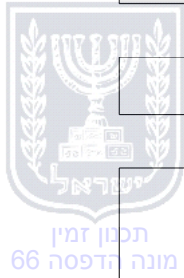


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 502-0201483**

**פינוי ובינוי מתחם "ירושלים-סוקולוב" בי/531**



**תל-אביב**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי בת ים**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית המציעה להקים מבנה מגורים בשתי חלופות בינוי:  
חלופה א': מגדל מגורים בן 29 קומות מעל קומת כניסה.  
חלופה ב': בינוי בשני מגדלים בגובה של 30 קומות כ"א ובתוספת קומה טכנית.  
שתי החלופות משלבות שטחים מסחריים ושטחים ציבוריים על רחוב ירושלים, במקום 4 מבנים קיימים בני 4-1 קומות. המתחם שבפינת הרחובות ירושלים וסוקולוב במצבו הנוכחי, מתאפיין בבנייה שלא ממצה את הפוטנציאל הגלום בו, הן להגדלת מלאי הדיור, שהתכנית מציעה להגדיל מ- 51 יחידות דיור לעד- 220 יחידות דיור והן יצירת דופן עירונית אינטנסיבית ופעילה ברחוב ירושלים ובקרבה לים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פינוי ובינוי מתחם "ירושלים-סוקולוב" בי/531

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0201483

1.2 שטח התכנית 3.026 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 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	בת ים
קואורדינאטה X	175980
קואורדינאטה Y	659175

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' סוקולוב פינת רחוב ירושלים

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	ירושלים	3	
בת ים	סוקולוב	12א	
בת ים	סוקולוב	14	
בת ים	סוקולוב	12	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7145	מוסדר	חלק	11, 148-149	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/1971		1738	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2 א ממשיות לחול.	שינוי	בי/2 א
15/09/1985		3248	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/328. הוראות תכנית בי/328 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/328
01/03/1988		3528	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/339 ממשיות לחול.	שינוי	בי/339
16/11/2003	339	5237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/403 ממשיות לחול.	שינוי	בי/403 1
31/12/2000	1043	4947	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430. הוראות תכנית בי/430 תחולנה על תכנית זו. למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	שינוי	בי/430
05/02/2006	1590	5490	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430 א. הוראות תכנית בי/430 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/430 א
03/07/1997	4365	4540	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/377. הוראות תכנית בי/377 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/377
13/01/2011	2044	6187	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/מק/497. הוראות תכנית בי/מק/497 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/מק/497

תאריך	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/ 1/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

## 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				יהודה פייגין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יהודה פייגין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	24/05/2017	יהודה פייגין	24/05/2017	אופציית בינוי אי - מגדל אחד	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	01/06/2016	יהודה פייגין	05/06/2016	אופציה בינוי ב' - שני מגדלים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/05/2016	יהודה פייגין	01/06/2016		לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	1	18/06/2016	אלי גיאן לנדיוז בע"מ	20/07/2016		לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	27/03/2016	טניה בוקין	29/03/2016		לא
בדיקת הצללה	מנחה	1: 1	36	28/05/2014	אלדד שרוני	23/10/2014		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	18/04/2017	דני כץ	18/04/2017		לא
טבלאות הקצאה	מנחה		18	28/08/2016	אהרונוב אנדרי	29/08/2016		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	28/08/2016	אהרונוב אנדרי	29/08/2016		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
	פרטי	מנרב פרויקטים בע"מ	5113016 65	מנרב פרויקטים בע"מ	אשדוד	הבושם	3	08-8516262	08-8516286	projects@minrav.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנרב פרויקטים בע"מ	5113016 65	מנרב פרויקטים בע"מ	אשדוד	הבושם	3	08-8516262	08-8516286	projects@minrav.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אילן בעלי המקרקעין על ידי - שרקון	ת.ז. 01328938		תל אביב- יפו	יבנה	15	03-5662808	03-5662808	ilan@charcon.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יהודה פייגין	07199	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים	19	03-6738478		feigin@feiginarch.co.il
שמאי	שמאי	אהרונב אנדרי	1816		בני ברק	בר כוכבא (1)	23	03-5458080	03-5458070	office@shamaot.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ	יועץ תשתיות	טניה בוקין			גבעת זאב	(2)	24	02-5734419		kotihe@zaha v.net.il
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אלי גיאן	35830	לנדיוז בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	28	03-5615155	03-5617659	landuse@isd n.net.il
אגרונום	אגרונום	דני כץ			ראשון לציון	כצלר פייבוש	3	03-9587087	03-9587057	
מודד	מודד	יאיר שילה	580		כוכב יאיר	ברעם	1	09-7493048	09-7493080	
יועץ	יועץ סביבתי	אלדד שרוני			נתניה	(3)		09-8854291		esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת: רח' בר כוכבא 23 בני ברק.

(2) כתובת: קריית יערים 24/4 גבעת זאב.

(3) כתובת: ת.ד. 8776 א.ת. נתניה דרום 42160.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

התחדשות עירונית (פינוי ובינוי) למתחם בפינת רח' ירושלים וסוקולוב, הגדלת מלאי הדיור האיכותי באזור היס ויצירת חזית עירונית לרחובות

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

א. שינויי ייעוד מאזור מגורים ב' ו ג' לאזור מגורים ד' ותוספת חזית מסחרית לרחוב ירושלים.

ב. קביעת זכויות בנייה בשתי חלופות בינוי:

1. חלופה א': בניין 1 בן 30 קומות, מתוכן 6 קומות מסד בבניה מלוות דופן. באופציה זאת סך השטח העיקרי למגורים יהיה 19,475 מ"ר בתוספת שטח מרפסות של 12 מ"ר ממוצע ליח"ד.

2. חלופה ב': בינוי בשני מגדלים בגובה של 30 קומות כל אחד ובתוספת קומה טכנית על הגג, באופציה זאת סך השטח העיקרי למגורים יהיה 20,900 מ"ר בתוספת שטח מרפסות של 12 מ"ר ממוצע ליח"ד.

3. זכויות הבניה המרביות למגורים מתוקף תוכנית זאת יעמדו על 23540 מ"ר למגורים (כולל מרפסות).

4. בשתי החלופות:

א. עד 220 יח"ד במקום 51 יח"ד קיימות.

ב. המבנה יכלול 500 מ"ר לצורכי ציבור עבור 3 כיתות גן/מעון ושטחי חצרות של 120 מ"ר לכיתה, בנוסף יותר מסחר המלווה את רחוב ירושלים בהיקף של 300 מ"ר בקומת הקרקע.

5. 10% מיחידות הדיור ישמשו עבור דיור להשכרה לשיקול דעת היזם.

6. לפחות 20% מסה"כ מספר הדירות שיבנו יהיו דירות קטנות

ג. קביעת זיקת הנאה לציבור בגבול המזרחי והדרומי של התכנית כמסומן בתשריט.

ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

ה. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

ו. קביעת הנחיות סביבתיות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.026

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
יחידות הדיור המיוחד חושבו לפי 71 מ"ר ליחידה : התוכנית נותנת אופציה לממש את שטחי הבניה ביעוד מגורים גם ליעודי מלונאות ודיור מוגן		110	+110		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
דיור מיוחד : התוכנית נותנת אופציה לממש את שטחי הבניה ביעוד מגורים גם ליעודי מלונאות ודיור מוגן		7,846	+7,846		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
		7	+7		יח"ד	*דירות להשכרה (1) (יח"ד)
		15	+15		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
לפי 60 מ"ר ליחידה מלונאית : התוכנית נותנת אופציה לממש את שטחי הבניה ביעוד מגורים גם ליעודי מלונאות ודיור מוגן		130	+130		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
		7,847	+7,847		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
		500	+500		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		73	+22	51	יח"ד	מגורים (יח"ד)
קביעת זכויות בנייה למגורים הינה בשתי חלופות בינוי : 1. חלופה א' : בניין 1 באופציה זאת סך השטח העיקרי למגורים יהיה 19,475 מ"ר בתוספת שטח מרפסות של 12 מ"ר ממוצע ליח"ד. 2. חלופה ב' : בינוי בשני מגדלים באופציה זאת סך השטח העיקרי למגורים יהיה 20,900 מ"ר בתוספת שטח מרפסות של 12 מ"ר ממוצע ליח"ד. 3. זכויות הבניה המרביות למגורים מתוקף תוכנית זאת יעמדו על 23540 מ"ר למגורים (כולל מרפסות).		7,847	+3,631.7	4,215.3	מ"ר	מגורים (מ"ר)
		300	+300		מ"ר	מסחר (מ"ר)

\* מספר הדירות והיקף השטח יצוינו מתוך כלל הדירות, או השטח למגורים, ולא בנוסף לו.

(1)דירה להשכרה - דירה שנקבע לגביה בהוראות התכנית כי היא מיועדת להשכרה, ונקבעו בתכנית הוראות ותנאים העוסקים בכך.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	100
חזית מסחרית	מגורים ד'	100
להריסה	מגורים ד'	100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	1,507	49.80
מגורים ג	1,519	50.20
סה"כ	3,026	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	3,026	100
סה"כ	3,026	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בקומת הקרקע יותרו השימושים:</p> <p>א. מסחר מלווה רחוב, למעט חנות למכירת מזון כגון סופרמרקט, מכולות, בתי קפה ומסעדות.</p> <p>ב. שטח לצרכי ציבור</p> <p>ג. שירותי בניין, מבואה למגורים, שטחי שירות משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות חדר כושר.</p> <p>בקומות מעל קומת הקרקע יותרו השימושים הבאים:</p> <p>מגורים, מלונאות, דיור מוגן</p> <p>בקומה הטכנית יותרו השימושים:</p> <p>חדר מכונות מעלית, מאגר מים, מתקנים טכניים.</p> <p>מתחת למפלס הכניסה יותרו שימושים:</p> <p>לאחסנה, מתקנים טכניים וחנייה</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר בניה בשתי חלופות בניה:</p> <p>א. חלופה א' תותר בניה של עד 30 קומות מתוכן קומת קרקע + עד 6 קומות מסד בבניה מלוות דופן, ככול שיידרש לצורך מימוש התוכנית ניתן יהיה להמיר קומה במגדל בקומת מסד נוספת כך שסה"כ יהיו 7 קומות מסד וקומת קרקע.</p> <p>א. חלופה ב' תותר בניה בשני מגדלים בגובה 30 קומות כ"א ובתוספת קומה טכנית על הגג. במידה והקומה הטכנית תהיה מקורה לא יותרו מתקני טכניים על הגג.</p> <p>2. בשתי החלופות מס' יחידות הדיור יהיה בין 220-205 יח"ד.</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית יהיה 3.40 וגובה קומת קרקע בגובה כפול.</p> <p>4. בקומות המגורים תתאפשר בניית מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד שימוש בשטח זה לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת, לא תותר סגירת המרפסות.</p> <p>5. חזית מסחרית: על רחוב ירושלים, יותר מסחר מלווה רחוב בהיקף של 300 מ"ר בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>6. המבנה יכלול שטחי רצפות של עד 500 מ"ר לצורכי ציבור, 3 כיתות גן/מעון ושטחי החצרות הנדרשים של 120 מ"ר לכיתה.</p> <p>7. יותרו שטחי שרות לכל השימושים שפורטו לעיל. סך שטחי השרות עד 40% מהשטח העיקרי (לא כולל מרפסות)</p> <p>8. זיקת הנאה למעבר רגלי תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, כמסומן בתשריט, רוחב המעבר לא יפחת מ- 5.0 מטר. בתחום זה תתאפשר העברת תשתיות תת קרקעיות נחוצות.</p> <p>9. חצר משק: חצר המשק ומתקנים טכניים ימוקמו, במידת הצורך, בעורף הבניין.</p> <p>10. שימושים למלונאות יהיו בכפוף להנחיות משרד התיירות באותה עת ואישורו, האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>11. בניה למלונאות תהיה על פי התנאים הפיזיים של משרד התיירות ובכפוף להוראות תמ"א 12/1.</p> <p>12. ככל שיוקם שימוש מלונאי או דיור מוגן יש לקבוע כניסה נפרדת לבניין.</p> <p>13. בית דיור מוגן כמשמעותו בחוק הדיור המוגן התשע"ב 2012.</p>
ב	<b>מרתפים</b>

4.1	מגורים ד'
	<p>1. השטח המותר לבנייה בקומות המרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש נטו. 15% הנותרים משטח המגרש יאפשרו חלחול מים ונטיעות (מעל ומתחת לפני הקרקע).</p> <p>2. גובה קומת המרתף העליונה תהיה בגובה הנדרש לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין.</p> <p>3. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון ועצים בוגרים.</p> <p>4. ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת לחניה ציבורית, כמענה לחניות הדרושות למבנים הגובלים שיחזקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו בניין עילי (מגדל) - מתייחס לכל הקומות מעל קומת הכניסה .</p> <p>קו בניין מתייחס לקומת הכניסה בלבד.</p> <p>קו בניין תחתי 0 מתייחס לקומות המרתף.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. 20% לפחות מהדירות יהיו דירות קטנות ששטחן עד 75 מ"ר (עיקרי + שרות)</p> <p>2. 10% מיחידות הדיור ישמשו עבור דיור להשכרה לשיקול דעת היזם.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							ש"כ	ש"ב	ש"כ	ש"ב						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			ש"כ שטחי בניה	ש"כ	ש"ב	ש"כ	ש"ב	גודל כללי			
(8)	(8)	(8)	(8)	(7) 6	30	(6) 120	(5) 220	(4) 42400	(3) 10500	0	(2) 8360	(1) 23540	3026	100	מגורים ד'	מגורים ד'
(8)	(8)	(8)	(8)					400			100	300	3026	100	מסחר	מגורים ד'
(8)	(8)	(8)	(8)					500				500	3026	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתייחס למ"ר מקסימום, חלופה ב, חלופה א. נתון זה מתייחס למקסימום השטחים העיקריים הניתנים לשימוש בחלופת בינוי של שני מגדלים, באופציה מגדל 1 סך השטח העיקרי למגורים יהיה 19,475 מ"ר בתוספת שטח המרפסות
- שטחי הבנייה העיקריים כוללים: 2640 מ"ר למרפסות בלבד, שימוש בשטח זה לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת. התוכנית מאפשרת לממש את שטחי הבניה ביעוד מגורים גם ליעודי מלונאות ודירור מוגן..
- חלופה ב, חלופה א, הערה: שטחי השרות למגורים מעל הכניסה הקובעת מחושבים לפי 40% מסה"כ זכויות הבניה עיקרי לא כולל מרפסות. בחלופת המגדל ה 1 סך השטחי השרות יהיו 7790 מ"ר.
- במידה ותבנה קומת המרתף הציבורית, יתווספו שטחי שירות בהתאם והדבר לא ייחשב סטייה ניכרת לתכנית.
- הערך מתייחס למ"ר מקסימום, חלופה ב, חלופה א, הערה: זכויות הבנייה בתכנית זו ממצות את כל זכויות הבנייה המוקנות למגרש עפ"י תכניות שקבלו תוקף ערב אישורה של תכנית זו.
- הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: מספר היחידות בין 205-220 יח"ד.
- א. בחלופה ב' הגובה יהיו 29 קומות מעל ק. כניסה+ קומת גג לחדרים טכניים, גובה המבנה יהיה עד 120 מ' ממפלס ה 0.0 של הבניין.
- ב. בחלופה א' גובה הבניין כולל מתקנים טכניים על הגג, 120 מטר גובה, 30 קומות.
- הערך מתייחס ל מקסימום.
- כמוסמן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לא תותר בניה בכל תחום זיקת ההנאה למעבר הולכי הרגל (כמסומן בתשריט), במפלס קומת הקרקע, תותר בניה מעל זיקת ההנאה</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>1. החניה תהייה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החנייה תהיה כולה תת קרקעית לרבות חניה תפעולית ופינוי אשפה. חצר המשק ומתקנים טכניים ימוקמו בעורף הבניין במידת הצורך ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. יקבע תקן חניה מרבי של 1:1 בנוסף תקן החניה לאורחים ביחס של 1:10, תקן החניה לצרכי ציבור ולמסחר יהיה 1:50.</p> <p>3. נספח התנועה יחייב לעניין הכניסה והיציאה בלבד למגרש לצורך חניה.</p> <p>4. רמפת הירידה לחניון תתחיל רק מקו הבניין העילי.</p> <p>5. ברמפת היציאה מהחניון התת קרקעי יש להסדיר מנגנון ויסות תנועה בעת כניסה רכב תברואה ותפעול ומקום המתנה לכלי הרכב.</p> <p>6. השימוש לצורכי מלונאות בתוכנית יותנה במילוי דרישות תנועתיות בזמן ההיתר.</p> <p>7. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בניה, אך לא יפחת מתקן החנייה לרכב דו גלגלי שאומץ ע"י הועדה המחוזית תל אביב בהחלטתה מתאריך 01.07.2013.</p> <p>8. תובטח הפרדה סבירה בין החניות לטובת השימושים השונים.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה הכנת תוכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי התואמת את הנחיות מהנדס העיר והועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, מניעת מטרדים סביבתיים בזמן עבודות הבניה, בהתאמה לשלבויות ביצוע הפרויקט ולמיקום אתרי העבודה וההתארגנות, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה</p>	<p><b>6.3</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



איכות הסביבה	6.3
<p>בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.</p> <p>5. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. על היזם להפיק מסמך שיקרא "מדריך לאב הבית/ משתמשי הבניין" העוסק באופן תפעול הבניין בצורה אופטימלית וחסכונית באנרגיה. היזם יפקיד עותק מהמדריך במחלקת רישוי בנוסף להתחייבות להדרכת המשתמשים לתפעול חסכוני של אנרגיה ומים בתקופת השנה הראשונה לאכלוס הבניין.</p> <p>6. פסולת הבניין תעבור תהליך מיון וגריסה לשם שימוש חוזר לעבודות תשתית שונות, במידת הצורך בשל הסמיכות למגורים תועבר הפסולת לתחנת מעבר שבה תקיים פעולת מיון וגריסה של הפסולת.</p>	



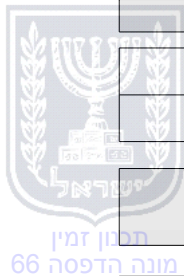
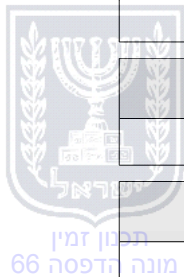
חלוקה ו/ או רישום	6.4
<p>1. תוכנית ללא הסכמת בעלים עם טבלת איחוד וחלוקה, האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו עפ"י טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובהנחה התשכ"ה וירשמו בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לדין.</p> <p>2. על השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים צהובים, תירשם זיקת הנאה למעבר בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>3. האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה ותקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לדין</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.5
<p>1. מסירת ניהול הבניין לחברת ניהול ואחזקת מבנים לתקופה של 5 שנים לפחות.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>1. תנאי להיתר בניה הינו הבטחת ביצוע להוספת ציר ירוק הכולל מדרכות רחבות, שבילי אופניים ונטיעת עצי צל.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ואישורה ע"י הועדה המקומית טרם הגשת בקשה להיתר בניה תוכנית העיצוב אדריכלי תכלול הוראות בדבר:</p> <p>א. העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי בניין וחומרי גמר, מבואת הכניסה, וכן תאום חזות הבניין עם בניינים סמוכים ומרכיבי המרחב האורבאני במתחם.</p> <p>ב. פתוח סביבתי לכל שטח התוכנית שיכלול:</p> <p>1. פירוט פיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים והציבוריים על השינויים שנדרשים בהם בגין תכנית זו, גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים, המדרכות לאורך רחוב סוקולוב ממזרח ורחוב ירושלים מדרום לרבות נטיעת שדרה כפולה לאורך.</p> <p>2. הבטחת נגישות לשטחים הפתוחים להולכי רגל, רוכבי אופניים, עגלות ילדים ולמוגבלים בניידות.</p> <p>3. שיפועי הניקוז בשטחים המרוצפים, בשטחי הגינון ובדרכים לקליטת מי נגר עילי והפנייתם להחדרה בשטחים הפתוחים.</p>	





<b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
<p>4. הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס העיר.</p> <p>5. הריסת הבניינים המסומנים להריסה.</p> <p>6. אבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>8. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>9. אישור תכנית לצרכי רישום על ידי הועדה המקומית כאמור בסעיף 6.4 לעיל.</p> <p>10. מילוי תנאים בנושא איכות הסביבה כמפורט בסעיף 6.3 סעיפים 1 עד 6.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי הרשות המקומית.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א 2011.</p> <p>13. הטמעת הוראות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן עבודות הבנייה, בהתאמה לשלבויות ביצוע הפרויקט ולמיקום אתרי העבודה וההתארגנות בתכנית העיצוב האדריכלית</p>	

<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	

<b>6.8 הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.8</b>
<p>1. הבטחת ניהול ואחזקת מבנים :</p> <p>א. בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה (להלן "חברת ניהול").</p> <p>ב. בכל בנין מגורים במתחם לא יינתן טופס אכלוס אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת הניהול</p>	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע בהינף אחד	

### **7.2 מימוש התכנית**

פקיעת תוקף התוכנית - התוכנית תתכלה בתוך 5 שנים אם לא יוצא לה היתר בניה ראשון של הבניה העל קרקעית.

בסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך את תקופת ההתכלות ב- 5 שנים נוספות ובלבד שהחלטה התקבלה בתוך התקופה הראשונה.