

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0850917

רע/744 מגדל דורון הפנינה 5 - רעננה

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי רעננה
	תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/10/2024

לאשר את התוכנית

11/12/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005065168/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית בשטח של כ-7.5 דונם ממוקמת באזור התעסוקה רעננה, בגבולה הדרום מזרחי של העיר, בסמוך לתחנה המרכזית רעננה, תחנת רכבת 'רעננה דרום' ותחנת מטרו מתוכננת. בתחום התכנית כיום מצויים מבנים נמוכים בני 1-3 קומות אשר מיועדים להריסה. מטרת התכנית הינה חיזוק ושיפור אזור התעסוקה רעננה באמצעות הרחבת הרחובות ויצירת מתחם בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, מגורים ומבנה ציבור.



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 ומספר התכנית שם התכנית רע/744 מגדל דורון הפנינה 5 - רעננה

מספר התכנית 416-0850917

1.2 שטח התכנית 7.155 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רעננה
קואורדינאטה X	189774
קואורדינאטה Y	675728

1.5.2 תיאור מקום

משולש כפר סבא - רעננה-מגרש "בזק"- המתחם שבין הרחובות נתיב האבות, הפנינה ורחוב היהלום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

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
6427	מוסדר	חלק	448	

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 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/ 1. הוראות תכנית תמא/12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/12/1</u>
11/07/2022		9882	10659	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ 4. הוראות תכנית תמא/35/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35/4</u>
19/01/1995		1625	4277	ביטול	החלפה	<u>רע/1/286/א</u>
08/11/1990		450	3813	ביטול	החלפה	<u>רע/2000</u>
30/03/2016		4748	7237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/3000 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>רע/3000</u>

הערה לטבלה:

התכנית כפופה למסמך המדיניות משולש כפר סבא רעננה



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				אבנר ישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500		04/03/2024	אבנר ישר	10: 44 04/03/2024	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	01/12/2024	אבירם אגאי	12: 30 01/12/2024	נספח תנועה	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 200	1	06/02/2024	שחר צור	13: 07 17/03/2024	נספח פיתוח	לא
תשתיות	רקע	1: 250	1	31/01/2024	ארז גלבווע	13: 04 17/03/2024	נספח ניקוז	לא
תשתיות	רקע		15	25/07/2023	ארז גלבווע	12: 53 17/03/2024	דו"ח ניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
תשתיות	רקע	1: 250	1	31/01/2024	ארז גלבווע	13: 02 17/03/2024	נספח מים וביוב	לא
תשתיות	רקע		10	31/01/2024	ארז גלבווע	13: 03 17/03/2024	דו"ח תשתיות מים וביוב	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 1	233	01/11/2023	שמוליק ליפשיץ	11: 55 19/05/2024	מסמך סביבתי	לא
איכות הסביבה	רקע		97	30/06/2024	שמוליק ליפשיץ	10: 52 30/06/2024	סקר היסטורי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	18/08/2022	שבתאי גונן	12: 44 27/11/2022	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		3	03/05/2020	שבתאי גונן	12: 44 27/11/2022	סקר עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/03/2023	משה פוגל	14: 44 07/03/2024	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	דוא"ל
	פרטי	מרדכי דרורי (1)		מורשימון שותפות רשומה	ירושלים	כנפי נשרים	13	02-6280605	mimushim.ch@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כנפי נשרים 13, ירושלים.

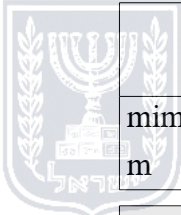
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	מרדכי דרורי		מורשימון שותפות רשומה	ירושלים	כנפי נשרים (1)	13	02-6280605	mimushim.ch@gmail.com

(1) כתובת: כנפי נשרים 13, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220	mail@a-yashar.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	ד.ג.ש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	dgsh@dgsh.co.il
	יועץ סביבתי	ירוחם איש-גור		סיסטמה הנדסת הסביבה בע"מ	ראשון לציון	ברנשטיין	31	03-9457991	systemay@bezeqint.net
	אגרונום	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	גרניט (1)	6	079-5599799	gonen@trees.co.il
	יועץ תשתיות	ארז גלבו		גלבו מהנדסים	הרצליה	משכית	3	09-9504021	erez@s-gilboa.co.il



mail@esd-env.com	09-7733160	6	היצירה	נתניה	ויועצים פיתוח סביבה וקיימות בע"מ		שמוליק ליפשיץ	יועץ סביבתי	
office@mfogel.co.il	03-6199543	6	עמיאל	בני ברק	משה פוגל מדידות הנדסיות	577	משה פוגל	מודד	
shachar@zurarchitect.com	03-7743969	17	אבן גבירול	תל אביב- יפו	סטודיו צורא	11626640	שחר צור	יועץ נופי	אדיכל נוף

(1) כתובת: כוכב יאיר, ת.ד. 926.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
חזית פעילה	חזית הכוללת שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי ושימושי מסחר. לכל אחד מהשימושים תהיה כניסה עצמאית ונפרדת מהרחוב

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**

הקמת מבנה ביעוד תעסוקה ומגורים הכולל שימושים משניים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הריסת מבנים קיימים
2. שינוי יעוד הקרקע מ'שטח למוסד' ל'יעוד תעסוקה ומגורים עם חזית מסחרית'.
3. הגדרת שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת.
4. קביעת השימושים והתכליות המותרים בתחום התכנית: תעסוקה, מגורים, מסחר, מלונאות ומוסדות ציבור.
5. קביעת היקף יח"ד.
6. הגדלת מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת.
7. קביעת קומות מרתפים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
8. הגדרת קווי הבניין.
9. הגדרת תחום זיקות הנאה למעבר הולכי רגל כולל כיכר עירונית.
10. הקצאת שטח למבנה ציבור.
11. קביעת הוראות בניוי ופיתוח.
12. קביעת הנחיות לגבי הנחת תשתיות הנדסיות לאפשר הקמת גשר מעל נתיב האבות.
13. הגדלת תכסית הבנייה.
14. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



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

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	300
מגורים ותעסוקה	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ותעסוקה	400
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	300
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ותעסוקה	400
חזית מסחרית	מגורים ותעסוקה	400
מבנה להריסה	מגורים ותעסוקה	400
ציר הולכי רגל	מגורים ותעסוקה	400
קו בנין עילי	מגורים ותעסוקה	400

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	7,155.17	100
סה"כ	7,155.17	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	13.89	0.19
מגורים ותעסוקה	7,141.28	99.81
סה"כ	7,155.17	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. תעסוקה: א. תעשייה עתירת ידע. ב. משרדים, שירותים עסקיים ופיננסים, מרפאות, בנקים, מכללות, מעבדות רפואיות. ג. אולמות כנסים 2. מסחר. א. מסחר קמעונאי ב. עסקים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים, המשתלבים בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם או עיצובם ב. שימושי בילוי בידור ופנאי כגון: חדרי כושר, בתי אוכל ומשקה ועסקים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים ושאינם כוללים מגבלה סביבתית. 3. מלונאות שטחי הבניה עבור מלונאות לא יעלו על 15% מסך השטחים בשימוש מסחר ותעסוקה. 4. מגורים. 5. מבנים ומוסדות ציבור: מבני רווחה ובריאות, משרדי עירייה, מוסדות תרבות, קהילה ושירותים לתושב. יאסרו שימושי מוסדות חינוך.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה המגדל לא יעלה על 35 קומות בנוסף לקומות טכניות. 2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4 מ' ברוטו. 3. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מ' ברוטו.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>1. מסד המבנה יצור חזיתות מסחריות רציפות במפלסי הרחובות. 2. גובה מסד במבנה עד 5 קומות. 3. כניסה ראשית לבניין עבור הולכי רגל מרחוב הפנינה. 4. לשטח המוקצה למוסדות ציבור תתוכנן כניסה ייצוגית נפרדת ומונגשת. 5. תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית של התשתיות המשמשות את השימושים השונים: א. לכל שימוש יתוכנן לובי כניסה נפרד, שטחי שירות נפרדים וגרעינים נפרדים. ב. השימושים המבוקשים יתוכננו כך שלא יהוו מטרד זה לזה. 6. גגות קומות המסד: נדרש לתכנן ולפתח שימושים בשטחים פתוחים בגגות קומות המסד לטובת פיתוח גג ירוק עם שימושים ציבוריים לרווחת העובדים והדיירים במבנה, לרבות פיתוח נופי, נטיעות ובריכות שחיה. יותרו שימושי מסחר בגג בתנאי ששטח הגג כולו יסומן עם זיקת מעבר לציבור. 7. המבנה יתוכנן עם ההכנות הנדרשות לביצוע והתחברות גשר הולכי רגל. 8. חזית מסחרית: א. מיקום חזית מסחרית יהיה בהתאם לתשריט מצב מוצע. ב. לפחות 70% מאורך החזית המסומנת תשמש כחזית פעילה. ג. פיתוח קומת קרקע בזיקה לרחוב. פיתוח שטח המשכי ונגיש למדרכה ויצירת גישה ישירה להולכי רגל למבנה מהרחוב.</p>

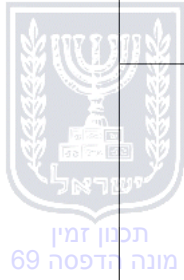


- ד. מפלס הכניסה לחנויות בחזית הרחוב יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ובאופן שתהיה כניסה מרחוב.
- ה. לא תותר כניסה נפרדת לקומת הביניים במידה ותתוכנן. הכניסה תהיה אך ורק מהכניסה הקובעת לחנות.
- ו. המרווח שבין קו הבניין לבין גבול המגרש יקבע כזיקת הנאה המאפשרת מעבר חופשי לציבור.
- ז. חזיתות המסחר יתוכננו כך שגם החזיתות למעברים והחזיתות האחוריות יתפקדו כחזית מסחרית פעילה ככל הניתן.
9. מלונאות:
 - א. ככל שיוקמו שטחי מלונאות במבנה, הם יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
 - ב. השטח המותר למלונאות לא יעלה על 15% מסך השטחים המותרים למסחר ותעסוקה.
 - ג. שטחי המלונאות יהיו בבעלות אחודה.
 - ד. תותר הקמתן של עד 150 יחידות אכסון מלונאי.
 - ה. שטח המלונאות ירוכז במתחם אחד. יוקצו להם קומות נפרדות מרוכזות יחדיו וגישה ייעודית נפרדת.
 - ו. תקבע הפרדה תפקודית בין שימוש המלונאות ליתר השימושים.
10. מגורים
 - א. גודל יחיד מקסימלי יהיה עד 50 מ"ר ובנוסף מרפסת של 12 מ"ר. שטחי המיגון יהיו קומתיים ולא כלולים בשטח העיקרי של המגורים.
 - ב. תובטח הפרדת לובאים, חדרי מדרגות, מעליות דרכי מילוט וכד' בין מגורים לשטחי התעסוקה, מסחר ומבני ציבור.
 - ג. תותר הקמת יחידות דיור החל מהקומה ה-15.
 - ד. יוקצה שטח משותף לטובת שטחים לרווחת הדיירים בהיקף של 720 מ"ר. שטח זה יוקצה בעל הקרקע או בתת הקרקע.



ג	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מרתפים בגבול המגרש, ובלבד שתכסית המרתף לא תעלה על 85% משטחו 2. לשימוש רוכבי האופניים השוהים בבניין יותקנו מקלחות, מלתחות ותאי אחסון. מיקומם ייקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה. לצורך הקמת המקלחות יש לתכנן תחנת שאיבת שפכים ומאגרי מי שתיה כדי ליצור הפרדה מוחלטת. 3. יש להבטיח גישה נוחה לתפעול ותחזוקה עבור מתקני קדם טיפול בשפכים.
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתחומי השטחים הלא מבונים יתבצעו נטיעות וכן נטיעות צל לאורך גבולות המגרש ככל הניתן. 2. יש לפתח, בתחום המרווח הקדמי בין גבול המגרש לקו הבניין, רצועת גינון ברוחב שלא תפחת מ-1 מ'. יש לשמור ברצועת הגינון עומק מתאים, בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף, עבור נטיעת עצים בוגרים נותני צל. 3. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים: <ol style="list-style-type: none"> יובטח עומק מתאים לגינון ושתילת עצים בהתאמה. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון. 4. קו הבנין הצדי לכיוון דרום יפותח כמרחב איכותי למעבר ושהיית הולכי רגל, כולל גינון, נטיעות, ריהוט רחוב וכיוב'. 5. יש להשלים את פיתוחו הרציף של המרחב הציבורי לאורך רחוב הפנינה במקטע היציאה הזמנית לעת ביטולה של היציאה כמפורט בסעיף 6.2.6.
ה	שטחים מבונים לצרכי ציבור

<p>1. השטח ימוקם באופן מרוכז, רציף והמשכי 2. ככל הניתן, השטח ימוקם בקומה הראשונה מעל קומת המסחר ויפנה לכיכר העירונית בתחום התכנית. 3. החניות יוקצו באופן מרוכז וימוקמו ככל הניתן בקומת המרתף העליונה.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות תחום זה ישמש עבור כיכר עירונית ויחולו עליו ההוראות הבאות: 1. הכיכר תשמש הן כרחבת כניסה למבנה והן כמחבר לגשר הולכי רגל המוצע בתחום המגרש. 2. הכיכר תכלול אלמנטים כגון גינון, נטיעות, ריהוט רחוב והצללה. 3. הכיכר תפותח במפלס המשכי למדרכה שבזכות הדרך. 4. שטח הכיכר לא יפחת מ-1 דונם, שישמר פתוח ובלתי מבונה. 5. הבניין יפנה לעבר הכיכר חזית מסחרית פעילה.</p>	ו



דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התו"ב, למעט מסילת ברזל, לרבות חניה לאורך הדרך, כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, מפרדות מגוננות, מעגלי תנועה ומתקני דרך וכיו"ב.</p>	
הוראות	4.2.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי					
	0 (6)	3 (5)	6 (4)	5 (3)	6	35 (2)	145		25000 (1)	15718	44766	7141	400	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
2880 (8)								240		3840	12720 (7)	7141	400	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה	
									9 (9)	1180	3930	7141	400	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה	
											4296 (10)	7141	400	מסחר	מגורים ותעסוקה	
2880 (8)	0	3	6	5	6	35 (2)	145	240	25000	21458	64992	7141	400	<סך הכל>	מגורים ותעסוקה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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. השטח המותר למלונאות לא יעלה על 15% מסך השטחים המותרים למסחר ותעסוקה.

ב. מימוש המגורים יותנה במימוש הזכויות לתעסוקה. הזכויות למגורים מותנות בקידום היתר בניה תוך שנתיים מיום אישור התכנית. באין היתר ישובו זכויות הבניה למגורים להיות זכויות תעסוקה בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחי השירות הינם לכלל השימושים במבנה. 2. במפלס המרתף בעליון בלבד תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים עבור שימושים נלווים לשימושים הראשיים.
- מספר הקומות הוא עבור כלל השימושים ולא כולל קומות טכניות.
- מזרחי לרחוב היהלום.
- מערבי.
- דרומי לרחוב נתיב האבות.
- צפוני לרחוב הפנינה.
- כולל 720 מ"ר לשטחים לרווחת דיירים אשר יותרו מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(8) ניתן לבנות מרפסות הסגורות ב-3 קירות.

(9) שטחי השירות הינם מסך שטחי השירות התת קרקעיים לשימושי תעסוקה.

(10) מחוץ לקומת הקרקע תותר המרת שטחי מסחר שלא נוצלו לתעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:

היתר בניה הראשון יכלול תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתכלול התייחסות לנושאים הבאים:

1. פיתוח סביבתי, מפלסי קרקע טבעיים ומפלסי קרקע סופיים, מפלסי בינוי, קירות תמך, גדרות, מצללות, מעקות, גינות ונטיעות, שטחים לחלחול טבעי של מי נגר ומתקני סיוע להשהיה והחדרה, ריהוט גן, תאורה וכיוצ"ב.

2. התאמת מפלסי, פרטי ואופי הפיתוח בין תחום זיקת ההנאה להולכי רגל במרווח הקידמי לבין הרחוב.

3. אופן השתלבות הגשר המתוכנן מעל נתיב האבות, מבחינה הנדסית (ביסוס, תשתיות), מבחינה תפקודית, ומבחינה עיצובית. יש להציג שלביות מימוש הגשר ביחס למימוש הבינוי המגרש. יש להציג חזית לכיוון נתיב האבות במצב הביניים ובמצב שבו הגשר ממומש. יש לתאם ולאשר מול חברת נתיבי ישראל את התכנון הנדסי של הגשר מעל רחב נתיב האבות.

4. הנחיות לחזית מסחרית:

- אופן הכניסה לחניה ולקומות שמעל לחזית המסחרית כך שהכניסות לא יפריעו לרצף החזית המסחרית לאורך הרחוב. כולל תכנון לובי כניסה לתעסוקה/מגורים.

- אפשרויות המעבר של הולכי הרגל ברחוב ואל החזית המסחרית, כולל כניסה לחנויות.

- אופי השילוט ואופן התקנת המערכות הטכניות ברחוב.

- אופי חלונות הראווה.

5. מיקום סופי של זיקות הנאה למעבר הולכי רגל.

6. מיקום שטח למבנה ציבור.

7. התייחסות לשלבויות ביצוע בתחום התכנית.

8. מיקומן הסופי של רמפות הכניסה למרתף: הרמפות יוצנעו בקונטור המבנים כך שלא יהיו מטרד למרחב הציבורי הסמוך להן, תוך שמירת המראה הייצוגי של חזית המבנים ותוך שמירת מעבר הולכי רגל ואופניים.

ב. היתר הבניה יכלול פיתרון מים וביוב להיקף הזכויות הכלולות בו.

ג. היתר הבניה יציג את פתרונות ניהול הנגר בהתאם לנספח הניקוז של התכנית.

ד. הליך הרישוי יכלול היוועצות עם רשות המים לגבי קידוחי ההחדרה.

ה. הליך הרישוי יכלול היוועצות ואישור הגורם הסביבתי המוסמך לעניין מיגון אקוסטי נדרש ומיקום השימושים השונים ביחס לסוגיה האקוסטית, במסגרתה תקבענה הוראות מפורטות למניעת מטרדי רעש כמפורט בסעיף 6.6.

ו. הוצאת היתר בניה למגורים יותנה בהקמת כל שטחי התעסוקה והמסחר במגרש או התחייבות להקמתם.

ז. היוועצות עם משרד הבריאות ביחס לשימושי מסחר ומוסדות ציבורי.

ח. ככל שהיתר הבניה יכלול שטחי מלונאות יש לקיים היוועצות עם משרד התיירות.

ט. היתר בניה יכלול נספח סביבתי למניעת מטרדים כלפי המגורים, אשר יפרט לגבי האקוסטיקה, איכות אויר וריחות.

י. היתר הבניה יכלול אישור הגורם הסביבתי המוסמך לנספח הסביבתי לעניין מטרדים לתקופת ההקמה ותקופת הקבע (ריחות, שפכים, וכיוצ"ב)

יא. רישום הערה בלשכת המקרקעין בדבר השימוש במעבר המחבר בין הגשר והכיכר הציבורית.

יב. היתר בניה יכלול פירוט לגבי טיפול בקיר קרמיקה קיים ע"ג חזית המבנה הפונה לרחוב



היהלום- פירוק זהיר ושימוש מחדש.
 יג. היתר הבניה יכלול נספח אקוסטי מעודכן שיפרט את כלל מקורות הרעש בתחום התוכנית וסביבתה ואת כלל הקולטנים הרגישים בשטח הבקשה להיתר.
 יד. תבוצע חקירת קרקע בשלב הרישוי ע"פ תכנית הדיגום שאושרה ע"י המשרד להגני"ס בסקר ההיסטורי.
 טו. . תנאי לתחילת עבודות יהיה קבלת NFA מהמשרד להגנת הסביבה לעניין זה
 טז. היתר הבניה יציג ניצול חזית חמישית. גג המבנה יתוכנן כגג מועיל (מגוון (ירוק)/מעכב נגר (כחול)/אנרגטי (PV)).



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

דרכים וחניות

6.2

1. כל החניה תהיה תת קרקעית כולל חנייה לרכב תפעולי, ופתרונות לאצירת אשפה ופינויה.
2. תותר חניה תת קרקעית בקומת המרתף עד גבולות המגרש בתנאי לעמידה בהוראות סעיף "ניהול מי נגר".
3. תותרנה כניסות לחניון התת קרקעי מכיוון רח' היהלום בחלקו המרכזי של המגרש. מחסום הכניסה לחניון ימוקם באופן שיאפשר עמידה בתחום המגרש של לפחות רכב אחד מבלי להפריע להולכי הרגל או לתנועה ברחוב.
4. תותר יציאה זמנית לרחוב הפנינה עד למימוש חלופה מתחת לרחוב הפנינה או לכיוון חלקה 357 בגוש 6587 (מגרש אמדוקס) כמסומן בנספח התנועה באופן עקרוני, ואז תבוטל היציאה הזמנית.
5. מיקומן הסופי של רמפות הכניסה למרתף יקבע בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. רמפת הירידה למרתף תוגבה בלפחות-30 ס"מ מפני הכביש הסמוך.
6. בהסכמת בעלים יותר חיבור בתת הקרקע למגרש מדרום (גוש 6587 חלקה 357) ולמגרש ממערב (גוש 6587 חלקה 351).
7. הכניסה לחניון תכלול עמדת המתנה בתחום המגרש.
8. החניה עבור שטחי המסחר לא תוצמד.
9. תתאפשר גישה למעלית האלונקה בתת הקרקע עם אופניים.
10. תקן החניה לאופניים יעמוד על 200% מהתקן הארצי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

ניהול מי נגר

6.3

1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עיליים וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. כל זאת בתנאי של תכנון וביצוע מתקני השהייה, החדרה וחלחול מי נגר בתיאום עם מהנדס העיר, בשלב תכניות הפיתוח להיתר הבניה.
2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר מים (כגון: חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכד').
3. ניתן להותיר פחות מ-15% שטחי חלחול בתנאי שהתכנית תואמת להוראות תמ"א 1 בנושא ניהול מי נגר.
4. היקף ניהול הנגר העילי בתוכנית יקבע בהתאם לנספח ההידרולוגי.
5. לעת בחירת אמצעי ניהול הנגר תהיה העדפה לשימוש באמצעים המשלבים שימור בתי גידול לעצים בקרקע טבעית.
6. לא תותר הזרמה ממרזבי הבניינים על פני הקרקע. במסגרת היתר הבניה יש לסמן את נתיב פינוי מי המרזבים תחת הריצוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

זכות מעבר

6.4

סימון בתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי

<p>במפלס הקרקע תישמר זיקת הנאה להולכי רגל בכל חזיתות המגרש ובתחום הגשר והגישה אליו. תחום זיקת הנאה יהיה בהתאם לסימון בתשריט מצב מוצע, בכפוף לאמור להלן:</p> <p>1. בחזית המערבית לרחוב הפנינה בחלקו הדרומי של המגרש תמוקם כיכר עירונית בשטח שלא יפחת מ-1 דונם.</p> <p>2. ישמר רצף של זיקת הנאה לטובת הציבור מגבול המגרש ועד החזית המסחרית של הבניין.</p> <p>3. זיקת הנאה תירשם עד לחזית המסחרית של המבנים במסגרת היתרי הבניה שמכוח תכנית זו.</p> <p>4. זיקת הנאה כפי שתקבע בהיתרים תשמר פתוחה ונגישה לציבור בכל שעות היממה ותירשם הערה בדבר זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>5. תיאסר הקמת גדרות ומכשולים בין זיקת הנאה למרחב הציבורי הסמוך.</p> <p>6. בעת הוצאת היתר בניה, תירשם זיקת הנאה להולכי רגל כזכות מעבר לטובת הציבור, בלשכת רישום המקרקעין כמסומן בתשריט מצב מוצע. לא ניתן להקטין את היקף שטח זיקות הנאה.</p>	
<p align="center">6.5 הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה</p> <p>היתר הבניה יציג את הריסת ו/או פינוי המבנים, המתקנים ופסולת הבנין כמסומן בתשריט.</p>	
<p align="center">6.6 הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : ציר הולכי רגל</p> <p>1. המבנה יתוכנן עם ההכנות הנדרשות לביצוע והתחברות לגשר.</p> <p>2. המעבר בגשר יבוצע בצורה נגישה לכלל משתמשי ובחיבור רציף ככל הניתן משני צידיו של הגשר.</p> <p>4. תובטח נגישות לגשר בסמוך לכיכר העירונית. המעבר בין הגשר לכיכר העירונית יבוצע בתוך הבניין, כמפורט בנספח הבינוי. לעניין זה תירשם הערה בלשכת המקרקעין בדבר השימוש במעבר המחבר בין הגשר והכיכר הציבורית.</p>	
<p align="center">6.7 איכות הסביבה</p> <p>אקוסטיקה</p> <p>1. נדרש מיגון אקוסטי דירתי מיוחד בפתחים.</p> <p>2. פתרון המיגון האקוסטי יהיה דירתי בהתאם למפורט בנספח הסביבתי.</p> <p>3. התכנון האקוסטי יתייחס בין היתר להפרדה בין שימושים רגישים לאלה שרגישותם פחותה במבנה, קביעת מפנה החזיתות והפתחים ואופן עיצובם בהתאם למקורות הרעש בסביבה, מיקום השימושים הרגישים בתוך הקומות עצמן, מיגון אקוסטי למערכות מכניות וכיו"ב.</p> <p>4. היתר הבניה יכלול נספח אקוסטי מעודכן שיפרט את כלל מקורות הרעש בתחום התוכנית וסביבתה ואת כלל הקולטנים הרגישים בשטח הבקשה להיתר אשר יוגש לאישור היחידה לאיכות הסביבה.</p>	
<p align="center">6.8 תשתיות</p> <p>1. מתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע בלבד, ככל שיידרש למקם מתקנים על הגג, ימוקמו המתקנים בסמוך לגרעין הבניין בהתאם להנחיות מרחביות ופרטניות שיינתנו מעת לעת מתן תיק מידע להיתר.</p> <p>2. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכות הביוב ומערכות ניקוז מי הגשם.</p>	
<p align="center">6.9 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 לעניין היעוד</p>	



הציבורי בשטחים המבונים.

שמירה על עצים בוגרים

6.10

1. נטיעת עצים חדשים :
 - א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים על פי סטנדרט משרד החקלאות.
 - ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח ראוי.
 - ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול מתאים בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
 2. תכנית בינוי ופיתוח תציג ותפרט נטיעות חדשות..
 3. רחבות* עירוניות פתוחות :
- במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.
- *רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי , לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי , המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.
4. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.11

תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 100 + מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הבניה תבוצע בהינף אחד	היתרי הריסה, היתרי דיפון וחפירה והיתר מרתפים ניתן ויבוצעו בנפרד.
2	תנאי בהיתר הבניה	הצגת ההכנות הנדרשות לביצוע והתחברות הגשר למבנה.
3	מימוש התכנית	הזכויות למגורים מותנות בהגשת היתר בניה תוך שלוש שנים מיום תחילת התכנית. באין הגשת היתר בניה ישובו זכויות הבניה למגורים להיות זכויות לתעסוקה בלבד. מימוש המגורים יותנה במימוש הזכויות לתעסוקה.

7.2 מימוש התכנית