

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0158550

עזרא ונחמיה - התחדשות עירונית



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

25/10/2023

לאשר את התוכנית

10/04/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000278731/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית "בינוי פינוי" התוכנית מציעה הריסה של 3 מבנים ו-48 יח"ד ובנייה של 175 יחידות דיור בשני שלבים
שלב א' - מגדל מגורים בעל 24 קומות מגורים על קומת מסד הכוללת שטחי מסחר ושטחים לייעוד ציבורי,
שלב ב' - הקמת שני מבני מגורים בני 9 קומות מגורים מעל קומת מסד הכוללת שטחי מסחר.
התכנית מסדירה שטח עבור שטח ציבורי פתוח בגודל זהה לזה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	410-0158550	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	6.875 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
--------------------------------------	--------	--

לפי סעיף בחוק	ל"ר	
---------------	-----	--

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
------------------	---	--

סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה 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

פתח תקוה

191989

קואורדינאטה X

664937

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

פתח תקווה מזרח, שכונת עמישב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקווה - חלק מתחום הרשות : פתח תקווה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
אד	7	הרב אלקלעי	פתח תקווה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6320	מוסדר	חלק	170-173, 228	

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

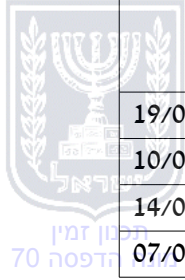
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 70תכנון זמין
מונה הדפסה 70תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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
19/07/1984			3076		החלפה	<u>1255</u> / פת
10/06/1982			2823		החלפה	<u>2 / 1255</u> / פת
14/05/1992		3167	4004		החלפה	<u>2000</u> / פת
07/07/1977			2343		החלפה	<u>779</u> / פת



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן לשם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן לשם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 37 06/11/2022	דניאלה פז ארז	04/04/2022	25		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		17: 29 07/05/2023	עידן עמית	07/05/2023	50		מנחה	נספח חברתי
לא	נספח הצללה ורוחות	08: 56 03/11/2022	רונית טורק	01/06/2022	61	1: 100	מנחה	בדיקת הצללה
לא	נספח בינוי	09: 02 18/02/2024	ערן לשם	18/02/2024		1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח איחוד וחלוקה	14: 13 06/12/2020	חגי וייס	06/12/2020	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		11: 44 06/11/2022	דניאלה פז ארז	04/04/2022	3	1: 250	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח הידרולוגיה וניהול מי נגר	08: 34 08/05/2023	ירון גלר	20/04/2023	22	1: 250	מנחה	מים
לא	ניהול מי נגר וניקוז	08: 24 08/05/2023	ירון גלר	02/05/2023	1	1: 250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	סקר עצים כללי	10: 17 05/09/2022	גיל רוזנברג	04/09/2022	13	1: 100	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח פיתוח	09: 06 18/02/2024	זוהר דבורי	14/02/2024	1	1: 250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	09: 04 18/02/2024	אייל רבינוביץ'	18/02/2024		1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	11: 56 02/05/2021	ערן לשם	21/04/2021		1: 2500	רקע	מצב מאושר

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		ועדה מקומית לתו"ב פתח תקווה	פתח תקווה	שפיגל זוסיה	3	03-9052612		moshes@ptukva.org.il
	פרטי	יעקב פרץ (1)		י.פ בינוי - התחדשות עירונית עזרא ונחמיה	פתח תקווה			03-9327222	03-9327222	office@bno.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פתח תקווה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית לתו"ב פתח תקווה	פתח תקווה	שפיגל זוסיה	3	03-6052612		moshes@ptukva.org.il
פרטי	יעקב פרץ		י.פ בינוי - התחדשות עירונית עזרא ונחמיה	פתח תקווה	ברא"ז זאב (1)	6	03-9327222	03-9327222	office@bno.co.il

(1) כתובת: פתח תקווה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן לשם	3556832		בני ברק	(1)	7	03-5403938		eranl@citybee-arch.com
	יועץ תשתיות	ירון גלר			תל אביב-יפו	פרלוק משה	12			gellerm@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	זוהר דבורי	78655	זהר דבורי-אדריכל נוף	פתח תקוה	דיין משה	14	03-9229954	03-9229956	zohar@zdvori.co.il
	מודד	חגי וייס	684		פתח תקוה	מסקין	29	03-9333611	03-9333611	hagay44@gmail.com
גב'	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה-גבעת עדה	סמ הדגנית גבעת עדה	3	077-5288085		
יועץ חברתי	יועץ	עידן עמית		ויאפלן תכנון סביבה	בנימינה-גבעת עדה	(2)		04-6568485		viaoffice@viaplan.co.il
שמאי	שמאי	דניאלה פז ארז	1028	פז כלכלה והנדסה	הרצליה	הסדנאות	11	09-9700800	09-9700801	office@pazgroup.co.il
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אייל רבינוביץ'	40060936	גבריאל לוטן בע"מ	הרצליה	(3)	15	077-4518726		eyal@kav-medida.co.il
	אגרונום	גיל רוזנברג		רוזנברג איכות חיים	אור יהודה	(4)	36	054-7889950		giluckly@smile.net.il

(1) כתובת: בני ברק, מצדה 7.

(2) כתובת: יבנה.

(3) כתובת: ת.ד. :12048.

(4) כתובת: רחוב הגליל 36 אור יהודה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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**

יצירת מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי, קביעת מתחם ובו שני תאי שטח הכוללים הריסת 48 יח"ד ובמקומם הקמת 175 יח"ד מגורים, מסחר, שטח ציבורי פתוח ושטחי ציבור מבונים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
- ב. קביעת ייעודי קרקע למגורים, מסחר, דרכים, שטח ציבורי פתוח ושטחי ציבור מבונים.
- ג. קביעת שימושים והוראות לשימושים השונים.
- ד. קביעת גובה וקווי בנין.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ו. קביעת הוראות לבינוי ולעיצוב אדריכלי.
- ז. קביעת הסדרי תנועה וחנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 70תכנון זמין
מונה הדפסה 70

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	10
דרך מוצעת	20
מגורים ומסחר	1
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	10
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	20
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	20
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	10
חזית מסחרית	דרך מוצעת	20
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	מגורים ומסחר	1
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	שטח ציבורי פתוח	10

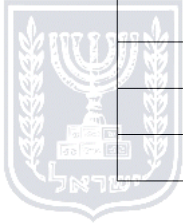
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניה ציבורית	505	6.83
מגורים ב'	4,441	60.05
שטח ציבורי פתוח	2,450	33.13
סה"כ	7,396	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.98	516.1	דרך מוצעת
23.81	1,759.95	מגורים ומסחר
35.96	2,657.71	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
33.25	2,457.97	שטח ציבורי פתוח
100	7,391.73	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח כגון : גנים, חורשות, נטיעות, מגרשי ספורט, מגרשי משחקים, ריהוט ומתקני גן, רחבות, ככרות, מצללות, שבילים להולכי רגל ואופניים, רצועות ירק מפרידות, תשתיות תת קרקעיות .
4.1.2	הוראות
א	<p>פיתוח ונוף</p> <ol style="list-style-type: none"> יש לתכנן נטיעות מסוגים שונים, בין השאר ינטעו עצים נותני צל . תתאפשר קליטת עודפי נגר עילי מהמגרשים הסמוכים והחדרתם לתת הקרקע. השימושים המותרים יעמדו בכל התנאים הסביבתיים הנדרשים להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגורמים המוסמכים, ובהתאם להוראות המחייבות. השצ"פ יתוכנן ויפותח כחלק ישיר מהמעברים, ללא הפרשי גובה משמעותיים.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית לתנועת הולכי רגל, תנועת רכבים הכוללת מיסעות, שבילי אופניים, מדרכה, תאורה, ריהוט רחוב, שילוט, תמרור , צמחיה ופיתוח סביבתי, תשתיות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <ol style="list-style-type: none"> נגר עילי מהמדרכות יופנה לכיוון הכביש וצמחיית הרחוב. הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם. תכנון המפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים- עיצוב נופי לדרך, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי. לאורך המדרכות יינטעו עצי צל בוגרים ורבים ככל האפשר . ובכפוף לשמירה על משולשי ראות של היציאות מתא שטח 2 ומתא שטח 1 ככל שתתוכנן יציאה ממנו. תאורת הדרך תופנה לשטחים ציבוריים ולא לשטח הבנוי.
ב	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>תא השטח לדרך מוצעת אינו נכלל באיחוד וחלוקה.</p>
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> דירות מגורים. מסחר בחזיתות מסחריות בקומת הקרקע. שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון : מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה. חניה תת קרקעית. מרתפים. שטחי שירות הנדרשים למגורים ולמסחר כגון : שטחי תפעול, פריקה וטעינה, מחסנים, חדרי

<p>מגורים ומסחר</p>	<p>4.3</p>
<p>אשפה, חדרי מדרגות, מבואות, מעליות וחדרי מכונות, תחנת שנאים תת קרקעית במידת הצורך (על פי דרישת חברת חשמל).</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד, מתחת ומעל לקרקע, למעט בקומת הקרקע. 2. תא שטח 1, מרחק מזערי בין המבנים שמעל לקומת הקרקע לא יפחת מ-10 מטר בין המבנים. 3. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם ל לעקרונות שנקבעו בתכנית זו ויוטמעו בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית 4. תבוצע הפרדה מוחלטת בין שימושי המגורים לבין שימושי המסחר. 5. המרתף ישמש לטובת חניה. מקומות פנויים שאינם יכולים לשמש לטובת חניה יוכלו לשמש כמחסנים או עבור מתקנים טכניים הנדרשים לתפקוד הבניין. 6. מרתפים לא יבלטו מגובה פני הקרקע הפונה לרחוב. 7. כניסות ראשיות למבנים וליחידות המסחריות יהיו ממפלס הרחוב ו/או השצ"פ ו/או מעבר להולכי רגל בשיפוע שלא יעלה על 5% וללא מדרגות - כניסה נגישה 8. המסחר בקומת הקרקע יתוכנן ברצף עם הרחוב. החזיתות המסחריות יהיו שקופות לרחוב ב - 70% לפחות משטחן. 9. חזית חמישית - ככל ויהיו גגות נצפים, יעוצבו, יפותחו ויתוכננו לפי התייחסות איכות הסביבה. 	
<p>בינוי</p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי סביבתי להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות המחייבות. 2. ארובות האוורור יעברו את גובה קומות המגורים. 	
<p>חניה</p> <p>ג</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה תת קרקעית, מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף. 2. המרתף הינו משותף לתאי שטח 1, 2. 	
<p>מסחר</p> <p>ד</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בחזית המסחרית תתאפשר בניית יציע (גלריה), תיכלל במניין השטחים אך לא תיספר במניין הקומות. 2. המסחר יתוכנן ברצף עם הרחוב. 3. המסחר יהיה מסחר שכונתי. 	
<p>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>א. דירות מגורים.</p> <p>ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p> <p>ג. חניה תת קרקעית.</p> <p>ד. מרתפים.</p> <p>ה. תחנת שנאים תת קרקעית במידת הצורך, על פי דרישת חברת חשמל.</p> <p>ו. חזית מסחרית בקומת הקרקע.</p>	



4.4	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ז. לרבות כל שימוש הקשור למגורים כגון: חדרים טכניים, מחסנים לדיירים, מועדון דיירים וחניות.</p> <p>ח. שימושי מבנים ומוסדות ציבור כגון: חינוך, קהילה, תרבות, רווחה, מרפאות ושירותים עירוניים, במידת הצורך כולל חצר אשר תוצמד למבני הציבור ותירשם על שם הרשות המקומית.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד, מתחת ומעל לקרקע, למעט בקומת הקרקע.</p> <p>2. מרחק מזערי בין המבנים שמעל לקומת מסד משותפת יהיה 11 מטר ברבי קומות.</p> <p>3. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לעקרונות שנקבעו בתכנית זו ויוטמעו בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בועדה המקומית.</p> <p>4. תבוצע הפרדה מוחלטת בין שימושי המגורים לבין שימושי המסחר והשטחים לצרכי ציבור, הן מבחינת כניסות ומעברים והן מבחינת תשתיות אניסטלציה.</p> <p>5. המרתף ישמש לטובת חניה. מקומות פנויים שאינם יכולים לשמש לטובת חניה יוכלו לשמש כמחסנים.</p> <p>6. חדרי / תחנת שנאים יהיו תת קרקעיים בלבד ובתוך תחומי המגרש.</p> <p>7. תותר הפנית שימושים רגישים בשטחי הציבור המבונים כגון חינוך כלפי הרחוב הצפוני (עובדיה יוסף) בכפוף לבדיקה אקוסטית לרעש מהכביש הצפוני (עובדיה יוסף) אשר תוגש לעת הגשת היתר בניה.</p> <p>8. ככל שהשימושים בשטחי הציבור המבונים יהיו שימושים אשר להם נדרשת חצר ע"פ תקן הצמדת חצרות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה ותכלול התייחסות לגידור אשר ישתלב בפיתוח הנופי ולא יהווה חסימה במרחב הציבורי.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>1. השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה.</p> <p>2. יש לדאוג כי ארובות האוורור יעברו את גובה קומות המגורים.</p> <p>3. מרתפים לא יבלטו מגובה פני הקרקע הפונה לרחוב.</p> <p>4. כניסות ראשיות למבנים וליחידות המסחריות יהיו ממפלס הרחוב ו/או השצ"פ ו/או מעבר להולכי רגל בשיפוע שלא יעלה על 5% וללא מדרגות - כניסה נגישה</p> <p>5. המסחר בקומת הקרקע יתוכנן ברצף עם הרחוב. החזיתות המסחריות יהיו שקופות לרחוב ב- 70% לפחות משטחן.</p> <p>6. חזית חמישית - ככל ויהיו גגות נצפים, יעוצבו, יפותחו ויתוכננו לפי התייחסות איכות הסביבה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית, מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף.</p> <p>2. המרתף הינו משותף לתאי שטח 1, 2.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p>



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>1. בחזית המסחרית תתאפשר בניית יציע (גלריה), הגלריה תיכלל במניין השטחים אך לא תיספר במניין הקומות.</p> <p>2. המסחר יתוכנן ברצף עם הרחוב.</p> <p>3. המסחר יהיה מסחר שכונתי</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		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			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
2	(3)	(3)	(3)	(3)	3	8 (2)	60	50	11080	4440		2030	(1) 4610	1759.95	1	מגורים	מגורים ומסחר
2	(3)	(3)	(3)	(3)		1 (4)		50	880			250	630	1759.95	1	מסחר	מגורים ומסחר
1	(3)	(3)	(3)	(3)		1 (4)		50	1270			320	950	2657.7	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
1	(3)	(3)	(3)	(3)	3	25 (5)	115	50	22120	6560		5740	(1) 9820	2657.7	2	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
1	(3)	(3)	(3)	(3)		1 (6)		50	680			150	530	2657.7	2	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	(3)										2457.97	10		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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

מגורים ומסחר	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מטר)
מגורים ומסחר	מגורים	1	720
מגורים ומסחר	מסחר	1	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	2	1380
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	2	
שטח ציבורי פתוח		10	

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:

- שטח שירות מעל לקרקע כולל אחסנה דירתית בשטח של 6 מ"ר לכל דירה.
- יותר ניווד של זכויות הבנייה בין המגרשים עליהם חלה התוכנית, לאותו השימוש, בשיעור של עד 5%.
- קווי הבניין יקבעו על פי המופיע בתשריט, קו בניין עילי למגדל המערבי יהיה לפחות 15 מטר.
- שטח המרפסות הכולל בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יחיד בבניין. עלה שטח המרפסות האמור לעיל, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבנייה.
- לכל הפחות 25% מיחידות הדירור יהיו בגודל של עד 75 מ"ר שטח כולל.
- גודל ממוצע ליחיד יעמוד על 95 מ"ר שטח כולל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכל בניין מגורים יוקצו 100 מ"ר מסך השטח העיקרי לרווחת הדיירים בבניין. שטחים אלה לא ניתנים להעברה..
- (2) 8 קומות מגורים.
- (3) ע"פי תשריט.
- (4) 1 קומת כניסה, תותר הקמת גלריה, שטח הגלריה יהיה מסה"כ שטחי הבנייה לשימוש זה.
- (5) קומת קרקע למסחר וציבור + 24 קומות מגורים + גג טכני.
- (6) 1 קומת כניסה - מסחרית, תותר הקמת גלריה, שטח הגלריה יהיה מסה"כ שטחי הבנייה לשימוש זה.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>א. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת מסמך סביבתי לגורם המוסמך בעירייה אשר יתן פתרונות למניעת זיהום אויר, ריחות ורעש משטחי המסחר והשב"צ אל המגורים.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית אשר תבחן את השפעת כביש עוקף עמישב שממזרח על השימושים השונים, במידת הצורך חוות הדעת תציע פתרונות אקוסטיים.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה התייחסות לדו"ח האקלימי ומתן מענה אדריכלי למקומות שבהן מצויין כי ישנה חריגה בנושא רוח וזכויות שמש.</p> <p>ד. פתרונות קרינה אלקטרומגנטים יוצגו בשלב היתר הבנייה בהתייחס לנספח דו"ח הקרינה בתכנית.</p> <p>ה. לא יתאפשר חיבור עזרא ונחמיה לדרך 4833 אלא באישור רשות התמרון המוסמכת.</p>	
6.2	בינוי
<p>א. יש לבצע תיאום תשתיות עם הועדה המקומית - קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הנדרשות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת, תיעול, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ב. חזית קדמית בקומת הקרקע תלווה את קו הרחוב ומפלס הרחוב.</p> <p>ג. פתחי אוורור קומות המרתף יתוכננו בפיתוח ויוסותרו ככל הניתן. לא יותר להפנות פתחי אוורור אל מעברים, שטחי ציבור מבונים ושטחי ציבור פתוחים.</p> <p>ד. חדרי תחנת השנאים יהיו תת קרקעיים בלבד פרט לדרכי הגישה והאוורור. דרכי הגישה יתוכננו בתיאום עם חברת חשמל תוך שמירה על בטיחות ונגישות במפלסי קומת הקרקע של המבנה. מיקומם יהיה בתוך תחומי המגרש בלבד וישולב ככל הניתן כך שהפרעתם תהיה מינימלית.</p> <p>ה. חדר אשפה - ימוקם בקומת הקרקע או המרתף של הבניין, דלת החדר תוצנע ככל האפשר.</p> <p>ו. תתאפשר הקמת מערכות טכניות על הגג המשותף, המערכות ויתוכננו בצורה כזו שלא יראו מהרחוב בכל היקף המבנה, מסתורי המערכות יתוכננו כחלק אינטגרלי של המבנה. מערכות טכניות לא ימוקמו בגגות ביניים וימוקמו בתוך קונטור הבניין.</p>	
6.3	חניה
<p>א. במרתפי החניה תוקם תשתית לטעינה חשמלית לרכבים ולאופניים.</p> <p>ב. בתאי שטח הכוללים שטחי ציבור או שימושי מסחר תכנון מפלס הפיתוח יכלול מקומות חניה לאופניים.</p> <p>ג. חניה לאופניים בתת הקרקע תמוקם בקומת המרתף העליונה. מקומות החניה לאופניים והנגישות אליהם יתוכננו תוך מתן דגש לבטיחות ונוחות המשתמש, כולל מעלית במימדים המאפשרים הובלת אופניים.</p> <p>ד. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתחום תא שטח 2 לטובת תא שטח 1 ולהיפך. תתור גמישות באשר למיקום זיקת הנאה למעבר כלי רכב, ובתנאי שזיקת מעבר זו תאפשר גישה לחניון שבתא שטח 1.</p> <p>ה. החניה למגורים תופרד מהחניות לשאר השימושים. החניות שאינן למגורים לא יוכלו להיות מוצמדות, ותתאפשר גישה אליהן לכלל הציבור.</p>	

<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>ו. החניות עבור המסחר בתא שטח 1 יוכלו להיות בתא שטח 2.</p>	
<p>6.4 איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>א. כל שטחי המסחר יחוברו לפירים פנימיים בהם ניתן יהיה להתקין ארובות שיעלו מעל לגג העליון. ב. יש ליישם נטיעת עצים במפלס הקרקע ובהיקף הגגות הפעילים בהתאם להנחית נספח מיקרו אקלים לצורך מיתון רוחות. ג. תנאי להיתר בניה - ביצוע בדיקת CFD לבחינת יעילות האמצעים למיתון הרוח.</p>	
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>א. להיתר בניה תתוסף תכנית משולבת של ניהול נגר ופיתוח נופי המנהלת נגר בהתאם להוראות המחייבות. בשטחי המגורים יוותרו לפחות 15% לחילחול. ב. על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 700 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה, במצב המוצע, לתקופת חזרה של 1:50), בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר). ב. יש להציג בתוכנית הניקוז לשלב היתר בניה את מנגנוני ניהול הנגר העילי במשולב עם תכנית הפיתוח ואת הנגר העודף הצפוי לעבור למערכת התיעול המקומית הצמודה. למבנה. ג. יש להבטיח ניתוק מוחלט בין מערכות מי גשם ומערכות ביוב. ד. צינורות מי גשם יתעלו את מי הנגר למאגרי השהיה וחילחול. לא יותר לחבר צנרת מי גשם ישירות למערכת תיעול.</p>	
<p>6.6 פיתוח ונוף</p>	<p>6.6</p>
<p>א. גובה המילוי הגנני יהיה בעומק מילוי שיאפשר נטיעה וגידול של עצים בוגרים. יש לגשר על הפרשי מפלסים לכיוון הרחוב על ידי פתרונות המאפשרים מעבר נגישות ולא חסמים, כגון: מדרגות. ב. יש להבטיח קליטת מי גשמים, שטחי המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים ושיפועי המגרש יובילו לאזורי השהייה והחדרת מי גשמים.</p>	
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל שימור עצים לשימור. תחולתם ומעמדם מחייב. 2. עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר . ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

שמידה על עצים בוגרים	6.7
<p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי.</p> <p>5. לעת הגשת היתר בניה ובדיקה מרחבית, תוגש חוות דעת אגרונום אשר תתייחס לאפשרות לשימור עצים שמספרם 8,9,10,13,14.</p> <p>6. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים בוגרים חדשים במקום העצים שנכרתו.</p> <p>ב. עצים בוגרים חדשים יינטעו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>ג. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי.</p> <p>ד. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים וכו') יבוצעו בבית גידול שעומקו יאפשר להכיל שורשי עץ מצל פרטי הניקוז והאיטום יוצגו ויאושרו טרם ביצוע.</p> <p>7. כל תכניות הגינון, נטיעות עצים ושטחים ציבוריים יבוצעו בתיאום מלא עם הגורם המוסמך בעירייה.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.8
<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא בעדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל הינו 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	

רישום שטחים ציבוריים	6.9
<p>השטחים המיועדים לשטחי ציבור, יופקעו או ירשמו על שם הועדה המקומית עפ"י חוק.</p>	

זיקת הנאה	6.10
<p>תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך המעברים למבני ציבור, והחזית המסחרית, בקומת הקרקע בלבד כמסומן בתשריט. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתחום תא שטח 2 לטובת תא שטח 1 ולהיפך. תתור גמישות באשר למיקום זיקת ההנאה למעבר כלי רכב, ובתנאי שזיקת מעבר זו תאפשר גישה לחניון שבתא שטח 1.</p>	

7. ביצוע התכנית	
-----------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
----------------	--

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בינוי מגדל המגורים, קומת המסחר ומוסדות ציבור בתא שטח 2	
2	בינוי מבני מגורים בתא שטח 1	פינוי תאי שטח 1 ו-10, לטובת בינוי ופיתוח שצ"פ בתא שטח 10

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התוכנית עד 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70