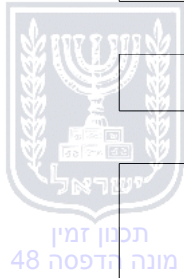


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0872473

נת/542/א/16 - מתחם 16



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/12/2024

לאשר את התוכנית

23/01/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005076950/310>

דברי הסבר לתכנית

שטח תכנית נת/542/א' תוכנן במקור כרובע מע"ר חדיש לנתניה שעתיד להחליף את מע"ר הרצל ההיסטורי. התכנית קבלה תוקף ב-2003.

תכנית המתאר העירונית נת/2035 מגדירה את שטח תכנית נת/542/א כמע"ר החדש. לתכנית זו הוכן מסמך מדיניות, תכנית שלד, הקובע את סל זכויות הבנייה, עירוב שימושים, הפרשות לצורכי ציבור ב-22 מתחמים המרכיבים את הרובע.

התכנית המוצעת הינה למתחם 16, תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים לשטח בן כ- 51 דונם, המשתרע בין שדרות בן גוריון במערב, שדרות "שינדלר" בצפון, רחוב דמיטרי פשב במזרח ופארק הוואדי מדרום.

התכנית מייצרת דופן מגדלי מגורים ע"ג קומת מסחר בשדרות בן גוריון ושינדלר. כמו כן מוצעות 3 קומות תעסוקה ע"ג קומת המסחר בנוסף לקומות המגורים עבור הבניינים הפונים לשדרות שינדלר ודימטרי פשב. חזיתות מגדלי המגורים מקיפות קירית חינוך פנימית בשטח של כ-15 ד' המשקיפה לפארק הוואדי. הרובע משורת ברחוב פנימי ממנו מתאפשרת הגישה אל בנייני המגורים וקירית החינוך.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/א/542 - מתחם 16

מספר התכנית 408-0872473

1.2 שטח התכנית 51.685 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 לא



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

נתניה

קואורדינאטה X

185834

קואורדינאטה Y

690275

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח - רח' דימטרי פשב, מצפון - רח' אוסקר שינדלר, ממערב - שדרות בן גוריון, ומדרום פארק הוואדי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8247	מוסדר	חלק		213
9138	מוסדר	חלק	7-14, 90-108, 123-138, 146-147, 153-154, 164, 176	145, 165, 174-175, 179

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
נת/ 400 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/7/400.	2844			26/08/1982
נת/ 542 /א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/542/א.	5154	1364		03/02/2003
נת/ 600 /א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 600 /א.	4255	428		20/10/1994
408-0546879	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -408 0546879. הוראות תכנית 408-0546879 תחולנה על תכנית זו.	8843	5687		06/05/2020
408-0162438	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -408 0162438. הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.	7805	7903		17/05/2018

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				דורון אהלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דורון אהלי		תשריט מצב מוצע	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע		2	15/05/2023	דורון אהלי	13: 41 15/05/2023	שלביות תחבורתית נת/542/א'	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		2	14/03/2021	דורון אהלי	14: 49 21/04/2021	טבלת זכויות בניה מאושרות	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		31	08/10/2024	רפאל איציק	16: 54 08/10/2024	מסמך עקרונות	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		3	08/10/2024	רפאל איציק	16: 52 08/10/2024	נספח שיעבודים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	7	08/10/2024	רפאל איציק	16: 53 08/10/2024	טבלאות איזון והקצאה	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 1	32	16/01/2024	רן קליק	17: 17 16/01/2024	חוברת ניהול מי נגר	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 1000	1	16/01/2024	רן קליק	17: 16 16/01/2024	נספח ניקוז וניהול נגר	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	1	10/01/2024	טלי מרק	12: 55 10/01/2024	נספח נוף	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1	105	14/01/2024	רן קליק	11: 36 17/01/2024	נספח נופי סביבתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	43	11/04/2021	נמרוד שיינר	11: 02 06/05/2021	חוברת עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	26/12/2023	נמרוד שיינר	09: 28 01/01/2024	נספח שמירה על עצים בוגרים	לא
תשתיות	רקע	1: 1	6	19/04/2023	יוגב נעמן	16: 27 19/04/2023	נספח תשתיות מים וביוב	לא
תשתיות	רקע	1: 1	9	19/04/2023	יוגב נעמן	16: 27 19/04/2023	נספח תשתיות ניקוז	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	27/03/2024	דורון אהלי	11: 32 27/03/2024	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	09/09/2024	דני פוכס	14: 44 09/09/2024	נספח תנועה וחניה	לא
ביוב	רקע	1: 1250	1	09/01/2024	יוגב נעמן	09: 58 09/01/2024	נספח ביוב	לא
מים	רקע	1: 1250	1	09/01/2024	יוגב נעמן	09: 58 09/01/2024	נספח מים	לא
ניקוז	רקע	1: 1250	1	09/01/2024	יוגב נעמן	09: 59 09/01/2024	נספח ניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/04/2021	דורון אהלי	10: 28 06/05/2021	תשריט מצב מאושר	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, ועדה מקומית נתניה		ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187		
	פרטי	(1)		שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה			03-6301550	03-6301548	maya_t@shikunbinui.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: איירפורט סיטי, קרית בן גוריון 1..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה	(1)		03-6301550	03-6301548	maya_t@shikunbinui.com

(1) כתובת: איירפורט סיטי, קרית בן גוריון 1..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון אהלי		דורון אהלי - אדריכלים ומתכנני	רעננה	חנקין	40	09-7432947	09-7486195	doron@ohalyarc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	רפאל איציק	1002	קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין ושרותי נדל"ן	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-6961250		ravid@ktap.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי מרק	1471	גרינשטיין הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	tali@landscape.org.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יוגב נעמן	26354969	בלשה ילון מערכות תשתיות בע"מ	נשר	המסילה	20 א	04-8603631	04-8603601	naaman-y@bj-is.com
	יועץ תחבורה	דני פוכס		דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dan@dgsh.co.il
	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות תכנון ונייהול סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		ran@yozmot-sviva.com
	מודד	אורי רונן	500	קבוצת הלפרין - פלוס מדידות	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il
	אגרונום	נמרוד שיינר		אדמה	עין ורד	הדרים	1	09-9779718		paloma@adamatrees.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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 מוצעת להקמת מתחם הכולל מגורים ל- 720 יחידות דיור, שטחי מסחר ותעסוקה, שטח לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2. שינוי ייעודי קרקע מ-מגורים א' 1, מגורים ג', מגורים ג'1, שב"צ, שצ"פ, דרך מאושרת, דרך מוצעת ודרך משולבת ל-מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, שב"צ, שצ"פ ודרכים.

3. קביעת מספר יחידות הדיור.

4. קביעת שטחי בניה מרביים למגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה ומבני ציבור.

5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

6. קביעת הוראות לזיקות הנאה.

7. קביעת מספר קומות וגובה מבנים.

8. קביעת קווי בניין מרביים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101 - 104
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	671 - 675
דרך מאושרת	802
דרך מוצעת	801
דרך משולבת	803
שביל	861
מגורים מסחר ותעסוקה	1051A, 1051B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	802
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	802
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	801
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	803
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	101 - 104
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	1051A, 1051B
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	671, 673, 674
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	401
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	802
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	801
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	101 - 104
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1051A, 1051B
זכות מעבר למעבר רגלי	שביל	861
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	671 - 674
חזית מסחרית	דרך מאושרת	802
חזית מסחרית	מגורים ד'	101 - 104
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1051A, 1051B
חזית מסחרית	שביל	861
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	802
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	803
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101 - 104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1051A, 1051B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	861
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	671 - 675

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	17,600	34.05
דרך משולבת	2,400	4.64
מבנים ומוסדות ציבור	3,325	6.43
מגורים א'1	4,345	8.41
מגורים ג'	8,285	16.03
מגורים ג'1	14,301	27.67
שטח ציבורי פתוח	1,429	2.77
סה"כ	51,685	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,949.21	13.45
דרך מוצעת	7,025.06	13.60
דרך משולבת	508.05	0.98
מבנים ומוסדות ציבור	15,737.33	30.47
מגורים ד'	11,660.87	22.58
מגורים מסחר ותעסוקה	5,252.86	10.17
שביל	156.24	0.30
שטח ציבורי פתוח	4,362.83	8.45
סה"כ	51,652.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים ושימושים נלווים. 2. מסחר במפלס הקרקע (כולל קומת גלריה).
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. בתאי שטח 101-104 ייבנו 6 מבנים כמסומן בנספח בינוי הכוללים קומת קרקע מסחרית, ומעליה קומת דיירים וקומות מגורים שייבנו בנסיגה של 5 מ' מגבול המגרש קדמי כמסומן בתשריט, למעט תא שטח 104. 2. בקומת הקרקע שטחי המסחר ייבנו בנסיגה 3 מ' מגבול המגרש לאורך החזיתות הפונות לרחובות. תבנה קולונדה ברוחב 3 מ' בקו בנין קדמי 0, שתשמש כמעבר רגלי מקורה רציף ופתוח לציבור בחזית ק. הקרקע כמסומן בתשריט ע"י זיקת הנאה. 3. שטח כולל של יח"ד ממוצעת יהיה 110 מ"ר : 98 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד. 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות בגודל של עד 80 מ"ר : 68 מ"ר עיקרו + 12 מ"ר ממ"ד. 4. מפלס קומת הקרקע יותאם למפלס המדרכה שלאורך החזית. 5. חזיתות קומת הקרקע בבנייה המרקמית תבנה ברציפות שלא תפחת מ- 70% מאורך חזית קו הבניין הפונה אל הרחוב. 6. גובה ברוטו של קומת קרקע גבוהה לא יעלה על 6.2 מ' ברוטו מעל מפלס הכניסה הקובעת. תותר הקמת קומת גלריה למסחר וקומת גלריה למגורים בחלק האחורי של חזית המסחרית של הבנין, עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מחסנים, חדרי טכניים וכ"ב. 7. ניתן להקים בקומת הדיירים בלבד (קומת פנאי לדיירים) מועדון משותף לשימושי חברה וספורט לרווחת הדיירים, ספא, חדר כושר ובריכת שחיה באמצעות שטחי פנאי לפי טבלה 5. קומת הדיירים תיכלל במסגרת מספר הקומות שנקבע בתכנית. 8. יותרו יחידות דיור בחזית האחורית של קומת הדיירים כל עוד יהיו מתוך סה"כ יח"ד המוצעות בתכנית. 9. בגג קומת המסד במפלס קומת הדיירים, תתאפשר בנייה של בריכת שחיה, מצללות ופיתוח הגג לרווחת הדיירים. במידה ותידרש תקרת מעבר קונסטרוקטיבית, גובהה הנדרש עד 1.5 מ' ברוטו יתווסף לגובה הבנין. 10. גובה קומת דיירים תהיה עד 4.5 מ' ברוטו מרצפה לרצפה. 11. גובה קומת מגורים טיפוסית תהיה עד 3.5 מ' ברוטו מרצפה לרצפה. 12. שטחי גינון לתאי השטח לא יפחתו מ-15% מכל תא שטח. 13. המרחק בין בניינים לא יפחת מ-15 מ'. המרחק ממגדל מעל 20 קומות לא יפחת מ-20 מ'. (לא כולל קומת המסד) 14. הגישה ברכב למבנים תתוכנן דרך הכבישים הפנימיים והדרכים המסתעפות מהם בלבד. 15. ניתן יהיה למקם חדרי אשפה בקומות הקרקע ובתת הקרקע וחדרי שנאים בתת הקרקע בלבד. 16. חצרות המשק ימוקמו באופן נגיש לאזורי פינוי אשפה לאישור אגף לאיכות הסביבה. 17. חדרי אשפה ו/או מערכת לפינוי אשפה פנאומטית בקומת הקרקע ובתת הקרקע.
ב	מסחר



מגורים ד'	4.1
סימון מהתשריט: חזית מסחרית א. תחול חובת הפרדה פיזית בין השטחים המשמשים את המסחר לבין השטחים המשמשים את המגורים לרבות מדרגות, מעליות, חדרי אשפה וחניות. ב. בחזיתות מסחריות של מגרשים גובלים כגון תא שטח 101 ותא שטח 1051B, קומות המסד כולל הקולונדה יבנו עד קו בנין צידי 0 ליצירת רציפות והמשכיות של החזית המסחרית.	
גגות 1. שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניין יוכלו לשמש כגוזזטראות פתוחות. 2. בגגות קומת המסחר יוקצה שטח לצמחיה בהיקף של כ- 30% משטח הגג. 3. שטחי גגות המסחר ומסד יוכלו לשמש כגינות לדירות ולרווחות הדיירים.	ג
מרתפים מרתפי החניה יבנו בתחום המגרש בקו בנין קדמי, צידי ואחורי עד 0 בתנאי עמידה בדרישות סעיף 6.8 ניהול מי נגר.	ד
מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
שימושים	4.2.1
1. מגורים ושימושים נלווים. 2. מסחר במפלס הקרקע (כולל קומת גלריה). 3. תעסוקה ושימושים נלווים.	
הוראות	4.2.2
בינוי מגורים ותעסוקה: 1. בתא שטח 1051A ו-1051B ייבנו 3 בניינים בעלי שימושים מעורבים של קומת קרקע מסחרית ומעליה קומות תעסוקה ומעליהן קומת דיירים וקומות מגורים שייבנו בנסיגה של 5 מ' מגבול מגרש קדמי ושל 3 מ' מקו בנין קדמי לרח' פשב, כמסומן בתשריט. 2. בקומת הקרקע שטחי המסחר ייבנו בנסיגה 3 מ' מגבול המגרש לאורך החזיתות הפונות לרחובות. תבנה קולונדה ברוחב 3 מ' בקו בנין קדמי 0, שתשמש כמעבר רגלי מקורה רציף ופתוח לציבור לאורך שד' בן גוריון, שד' שינדלר ורח' דימטרי פשב כמסומן בתשריט ע"י זיקת הנאה. 3. שטח כולל של יח"ד ממוצעת יהיה 110 מ"ר: 98 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד. 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות בגודל של עד 80 מ"ר: 68 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד. 4. מפלס קומת הקרקע יותאם למפלס המדרכה שלאורך החזית. 5. חזיתות קומת הקרקע בבנייה המרקמית תבנה ברציפות שלא תפחת מ- 70% מאורך חזית קו הבניין הפונה אל הרחוב. 6. גובה ברוטו של קומת קרקע גבוהה לא יעלה על 6.2 מ' ברוטו מעל מפלס הכניסה הקובעת. תותר הקמת קומת גלריה למסחר וקומת גלריה למגורים בחלק האחורי של חזית המסחרית של הבנין, עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מחסנים, חדרי טכניים וכ"ב.	א

4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

7. א. גובה קומות התעסוקה שמעל קומות הקרקע לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו לקומה. קומות אלו ייבנו עד קו בנין 0.
- ב. יותקנו מקלחות במקום נגיש לשימוש העובדים.
8. מעל קומות התעסוקה ניתן להקים בקומת הדיירים בלבד (קומת פנאי לדיירים) מועדון משותף לשימושי חברה וספורט לרווחת הדיירים, ספא, חדר כושר ובריכת שחיה באמצעות שטחי פנאי לפי טבלה 5. קומת הדיירים תיכלל במסגרת מספר הקומות שנקבע בתכנית.
9. יותרו יחידות דיור בחזית האחורית של הקומת דיירים כל עוד יהיו מתוך סה"כ יחיד המוצעות בתכנית.
10. בגג קומות התעסוקה במפלס קומת הדיירים, תתאפשר בנייה של בריכת שחייה, מצללות ופיתוח הגג לרווחת הדיירים. במידה ותידרש תקרת מעבר קונסטרוקטיבית, גובהה הנדרש עד 1.5 מ' ברוטו יתווסף לגובה הבנין.
11. גובה קומת דיירים תהיה עד 4.5 מ' ברוטו מרצפה לרצפה.
12. גובה קומת מגורים טיפוסית תהיה עד 3.5 מ' ברוטו מרצפה לרצפה.
11. הגישה ברכב למבננים תתוכנן דרך הכבישים הפנימיים והדרכים המסתעפות מהם בלבד.
12. המרחק בין בניינים לא יפחת מ-15 מ'. המרחק ממגדל מעל 20 קומות לא יפחת מ-20 מ' (לא כולל ק. המסד).
13. ניתן יהיה למקם חדרי אשפה בקומות הקרקע ובתת הקרקע וחדרי שנאים בתת הקרקע בלבד.
14. שטחי גינון לתאי השטח לא יפחתו מ-15% מכל תא שטח.
15. בחזית המסחרית ובכיכר לא תותר בניית גדרות בחזיתות המגרש לרחוב למעט הפרדה גנטית המשולבת בפיתוח הנופי.
16. חצרות המשק ימוקמו באופן נגיש לאזורי פינוי אשפה לאישור איכות הסביבה.
17. חדרי אשפה ו/או מערכת לפינוי אשפה פנאומטית בקומת הקרקע ובתת הקרקע.

ב

מסחר

סימון מהתשריט : חזית מסחרית
מסחר ותעסוקה :

- א. תחול חובת הפרדה פיזית בין השטחים המשמשים את המסחר לבין השטחים המשמשים את המגורים לבין השטחים המשמשים את התעסוקה לרבות מדרגות, מעליות, חדרי אשפה וחניות.
- ב. בחזיתות מסחריות ותעסוקה של מגרשים גובלים כגון תא שטח 1051B ותא שטח 101, קומות המסד כולל הקולונדה יבנו עד קו בנין צידי 0 ליצירת רציפות והמשכיות של החזית המסחרית.
- ג. יותר מימוש שטחי מסחר בקומת מרתף 1.

ג

גגות

1. שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניין יוכלו לשמש כגזוזטראות פתוחות.
2. בגגות קומת המסחר יוקצה שטח לצמחיה בהיקף של כ- 30% משטח הגג.
3. שטחי גגות המסחר ומסד יוכלו לשמש כגינות לדירות ולרווחת הדיירים.

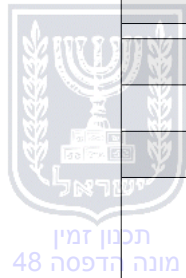
ד

מרתפים

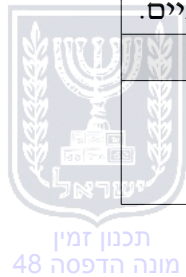
מרתפי החניה יבנו בתחום המגרש בקו בניין קדמי, צידי ואחורי עד 0 בתנאי עמידה בדרישות סעיף 6.8 ניהול מי נגר.

מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
1. בית ספר תיכון, מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, דת, ספורט בריאות ומוסדות קהילתיים.	
2. יותרו שימושים מסחריים נלווים, בתי קפה, למעט מסעדות.	
הוראות	4.3.2
בינוי	א
1. שטחי המסחר ימוקמו לאורך רחוב פרנק פולר ופארק הוואדי עם גמישות לקו בניין 0.	
2. חזית המסחרית תפותח במפלס הוואדי תוך שמירת גישה לפארק הוואדי.	
חניה	ב
החניה הציבורית בתחום השב"צ תהיה זמינה לכלל הציבור בכל עת.	
הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות שטח זה ישמש כרחבת סיבוב בקצה רחוב דימטרי פשב כמסומן בנספח תנועה.	ג
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
מעברים ציבורים, ריצוף, שטחי גינון, נטיעות, מגרשי משחקים, בריכות נוי, שבילי אופניים, מדרגות, ריהוט רחוב.	
הוראות	4.4.2
פיתוח ונוף	א
ניהול מי נגר - בתחום השצ"פ יתוכננו במסגרת התכנון המפורט שטחי השהייה וחלחול עיליים ו/או תת קרקעיים. בתאי שטח אלו יחוייבו מינימום 70% שטחי חילחול.	
דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
מעבר כלי רכב, תשתיות, הולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב, שביל אופניים וכיו"ב.	
הוראות	4.5.2
בינוי	א
א. תותר בתחום הדרך, תכנון דרך שירות CD על שד' בן גוריון הכולל חניות תפעוליות למתחם 16, כנן זמין	
לפי נספח התנועה.	
דרך מוצעת	4.6
שימושים	4.6.1
מעבר כלי רכב, תשתיות, הולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב, שביל אופניים וכיו"ב.	

4.6	דרך מוצעת
4.6.2	הוראות
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל, רכב פרטי, ורכב תפעולי.
4.7.2	הוראות
א	בינוי
	דרך המשולבת מאפשרת גישה לתאי שטח 101 ו-1051B.



4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	ציר הולכי רגל נועד ליצור רצף של זיקת מעבר לציבור ומטרתו לתמוך במגמה של יצירת רשת רציפה ויעילה עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. לאורך ציר הולכי רגל ימוקם ריהוט רחוב ותיעשה נטיעה מסיבית ורציפה של עצים במרווחים ובגדלים המייצרים מקסימום צל ליצירת מיקרו-אקלים נעים לשהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים.
4.8.2	הוראות
א	בינוי
	השביל יאפשר גישה מרחוב פשב לשצ"פ 672.



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

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
										מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
	עיקרי	שרות	שרות														
	0	0	0	4	8	30		60	469	73838	47238	6600	(1) 20000	15746	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	(4)	(5)	(4)	5	(3) 17	75	73	70	1099	21315	9700	4161	(2) 7454	1940	101	מגורים ד'	מגורים ד'
	(4)	(5)	(4)						40	780		180	600	1940	101	מסחר	מגורים ד'
2	(4)	(5)	(4)	5	(8) 17	75	(7) 150	70	1095	43880	20030	8550	(6) 15300	4006	102	מגורים ד'	מגורים ד'
	(4)	(5)	(4)						42	1690		390	1300	4006	102	מסחר	מגורים ד'
2	(4)	(5)	(4)	5	(11)	(10)	(9) 209	70	1335	52750	19755	11913	(6) 21082	3951	103	מגורים ד'	מגורים ד'
	(4)	(5)	(4)						43	1690		390	1300	3951	103	מסחר	מגורים ד'
1	(4)	(5)	(4)	6	(12) 27	107	98	70	1470	26170	10680	5586	(2) 9904	1780	104	מגורים ד'	מגורים ד'
	(4)	(5)	(4)						66	1170		270	900	1780	104	מסחר	מגורים ד'
1	(4)	(14)	(4)	6	(13) 18	80	46	70	978	19232	11802	2622	(2) 4808	1967	1051A	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(4)	(5)	(4)						35	684		158	526	1967	1051A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(4)	(4) 0	(4)						183	3600		1100	2500	1967	1051A	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2	(4)	(14)	(4)	6	(17)	(16)	(15) 144	70	1298	42636	19716	8208	(6) 14712	3286	1051B	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(4)	(5)	(4)						50	1633		377	1256	3286	1051B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(4)	(4) 0	(4)						219	7200		2200	5000	3286	1051B	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	
מגורים ד'	מגורים ד'	101	1095
מגורים ד'	מסחר	101	
מגורים ד'	מגורים ד'	102	2250
מגורים ד'	מסחר	102	
מגורים ד'	מגורים ד'	103	3135
מגורים ד'	מסחר	103	
מגורים ד'	מגורים ד'	104	1470
מגורים ד'	מסחר	104	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1051A	690
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1051A	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1051A	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1051B	2160
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1051B	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1051B	

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 בנין למרתפים 0, בתנאי עמידה בדרישות סעיף 6.6 ניהול מי נגר.
- ב. התכנית מציעה 20% דירות קטנות.
- ג. מעל הקומה האחרונה תתווסף קומה גג טכני אשר לא נמנית עם מספור הקומות.
- ד. יותר ניוד שטחים תת"ק בין תאי השטח.
- ה. יותר ניוד זכויות שירות משימוש מגורים לזכויות שירות לשימוש מסחר לטובת הקולונדה ומעברים מקורים בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל עד 500 מ"ר לטובת שימוש מסחר.
- (2) כולל 300 מ"ר לשטח פנאי.
- (3) קומת קרקע מסחרית גבוהה + קומת דיירים + 14 קומות מגורים + ק. מגורים חלקית עליונה + ק. גג טכני.
- (4) ע"פ תשריט.
- (5) ע"פ תשריט, קולונדה באפס, חזית מסחרית 3 מ', מגורים 5 מ'.
- (6) כולל 600 מ"ר לשטח פנאי.

(7) בנין צפוני 75 יח"ד ודרומי 75 יח"ד.

(8) קומת קרקע מסחרית גבוהה + קומת דיירים + 14 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + ק. גג טכני.

(9) בנין צפוני 73 יח"ד ובנין דרומי 136 יח"ד.

(10) בנין צפוני 75 מ' ובנין דרומי 116 מ'.

(11) בנין צפוני - סה"כ 17 קומות: קומת קרקע מסחרית גבוהה + קומת דיירים + 14 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + ק. גג טכני - בנין דרומי - סה"כ 30 קומות: קומת קרקע מסחרית גבוהה + קומת דיירים + 27 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + ק. גג טכני.

(12) קומת קרקע מסחרית גבוהה + קומת דיירים + 24 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + ק. גג טכני.

(13) קומת קרקע מסחרית גבוהה + 4 קומות תעסוקה + קומת דיירים + 11 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + ק. גג טכני.

(14) ע"פ תשריט, קולונדה ותעסוקה באפס, חזית מסחרית 3 מ', מגורים 5 מ'.

(15) בנין מערבי: 98 יח"ד ובנין מזרחי: 46 יח"ד.

(16) בנין מערבי: 125 מ' ובנין מזרחי: 80 מ'.

(17) בנין מערבי סה"כ 31 קומות: קומת קרקע מסחרית גבוהה + 4 קומות תעסוקה + קומת דיירים + 24 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + ק. גג טכני ולבנין מזרחי סה"כ 18 קומות: קומת קרקע מסחרית גבוהה + 4 קומות תעסוקה + קומת דיירים + 11 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה + ק. גג טכני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

תנאי לקליטת בקשה להיתר:

סקר קרקע כתנאי לקליטת בקשה להיתר בניה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

תנאים בהליך הרישוי:

1. א. הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, בקנ"מ 1: 500 לאישור הוועדה המקומית שתכלול הוראות מפורטות בדבר: פיתוח קומת הקרקע לרבות קירוי המסחר, מיקומם הסופי של החזית המסחרית והמפלסים, שילוט, חזיתות ונסיגות המגורים, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח (כולל נספח שיקום ככל שנדרש), פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים, טיפול בעצים, קביעת דרכי ביצוע לכל עבודות התשתית, פתרון תשתיות, פתרונות ניקוז, פתרון לאשפה, העתקת תשתית, הוספת זיקת הנאה במידה ויידרש, וכו' לאישור מחלקת תכנון ועיצוב עיר.

ב. הכנת ואישור תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי, אשר תכלול בין היתר, מפלסי 0.0 של המגרשים והתאמתם לתשתיות העירוניות הקיימות והמתוכננות.

2. לעת בקשה להיתר הבנייה יוצג סקר קרינה לאישור היח' הסביבתית.

3. סימון הפרדה בשימושים ובחניה.

4. לעת הוצאת היתר בניה תיבחן קיבולת תחנת השאיבה מעל 80% מקבולת תחנת השאיבה יידרש שדרוג תחנת השאיבה.

5. רישום תלצ"ר לתכנית בלשכת רשם המקרקעין ורישום זיקות הנאה כמסומן בתשריט.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פקיד היערוות.

2. עריכת דגום קרקע.

3. תיאום עם היחידה הסביבתית לרבות לנושאי אקוסטיקה, הצללות, רוחות והממשק עם הוואדי.

6.3**בינוי**

הוראות בינוי ופיתוח:

1. התכנית תבטיח שמירת רצף המרחב הציבורי תוך שמירת והבטחת מערך שבילי אופנים ונגישות לפארק הוואדי.

2. יש לשמור על מידות מינימליות לבתי גידול בכל שטחי התכנית. בגינון מעל תקרת חניון יש להבטיח בית גידול שיאפשר התפתחות עצים בוגרים.

3. בחזית תא שטח לכיוון שצ"פ ינתן פתרון נופי המייתר ככל שניתן בניית גדרות ו/או קירות תמך.

4. יינתן פתרון של פיר מרכזי מקומות מסחר דרך הבנין כולו ועד לקומת גג עליון המסתיים בארובה במפלס +2.00 מ' מעל גג עליון. גודל הפיר לפי שטח מסחר מבוקש אך לא יפחת מ-0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות.

6.4**חניה**

א. יותר איחוד חניונים בין תאי שטח גובלים אך לא תתאפשר חניה בתת הקרקע של שטחים



6.4	חניה
	ציבוריים פתוחים ושל מבני ציבור. ב. תתאפשר כניסה משותפת לחנייה למספר תאי שטח סמוכים. במקרה של ביצוע בשלבים תובטח אפשרות גישת רכב אל החניון התת קרקעי שאינו מבוצע בשלב ההתחלתי. ג. פתרון הפריקה והטעינה יעשה ברחוב דימטרי פשב ובדרך שירות על שדרות בן גוריון ככל ותתוכנן. ד. החניה תהיה תת קרקעית, תותר חניה תפעולית במפלס הקרקע ובלבד שהגישה אליה תהיה ככל האפשר מדרך צדית והיא תוסתר מהרחוב. ה. תתאפשר גישה לאפניים לחניון התת קרקעי.



6.5	איכות הסביבה
	1. קרינה: בעת הגשת היתר יוצגו אמצעים לצמצום איי החום העירוני בתכנית. בהיתר יוצגו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינת שמש על גגות וחזיתות מבנים כמו גם בשטחים פתוחים בתחום התכנית. 2. רעש: א. תדרש בדיקה אקוסטית בשלב ההיתר למטרדי רעש פוטנציאליים משימושים משולבים בבנייני מגורים העלולים לגרום למטרדי רעש. ב. לא תותר הקמת עסקים המהווים מטרד לשימושי המגורים. רישוי העסק יכלול הוראות למניעת רעש מחוץ לכותלי העסק. 3. תאורה: א. תכנון התאורה בכל שטחי התכנית יעשה מתוך כוונה למנוע זיהום אור. ב. בשלב ההקמה, תאורה הכרחית באתר תופנה כלפי פנים, תכוון לזווית חדה ולא תזלוג אל מחוץ לשטח האתר. 4. מיתון רוחות: יוצג לשלב ההיתר פיתרון הכולל משברי רוח ואמצעי מיתון רוחות בנקודות בהן נמצאו חריגות בשטחי הפיתוח, כפי שאובחנו במודל הרוחות שבוצע בשלב התב"ע. 5. פסולת: תתאפשר הקמת מערכת פנאומטית ובלבד שיאושר בתכנית אחרת פתרון קצה, בתיאום עם היחידה הסביבתית. תותר העברת תשתית מערכת אשפה פנאומטית בזכות הדרך ובשצ"פ.



6.6	ניהול מי נגר
	1. בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית. כמו כן יינתן חלחול טבעי של 15% לכל המתחם. 2. על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 4,992 מ"ק (ע"פ נספח ניהול נגר). יוצעו פתרונות בעלי פוטנציאל יישום לעמידה ביעד נפח הנגר לניהול של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 50: 1. 3. התכנית לא תכלול שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום בהתאם לתמ"א/1.

6.7	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	א. נדרש סימון מבנים מגובה 90 מ' מעפ"ש בסימון לילה. ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנים ועזרי בניה.

6.8 רישום שטחים ציבוריים	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור (ובפרט תא שטח 401 בתכנית) כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק, ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	



6.9 זכות מעבר סימון בתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי	
1. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. 2. הזיקת הנאה לקולונדה תחול במרווח קו הבנין הקדמי, וישמש כמעבר מקורה רציף ככל הניתן לאורך שדרות בן גוריון ושינדלר. רוחב זיקת ההנאה עבור הקולונדה לא יפחת מ-3 מ' נטו. 3. זיקת הנאה מרחוב אוסקר שינדלר לכיוון תא שטח 672 תהיה ברוחב שלא יפחת מ-10 מטרים. 4. שטחן של זיקות ההנאה ייקבע בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתוגש כתנאי למתן היתר בניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מעל 5,000 יח"ד ומעל 230,000 מ"ר לתעסוקה.	אישור תכנית מפורטת לגשר יהודה פרח (הכל בהתאם לנספח טבלת שלביות). המגורים והתעסוקה יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הוא 15 שנים מיום אישורה.
--

