורי.</p> <p>5. מעבר כלי רכב: א. לא יותר מעבר רכב למגרשים הפרטיים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה. 2. תשתיות על ותת-קרקעיות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה. 2. תשתיות על ותת-קרקעיות.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

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

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			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(2) 10	(1) 45	39	50	9729	4455		1574	3700	1485	1	מגורים	ד' מגורים		
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(2) 10	(1) 45	39	50	9325	(4) 4251		1374	3700	1417	2	מגורים	ד' מגורים		
(3)	(3)	(3)	(3)	(5)	(5)				250			50	200		2	מסחר	ד' מגורים		
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(2) 10	(1) 45	39	50	10400	(4) 5226		1474	3700	1742	3	מגורים	ד' מגורים		
(3)	(3)	(3)	(3)	(5)	(5)				360			100	260		3	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים		
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(2) 10	(1) 45	39	50	10335	(4) 5061		1574	3700	1687	4	מגורים	ד' מגורים		
(3)	(3)	(3)	(3)	(5)	(5)				250			50	200		4	מסחר	ד' מגורים		
							156	50	40649	18993		6196	15460	6331		>סך <הכל	ד' מגורים		
5	5	5	5	1	1	7			1122	1002	50	(6) 35	(6) 35	3339	5	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

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

מ"ר (מ"ר)	מ"ר (מ"ר)	שימוש	יעוד
468	1	מגורים	מגורים ד'
468	2	מגורים	מגורים ד'
	2	מסחר	מגורים ד'
468	3	מגורים	מגורים ד'
	3	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
468	4	מגורים	מגורים ד'
	4	מסחר	מגורים ד'
1872		<סך הכל>	מגורים ד'
	5	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. 36 יח"ד (בכלל התכנית) יהיו יח"ד קטנות בשטח של עד 80 מ"ר פלדלת (עיקרי + שירות).

ב. קווי הבניין למרתפים יהיו 0, בכפוף לסעיף 6.2 ניהול מי נגר.

ג. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין למגורים.

ד. גובה רום קומת הגג הוא עד 37 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת ומעל גובה זה יותרו מתקנים טכניים.

ה. לעת היתר, תותר תוספת קומת מרתף ותוספת שטחי שירות בתת הקרקע, לצורך עמידה בתקנהחניה.

ו. שטח מרפסת לכל יחידת דיור יעמוד על 8 מ"ר לפחות.

ז. לא יותר להמיר את שטחי המסחר לשימושים אחרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה, לרבות מבנים ומתקנים על קומת הגג. גובה רום קומת הגג הוא עד 37 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת ומעל גובה זה יותרו מתקנים טכניים. לא יאושר בינוי של מבנה "רב קומות" כהגדרתו בחוק ובתקנות.

(2) קרקע + 8 קומות + קומת גג חלקית. בנוסף תותר יציאה לגג עליון/ קומה טכנית לפי דרישות רשות מוסמכת. לא יאושר בינוי של מבנה "רב קומות" כהגדרתו בחוק ובתקנות.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) שטחי השירות בתת הקרקע יהיו עבור כל השימושים.

(5) השטחים יכללו במניין הקומות הכולל של הבניין.

(6) מתוך סך השטחים העיליים, יותר מזנון בשטח מרבי (עיקרי + שרות) עד 50 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, בתת הקרקע. חניה עילית בתחום המגרשים תתאפשר רק לאחר מיצוי 3 קומות חניה בתת הקרקע, ובמינימום ההכרחי לצורך עמידה בתקן החניה.</p>
6.2	ניהול מי נגר	<p>1. שטחי המרתפים יותירו לפחות 15% שטחים חדירי מים (חישוב החלחול יהיה מכלל תאי שטח 1-4 ולא מכל תא שטח בנפרד), לחלחול מי נגר עילי לתת הקרקע בתחומי המגרשים. תתאפשר תכסית מרתף גבוהה יותר, בהתאם להוראות תמ"א/1 ובכפוף להגשת חוו"ד הידרולוגית המאשרת את הפתרונות המוצעים ואישור רשות המים למערכות החדרה ככל שאלו אפשריים.</p> <p>2. נפח מי הנגר המינימלי לטיפול בשטח התכנית הוא 1,323 מ"ק/ יממה.</p> <p>3. תינתן עדיפות, ככל הניתן, ובהתאם לממצאי סקר גז קרקע וחקירת מי תהום, לאמצעים שהינם קידוחי החדרה של מי הגגות. קידוחי החדרה מחייבים אישור רשות המים.</p> <p>4. יותר ריצוף מחלחל אשר ייחשב במניין שטחי החלחול.</p>
6.3	בניה ירוקה	<p>הבנייה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה תקף ובהתאם להנחיות הועדה המקומית התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.</p>
6.4	איכות הסביבה	<p>1. איכות אויר:</p> <p>מיקום פתחי פליטת אוויר ממערכות אוורור מאולצות ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, שלא לכיוון מעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור, ובאופן שלא יהווה מטרד ככל הניתן. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ ייעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך ככל הניתן.</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים	<p>1. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה והמסומנים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.</p> <p>2. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתה או פגיעה בו. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בתאום עם פקיד היערות.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור/ העתקה.</p>
6.6	חלוקה ו/ או רישום	<p>1. עם אישורה תרשם התכנית לפי סעיף 125 לחוק ובהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון.</p>
6.7	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	<p>הגבלות בניה בגין תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון:</p> <p>על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה המישור הקוני והגבלות בניה למזעור סכנת ציפורים לתעופה, כפי שאלה נקבעו בהוראות תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל</p>

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>תעופה בן גוריון (להלן: "התמ"א").</p>	<p align="center">6.7</p>
<p align="center">תנועה</p> <p>לא תותר כניסת רכב מרח' צבי פרנק ומרח' יואל סגל.</p>	<p align="center">6.8</p>
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כללית למתחם ע"י הוועדה המקומית. תכנית זו תפורט בהתאם להנחיות אדרי' העיר או מי מטעמה ותקבע בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <p>א. קביעת 0.00 והצגת פתרון מפלסי כולל לתכנית.</p> <p>ב. העמדת המבנים, תכנון בהתאם למיקום המגרש וההפניות שלו.</p> <p>ג. מיקום השימושים בדגש על השטחים המשותפים.</p> <p>ד. מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב, ותכנית חניונים כוללת, שתתייחס לפריסת החניונים התת-קרקעיים, והנגישות אליהם ומהם וכן שיוך החניות למגרשי המגורים.</p> <p>ה. סכמת תנועה להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב.</p> <p>ו. קישור נאות של המגרש הפרטי למרחב הציבורי.</p> <p>ז. עקרונות עיצוב הבניינים.</p> <p>ח. הצגת חומרי גמר.</p> <p>ט. פיתוח כללי.</p> <p>י. טיפול בגגות המבנים כגגות יעילים והתייחסות לחזית חמישית.</p> <p>יא. מערך פינוי אשפה.</p> <p>יב. מתקנים הנדסיים.</p> <p>יג. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים בתחום התכנית וסביבתה.</p> <p>יד. התכנית תכלול התייחסות מפורטת להיבטי הצללות בתחום השטחים הפתוחים וההשלכות על סוג הצמחייה ומיקומה.</p> <p>טו. פירוט מכלול אמצעי ניהול הנגר ופוטנציאל נפחי ניהול הנגר בהם, (בהתאם למצוין בסעיף 6.2 לעיל) לעמידה ביעד ניהול הנגר.</p> <p>2. היתר בניה עבור תא שטח 3 יכלול את השימושים הציבוריים כמפורט בסעיף 4.1.1 (3).</p> <p>3. אלמנט הצללה לרצועת המסחר, רצועת שילוט מוסדרת ופתרון תאורה לשילוט יוצג בהיתר הבניה.</p> <p>4. הגשת חו"ד סביבתית מקצועית המציגה פתרונות למניעת מטרדים סביבתיים שמקורם ברעש, שפכים, פסולת, זיהום אויר, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה.</p> <p>5. בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יש להציג בהיתר הבניה את ההכנות הבנויות הדרושות למניעת מפגעי ריח עבור פעילות של עסקי מזון.</p> <p>6. הגשת אומדן שדה מגנטי (דו"ח חיזוי קרינה) המתייחס לכלל מתקני החשמל בפרויקט (לרבות כבילה והזנות), כולל תשתיות והשפעות חיצוניות.</p> <p>7. אישור רשות המים לפתרונות ניהול הנגר, בהתאם לתוצאות סקר גז קרקע. ככול שהסקר יצביע על זיהום אפשרי תידרש גם חקירת מי תהום בהתאם להנחיות אגף איכות מים ברשות המים.</p>	<p align="center">6.9</p>
<p align="center">הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.</p>	<p align="center">6.10</p>

איחוד וחלוקה

6.11

1. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
2. בתא שטח 3 הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81