

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0495770

מתחם לובינסקי

תל-אביב

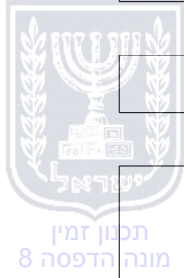
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

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

"מתחם לובינסקי", בין רחובות כהנמן במערב, כביש מס' 4 במזרח, מתחם קוקה קולה בדרום ושכונת מגורים בצפון. בשטח התוכנית, כיום מבנה למסחר, לתעסוקה, ותוכנית מס' 501-0160408, המייעדת את השטח הנותר לבניית בתים למגורים (500 יח"ד), למבני תעסוקה, ולמבני ציבור.

הבניין הקיים בין שתי קומות. הקומה התחתונה מיועדת למסחר לבעלי הזכויות במגרש והקומה העליונה- משרדים אשר יהיה בבעלות עיריית בני ברק.

במרכז אזור מגורים שצ"פ גדול לרווחת תושבי מבני המגורים ובצד המזרחי שצ"פ לינארי לרווחת תושבי השכונה.

תוכנית זאת בסמכות מקומית מבקשת לבטל סעיף 4.8.2 (ז) 1,2. סעיף המגביל את שטחי המסחר בתוכנית. זאת במטרה להגדיל את שטחי המסחר לתכנון מיטבי לפרוייקט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|---------------|------------------------|-----|
| שם התכנית | שם התכנית | 1.1 |
| מתחם לובינסקי | שם התכנית ומספר התכנית | |

| | |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 501-0495770 |
|-------------|-------------|

| | | |
|------------|-----|-------------|
| שטח התכנית | 1.2 | 37.173 דונם |
|------------|-----|-------------|

| | | | |
|--------------|-----|--------------|------------|
| סיווג התכנית | 1.4 | תכנית מפורטת | סוג התכנית |
|--------------|-----|--------------|------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא 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 | בני ברק |
| קואורדינאטה X | 185350 |
| קואורדינאטה Y | 665200 |

1.5.2 תיאור מקום

ממערב- רח' כהנמן, ממזרח- כביש מס' 4 ומדרום- מתחם קוקה קולה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות : בני ברק

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|-----------|----------|-------|
| בני ברק | הרב כהנמן | | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6189 | מוסדר | חלק | | 713, 716, 1067 |

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 8



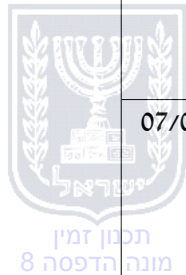
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|
| 07/08/1980 | | 2649 | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105 על תיקוניה ממשיכות לחול כל עוד לא שונה ע"י תוכניות תקפות אחרות. | שינוי | בב/105 / ב |
| 20/08/2015 | 8238 | 7099 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0160408 ממשיכות לחול. | שינוי | 501-0160408 |
| 23/11/2016 | 929 | 7384 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0363267. הוראות תכנית 501-0363267 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 501-0363267 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | ישראל רוזיו | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | ישראל רוזיו | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 02/07/2017 | ישראל רוזיו | 10/01/2017 | | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------------|---------|---------|-----|------------|------------|----------------------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית בני ברק | בני ברק | ירושלים | 58 | 03-5776555 | 03-5776555 | |
| | פרטי | | | גינות דוד ש.ר. | רמת גן | (1) | | 03-7514438 | 03-7514439 | shragag1@gmail.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שוהם 8.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|----------------|--------|------|-----|------------|------------|----------------------|
| פרטי | | | גינות דוד ש.ר. | רמת גן | שוהם | 8 | 03-7514438 | 03-7514438 | shragag1@gmail.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|----|---------------|----------------------|---------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות רשות מקומית | | | עיריית בני ברק | בני ברק | ירושלים | 58 | 03-5776555 | 03-5776555 | |
| בעלים | | | דוד לובינסקי בע"מ | בני ברק | הרב כהנמן | 103 | 03-6710505 | 03-6710100 | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|-------------------------------------------|-----------------|-----------|-----|------------|------------|-------------------------|
| | עורך ראשי | ישראל רוזיו | | רוזיו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | תל אביב- יפו | דרך השלום | 7 | 03-6954455 | | ruty@rozio- arch.com |
| | מודד | משה פוגל | 577 | משה פוגל מודדים מוסמכים | בני ברק | עמיאל | 6 | 03-6199543 | 03-5796689 | office@mfog el.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינויים בהוראות תכנית 501-0160408 (התוכנית התקפה) עפ"י סעיף 62א (א)(5).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. ביטול סעיף 4.8.2 (ז) (1) לגבי שטח היחידות המסחריות.

ב. ביטול סעיף 4.8.2 (ז) (2) לגבי שטח יחידה מסחרית המשמשת למכולת/מרכול.

ג. אין שינוי בכל שאר הוראות של התכנית התקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|--------|
| שטח התכנית בדונם | 37.173 |
|------------------|--------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|-----------------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 100 | | | 100 | יח"ד | דירות קטנות (יח"ד) |
| | 20,374 | | | 20,374 | מ"ר | מבני ציבור (מ"ר) |
| | 500 | | | 500 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | 58,500 | | | 58,500 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |
| | 4,400 | | | 4,400 | מ"ר | מסחר (מ"ר) |
| | 9,060 | | | 9,060 | מ"ר | תעסוקה (מ"ר) |

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 |
|-----------------------------|------------------------------|
| דרך מוצעת | 205 - 203 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 304 ,303 |
| מגורים ד' | 114 ,111 ,110 ,105 - 103 |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 113 ,112 ,109 ,108 ,102 ,101 |
| מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 301 |
| שביל | 209 - 206 |
| שטח ציבורי פתוח | 502 ,501 |
| תעסוקה | 305 ,302 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-----------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מוצעת | 205 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מוצעת | 205 - 203 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מוצעת | 204 ,203 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 301 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | דרך מוצעת | 205 - 203 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מבנים ומוסדות ציבור | 304 ,303 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 102 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 301 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | שביל | 209 - 206 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | שטח ציבורי פתוח | 502 |
| להריסה | דרך מוצעת | 205 - 203 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 304 |
| להריסה | מגורים ד' | 114, 111, 103 |
| להריסה | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 113, 112, 109, 108, 102, 101 |
| להריסה | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 301 |
| להריסה | שביל | 209 - 206 |
| להריסה | שטח ציבורי פתוח | 502 |
| להריסה | תעסוקה | 305 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת | 205 - 203 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מבנים ומוסדות ציבור | 304, 303 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ד' | 114, 111, 110, 105 - 103 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 113, 112, 109, 108, 102, 101 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 301 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שביל | 209 - 206 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח | 502, 501 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | תעסוקה | 305, 302 |
| תחום השפעה | דרך מוצעת | 205 - 203 |
| תחום השפעה | מבנים ומוסדות ציבור | 304, 303 |
| תחום השפעה | מגורים ד' | 114, 111, 110, 105 - 103 |
| תחום השפעה | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 113, 112, 109, 108, 102, 101 |
| תחום השפעה | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 301 |
| תחום השפעה | שביל | 209 - 206 |
| תחום השפעה | שטח ציבורי פתוח | 502, 501 |
| תחום השפעה | תעסוקה | 305 |

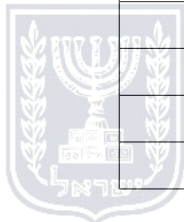
3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------------------------|------------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מוצעת | 8,031.77 | 21.61 |
| מבני ומוסדות ציבור | 1,496.18 | 4.03 |
| מגורים ד' | 5,372.95 | 14.45 |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 7,170.13 | 19.29 |
| מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 6,911.5 | 18.59 |
| שביל | 3,275.21 | 8.81 |
| שטח ציבורי פתוח | 3,739.88 | 10.06 |
| תעסוקה | 1,174.56 | 3.16 |
| סה"כ | 37,172.18 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מוצעת | 8,031.77 | 21.61 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,496.04 | 4.02 |
| מגורים ד' | 5,377.43 | 14.47 |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 7,165.95 | 19.28 |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------------|---------------------------|
| 18.59 | 6,911.5 | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |
| 8.97 | 3,335.39 | שביל |
| 10.08 | 3,745.62 | שטח ציבורי פתוח |
| 2.98 | 1,108.99 | תעסוקה |
| 100 | 37,172.69 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ד' |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>מגורים בתאי שטח שמספרם 103, 104, 105, 110, 111, 114 :</p> <p>1. יותרו בנייני מגורים בגובה של 6 קומות מעל קומת קרקע-כניסה + קומת גג חלקית. בקומות שמתחת לקומת הכניסה (המפלס הקובע) יותרו דירות וכן הצמדה של שטחי הגינות לדירות במפלס הכניסה ובמפלס דירות השיפוע. כמו כן, יבנו מחסנים וכן חניונים למכוניות, חדרים טכניים, חדרי אשפה וכיוצ"ב.</p> <p>2. בגינות הפרטיות יחויב נטיעות לעצים, מס' וסוג העצים באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. יותרו מרפסות סוכה ע"פי תכניות תקפות בב/מק/105/ס/1 ו- בב/105/ס/2 וכן מרפסות שמש בשטח של עד 12 מ"ר ממוצע ליח"ד, סגירת המרפסת וצירופה לדירה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גבהי הבניינים בכל המגרשים כפוף למגבלות גובה ע"פי מינהל התעופה האזרחי.</p> |
| ב | <p>הוראות בניוי</p> <p>עפ"י תוכנית מאושרת מס' 501-0160408 ושינויים בתכנית הבינוי המופיעים בתכנית זו לעניין:</p> <p>א. קווי בניין.</p> <p>ב. שינוי בתצורת המגרשים.</p> <p>ג. מס' יח"ד בכל תא שטח.</p> |
| ג | <p>מרתפים</p> <p>מגורים בתאי שטח שמספרם 103, 104, 105, 110, 111, 114 :</p> <p>1. יותרו בנייני מגורים בגובה של 6 קומות מעל קומת קרקע-כניסה + קומת גג חלקית. בקומות שמתחת לקומת הכניסה (המפלס הקובע) יותרו דירות וכן הצמדה של שטחי הגינות לדירות במפלס הכניסה ובמפלס דירות השיפוע. כמו כן, יבנו מחסנים וכן חניונים למכוניות, חדרים טכניים, חדרי אשפה וכיוצ"ב.</p> <p>2. בגינות הפרטיות יחויב נטיעות לעצים, מס' וסוג העצים באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. יותרו מרפסות סוכה ע"פי תכניות תקפות בב/מק/105/ס/1 ו- בב/105/ס/2 וכן מרפסות שמש בשטח של עד 12 מ"ר ממוצע ליח"ד, סגירת המרפסת וצירופה לדירה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> |
| ד | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יהיו בהתאם לסעיף מס' 6 להלן "הוראות נוספות" וסעיף 6.7 תנאים למתן היתר.</p> |
| ה | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תתאפשר גישה למבני המגורים לאורך הרחובות ומכיוון השצ"פ המרכזי.</p> |



| 4.2 | תעסוקה |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>תאי שטח 302, 305 :</p> <p>א. מרכז מסחרי וחנויות. ב. מרכולים. ג. משרדים. ד. אולמות ארועים. ה. אולמות כינוסים ו. חדרי כושר ובריאות. ז. מרכז רפואי. ח. מרכז הוראה.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>מרתפים</p> <p>יותרו הקמות מרתפים תת קרקעיים לצרכי חניה ולצרכי אחסנה ומתקנים טכניים ומשרדים לניהול החניון לכל השימושים.</p> |
| ב | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגמר יהיו אבן נסורה ו/או זכוכית ו/או אלומיניום, או כל חומר קשיח אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> |
| 4.3 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>בתאי שטח שמספרם 303, 304 :</p> <p>א. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים. ב. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים. ג. מוסדות בריאות וספורט. ד. מוסדות דת. ה. מוסדות סעד. ו. מתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה. ז. חניה תת קרקעית לצרכי מבנה הציבור.</p> |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הבניה במגרשים אלו תהיה בהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. לא יותר שימוש של מוסדות חינוך וכל שימוש אחר המצריך שהייה ממושכת במבנה. המבנים יתוכננו כך שלא תתאפשר פתיחת חלונות לכיוון מזרח ויותקנו בהם מערכות איורור ומיזוג מרכזיות בגין קרבתם לכביש 4.</p> |
| ב | <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גבהי הקומות לא יפחתו מ-3 מ' ברוטו. גבהי הבניינים במגרשים לא יעלו על 6 קומות ובסה"כ לא יותר מאשר 25 מ' ברוטו מעל הכניסה הקובעת למבנה</p> |



| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| | 4.3 |
| <p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p> | |
| <p align="center">מרתפים</p> <p>1. יותרו הקמת מרתפים תת קרקעיים לצרכי חניה ולצרכי אחסנה. 2. החניה תהיה ציבורית ללא הצמדה למשתמש מסוים.</p> | ג |
| <p align="center">עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגמר יהיו אבן נסורה ו/או זכוכית ו/או אלומיניום, או כל חומר קשיח אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> | ד |
| | |
| | |
| <p align="center">שטח ציבורי פתוח</p> | 4.4 |
| | |
| <p align="center">שימושים</p> | 4.4.1 |
| <p>שצ"פ : תאי שטח 501, 502 : א. נופש ונוי. ב. גנים. ג. מגרשי ספורט ומשחקים. ד. שבילים להולכי רגל ולאופניים. ה. ח. שנאים.</p> | |
| | |
| <p align="center">הוראות</p> | 4.4.2 |
| <p align="center">אדריכלות</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. בשצ"פ המרכזי תא שטח שמספרו 501 יהיה ללא חניה תת קרקעית וללא מתקנים תת קרקעיים, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. השצ"פ יכלול נטיעות צל וכן פינות משחק מגוונות לילדים בגילאים שונים.</p> <p>2. בשצ"פ המזרחי בתא שטח שמספרו 502 ימוקמו ח. שנאים תת קרקעיים שייועדו למבני המגורים, למבנים הציבוריים ולמבנה המסחר. מיקומם יהיה ע"פי התקנות של חברת החשמל, איכות הסביבה לרבות בעיות קרינה.</p> | א |
| | |
| <p align="center">איכות הסביבה</p> | ב |
| <p>א. חדרי השנאים ישולבו ככל הניתן כחלק מהסוללה המגוננת. ב. תנאי להיתר הבניה לחדר הטרפו יהיה הגשת חו"ד ליחידה הסביבתית/יועץ קרינה מטעם הועדה המקומית, שבה יוכח כי התכנון המוצע עומד בתקן התקף של המשרד להגנת הסביבה לאותה עת, בהיבט של קרינה ממקורות חשמל. דו"ח הקרינה וחו"ד יוגשו ע"י חברה בעלת כישורים וניסון בקרינה אלקטרומגנטית.</p> | |
| | |
| <p align="center">דרך מוצעת</p> | 4.5 |
| | |
| <p align="center">שימושים</p> | 4.5.1 |
| <p>א. דרכים סלולות, חניות ומדרכות. ב. תמרורים ריהוט רחוב ותאורה.</p> | |





תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

| 4.5 | דרך מוצעת |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>ג. צמחיה, עצי נוי. ד. שבילים להולכי רגל. ה. שבילים לאופניים. ו. ניקוז ומעבר קווי תשתית וכו'.</p> |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | <p>דרכים נגישות: רוחב מדרכות לא יפחת מ-3 מ', באופן שיאפשר תנועה נוחה של הולכי רגל, אופניים ועגלות. לאורך המדרכות ישולבו נטיעות צל במרחק שלא יעלה על 5 מ', ספסלי ישיבה ועמודי תאורה.</p> |
| ב | <p>דרכים וחניות א. עומק אדמה גנני מינימאלי של 2 מ' לאורך המדרכות. ב. זיקת הנאה לחניה, מעבר רכב ומעבר רגלי מתחת לדרכים המוצעות. יותר עד 3 מפלסי חניה תחת הדרכים המוצעות. ג. תוואי ורוחב דרכים יהיו כמסומן בתשריט. ד. יקבע עומק להעברת תשתיות עירוניות מתחת לדרכים ולמדרכות בהתאם לצרכים העירוניים במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי.</p> |
| 4.6 | שביל |
| 4.6.1 | שימושים |
| | שבילים להולכי רגל ואופניים. |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח נגישות: כל חלקי הפרויקט יהיו נגישים בשבילים שלא יפחתו מרוחב 3 מ' ללא מדרגות, באופן שיאפשר תנועה נוחה של הולכי רגל, אופניים ועגלות. לאורך השבילים ישולבו נטיעות צל במרחק שלא יעלה על 5 מ', ספסלי ישיבה ועמודי תאורה.</p> |
| ב | <p>זכות מעבר לרכב בשביל בתא שטח מספר 208 יותר מעבר רכב חירום ואספקה לגנים בלבד, לא יותר מעבר רכב פרטי וכן יותקנו חסימות בכניסה לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> |
| ג | <p>פיתוח סביבתי א. השבילים יהיו משולבים בפיתוח גנני. ב. עומק אדמה מינימאלי של 2 מ' לאורך השבילים, לצורך השהיית מי הנגר, יש להפנות את מי הנגר לשצ"פ ולגינות תוך שילוב נטיעות עצי צל.</p> |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------|
| | 4.6 | שביל |
| | | |
| | 4.7 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| | 4.7.1 | שימושים |
| <p>בתאי שטח שמספרם : 101,102,108,109,112,113 :</p> <p>א. מגורים :</p> <p>1. יותרו בנייני מגורים בגובה של 6 קומות מעל קומת קרקע-כניסה + קומת גג חלקית. בקומות שמתחת לקומת הכניסה (המפלס הקובע) יותרו דירות וכן הצמדה של שטחי הגינות לדירות במפלס הכניסה ובמפלס דירות השיפוע. כמו כן, יבנו מחסנים וכן חניונים למכוניות, חדרים טכניים, חדרי אשפה וכיוצ"ב.</p> <p>2. בגינות הפרטיות יחויב נטיעות לעצים, מס' וסוג העצים באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. יותרו מרפסות סוכה ע"פי תכניות תקפות בב/מק/105/ס/1 ו- בב/105/ס/2 וכן מרפסות שמש בשטח של עד 12 מ"ר ממוצע ליח"ד, סגירת המרפסת וצירופה לדירה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ב. מוסדות חינוך על מתקניהם.</p> <p>ג. מוסדות קהילתיים.</p> <p>ד. מוסדות דת.</p> | | |
| | 4.7.2 | הוראות |
| <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לכל צמד גני ילדים תוצמד חצר בשטח שלא יפחת מ-150 מ"ר ויינטעו בה עצי צל.</p> <p>2. השטח העיקרי של הגן ע"פי תקנות משרד החינוך, כמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה.</p> <p>3. הבניה של מוסדות הציבור במגרש זה תהיה בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר ותמוקם בקומת הקרקע התחתונה כמופיע בתוכנית הבינוי.</p> | | |
| <p>ב</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גבהי הבניינים בכל המגרשים, כפוף למגבלות גובה ע"פי מינהל התעופה האזרחי.</p> | | |
| <p>ג</p> <p>מרתפים</p> <p>תורשה בניית מרתפים באיזור זה בכפוף להוראות הבאות :</p> <p>1. השימוש : השימוש במרתף יהיה למחסנים דירתיים, חניה, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, חדרי משחק משותפים, חדרי עגלות ואופניים.</p> <p>2. מחסן דירתי : שטח המרתף המיועד כמחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר לכל יח"ד ויוצמד לכל יח"ד. המחסן יחשב כשטח שירות. המחסנים ימוקמו בתחום מגרש המגורים ולא מתחת לדרכים ושבילים.</p> <p>3. חדרי משחקים : יותר מרתף כחדר משחקים, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, אשר ירשם כרכוש משותף בבעלות כלל הדיירים בבית.</p> <p>4. מיקום : תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש בהתחשב בתשתיות הקיימות ו/או המתוכננות במגרש ובאיזור.</p> <p>5. מתקנים סניטריים : אסורה בנייתם של מתקנים סניטריים במרתף, למעט בשטחים העיקריים במרתף, בחדר המשחקים ובחדרים הטכניים.</p> <p>6. חניה תת קרקעית : הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של מס' מרתפים לחניה תת</p> | | |

| 4.7 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>קרקעית, בהתאם לאמור בטבלה 5, תוספת קומת מרתף לצורך עמידה בתקן חניה לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> |
| ד | <p>עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יהיו בהתאם לסעיף מס' 6 להלן "הוראות נוספות".</p> |
| ה | <p>הנחיות מיוחדות בקומה אשר מתחת לקומת הכניסה (קומת קרקע תחתונה), כמסומן בנספח הבינוי, יותרו בניית כיתות לגני ילדים ו/או מעונות. כמו כן, יוקצו שטחים לחצרות כיתות גני הילדים סמוך לכיתות הגן, החצר תכלול נטיעות עצי צל.</p> |
| 4.8 | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.8.1 | שימושים |
| | <p>בתא שטח שמספרו 301 : א. מסחר. ב. משרדים. ג. מבני ציבור. ד. חניות תת קרקעיות ומרתף לצרכי מסחר. ה. חדרי שנאים.</p> |
| 4.8.2 | הוראות |
| א | <p>אדריכלות 1. המבנה המסחרי הקיים בשטח התוכנית, ישופץ ומעליו יבנה בנין בגובה עד 6 קומות, תוספת זו תתוכנן בהתאמה לעיצוב הבנין המסחרי לאחר השיפוץ. לרבות טיפול בחזית העורפית של המבנה. כמו כן לא תותר הבלטת מזגנים וצנרת לכיוון שבילי הולכי הרגל ואזור שהות הולכי רגל. 2. הבניה החדשה על הגג תהיה ע"פי תקן ישראלי לבנייה ירוקה. 3. בתא שטח מס' 301 ימוקמו ח. שנאים תת קרקעיים שייועדו למבני המגורים, למבנים הציבוריים ולמבנה המסחר. מיקומם יהיה ע"פי התקנות של חברת החשמל, איכות הסביבה לרבות בעיות קרינה.</p> |
| ב | <p>בינוי ו/או פיתוח הבניה במגרש זה תהיה בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> |
| ג | <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גבהי הקומות לא יפחתו מ-3 מ' ברוטו.</p> |
| ד | <p>מרתפים 1. יותרו הקמת מרתפים תת קרקעיים לצרכי חניה ולצרכי אחסנה למסחר ולמשרדים.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

| מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 4.8 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>2. החניה תהיה ציבורית ללא הצמדה למשתמש מסוים.</p> | |
| <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הגמר יהיו אבן נסורה ו/או זכוכית ו/או אלומיניום, או כל חומר קשיח אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. לפחות 50% מגג המבנה המסחרי יפותח וישמש את משתמשי בית הספר ומוסדות החינוך. לשטח זה לא יפנו מתקנים מרעישים ו/או מטרדים אחרים.</p> | ה |
| <p>מסחר</p> <p>ביטול סעיף 1,2 המגביל את שטח המסחר.</p> | ו |



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8






תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

| 6.1 | אדריכלות |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>א. מרווח מינימאלי בין מבני המגורים (בין תאי השטח למגורים) יהיה 6 מ'.</p> <p>ב. הועדה המקומית תהא רשאית להעביר שטחי בניה ממגרש למגרש עד סך של 10% מהשטחים המותרים במגרש המקבל, ובתנאי שלא ישתנו סה"כ השטחים המותרים בכל הפרוייקט.</p> <p>ג. גובה מירבי לקומת מגורים יקבע ל-3.4 מ' ברוטו.</p> <p>ד. ניתן יהיה לנייד שטחי שירות בין המגרשים בקומת המרתף, ללא שינוי בסה"כ שטחי השרות. תכנון זמין מונה הדפסה 8</p> <p>בקומת הכניסה ו/או במרתף יוקצה חדר עגלות ואופניים בשטח מינימאלי של 15 מ"ר, אשר ישמש את משתמשי המבנה.</p> <p>ה. פרגולות: 1. בגינות, מרפסות, מרפסות גג תותרנה הקמת פרגולות אופקיות בלבד.</p> <p>2. הפרגולות ייבנו ממתכת ו/או עץ בשילוב החומרים הנ"ל לפי פרטים בתכניות הפיתוח ובאישור מהנדס הועדה המקומית וע"פי התקנות.</p> <p>ו. מערכות סולריות: בגגות שטוחים הצבת הקולטים ודודי השמש תותר בתנאי שיוסותרו משלושה צדדים ויהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>בגגות משופעים על גבי המשטחים המשופעים. הדודים ימוקמו בחלל הגג ויהיו מוסתרים.</p> <p>ז. חומרי גמר: חומרים חיצוניים של המבנה יהיו חומרים עמידים, באישור מהנדס הועדה המקומית, כדוגמת: אבן ו/או זכוכית ו/או מתכת ו/או טיח משופר ו/או חומר עמיד אחר.</p> <p>ח. שטח חנות מינימלי לעסק מזון לא יפחת מ-40 מ"ר.</p> <p>ט. בבניינים בהם קיים שימוש משולב של מגורים ומסחר תובטח הפרדה בין הכניסה למגורים לכניסה למסחר.</p> <p>י. מערכות מיזוג האויר בתוכנית לא יתבססו על מגדלי קירור.</p> <p>יא. הגשת תוכנית לחיזוק מערכת הביוב והתיעול בתחום רדיוס מגן ג' של באר ו' למי שתיה של תאגיד מי ברק (נ.צ. 185230/665000, רדיוס מגן ב' 85 מ', רדיוס מגן ג' 170 מ').</p> |

| 6.2 | עתיקות |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> |

| 6.3 | חניה |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>1. באזור מגורים ומגורים ומבנים ומוסדות ציבור - 0.75 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרשים וכן חניה לאורחים בהיקף של 15% מכלל היח"ד שיוותרו לבניה.</p> |


| חניה | 6.3 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>2. לבניני ציבור בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. למסחר ומשרדים בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>4. לא תותר הצמדת מקומות חניה במגרש הציבורי בתאי שטח 303, 304.</p> |
| איכות הסביבה | 6.4 |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p> | <p>1. איכות אוויר:</p> <p>א. בתאי שטח 303,304 לא יותר שימוש של מוסדות חינוך וכל שימוש אחר המצריך שהייה ממושכת במבנה. המבנים יתוכננו כך שלא תתאפשר פתיחת חלונות לכיוון מזרח ויותקנו בהם מערכות איוורור ומיזוג מרכזיות בגין קרבתם לכביש 4.</p> <p>ב. לעת היתר בניה יצורף לנספח הפיתוח מסמך שבו יפורטו סוגי הצמחים המתאימים ביותר להגברת החספוס, לטובת פיזור מזהמים יעיל יותר. המסמך יוגש להתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. סילוק קרקע מזוהמת:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על סילוק כל הקרקע המזוהמת, בהתאם לתכנית השיקום שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. סילוק הקרקע יתבצע מכוח היתר חפירה שיוצא ע"י הועדה המקומית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. מיגון מבנים מחדירת גז קרקע:</p> <p>א. כחלק מכל היתר בניה למבנה שעתיד להכיל אנשים, תוגש ליחידה הסביבתית תכנית מיגון מפני חדירת גזי קרקע, על פי המפרטים המקובלים ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים ומבני ציבור) בהתקיים שני הסעיפים הרשומים לעיל.</p> <p>4. בניה משמרת מים:</p> <p>בהתאם לתוצאות הסקר ההיסטורי, ובהתייעצות עם רשות המים, יוחלט האם ניתן להחדיר לקרקע מי נגר עילי. בכל מקרה, התכנית תתקבל על תעלה על 85% משטח התכנית, לטובת השהיית נגר עילי ושתילת עצים.</p> <p>5. אסבסט:</p> <p>כתנאי להיתר ייקבע, כי על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (על פי סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח נ 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט - יש לרשום את שטחו. במקום בו האסבסט-צמנט קטן מ-50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה). 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>6. חדרי אשפה:</p> <p>יש להקים חדר אשפה בכל אחד מהבניינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבניין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון,</p> |

| איכות הסביבה | 6.4 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות. חדרי האשפה כמפורט לעיל, יהיו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלות ופיתוח/היתרי בניה.</p> <p>7. קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה:</p> <p>א. הנחיות כלליות:</p> <p>1. יש למנוע מטרדים סביבתיים ככל האפשר בעת ביצוע עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>2. בתחום התכנית יותרו שימושים, שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.</p> <p>ב. מניעת מפגעי רעש:</p> <p>יש להבטיח שכל ציוד המכאני שיפעל באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), התשל"ט 1979. ודרישות היחידה לאיכות הסביבה לרבות הנחיות המדרש להגנת הסביבה לרעש באתרי בנייה.</p> <p>ג. פסולת:</p> <p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.</p> <p>ד. פסולת בניין:</p> <p>מיקום שפכי עפר ופסולת בניה ייקבע בתאום עם מהנדס הרשות ומשרד לאיכו"הס. הטיפול בפסולת בניין, בכפוף להחלטות הועדה המחוזית ובהתאם לכתוב בפרק 9 ב"תכנית אב לפסולת בנין מחוז ת"א".</p> <p>ה. מניעת זיהום קרקע:</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לקבוע בשלב היתרי הבנייה תנאים ואמצעים למניעת זיהום קרקע בשלבי הבנייה השונים באישור היחידה הסביבתית.</p> | |
| בניה ירוקה | 6.5 |
| <p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון:</p> <p>מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצ"ב, ע"פי ההנחיות התקפות לאותה עת ובהתאם להחלטת הועדה המחוזית לעידוד בניה ירוקה ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> | |
| ביוב, ניקוז, מים, תברואה | 6.6 |
| <p>א. לא יוצא היתר בניה במתחם התכנית לפני הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים ע"י בעלי הזכויות בקרקע, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים למעבר תשתיות ביוב + ניקוז בתחום כל מגרש.</p> <p>ג. תכנית הניקוז תתבצע על פי העקרונות המופיעים בנספח הניקוז, עידכונים יתבצעו מול רשות הניקוז ירקון.</p> | |
| ניהול מי נגר | 6.7 |
| <p>א. במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו.</p> | |



| 6.7 | ניהול מי נגר |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|  <p>יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p> <p>ד. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ 15% שטחים חדרי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי התהום ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ה. אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת הגשם.</p> <p>ו. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בנייה.</p> | |

| 6.8 | שמירה על עצים בוגרים |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|  <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצם להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. עץ המוגדר לשימור - אין לבצע עבודות גיזום נוף/גיזום שורשים ללא תיאום עם אגרונום מומחה.</p> <p>ג. עץ המוגדר לשימור - אין לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ-3 מ' מקצה גזע העץ - ללא תיאום עם אגרונום מומחה.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 3 מ' לפחות מקצה גזע העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ה. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורט האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת, ככל שידרש.</p> <p>ז. אין לבצע את כריתת/העתקת העצים המומלצים אלא לאחר קבלת היתר כריתה כחוק - מפקיד היערות העירוני.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתחום התכנית.</p> <p>ט. עצים המאושרים לכריתה, ישולם תמורתם פיצוי נופי.</p> <p>י. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן שימור והעתקת העצים באתר באמצעות אגרונום מומחה.</p> <p>יא. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשה להיתר בניה או במהלך הביצוע, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות.</p> <p>יב. עצים להעתקה יועתקו בשטח התכנית בלבד.</p> | |

| 6.9 | אקוסטיקה |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|  <p>א. קיר אקוסטי - בכדי לעמוד בדרישות המשרד לאיכות הסביבה גובה קיר מסתור אנכי לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>קיר המסתור יבוצע מחומר בעל מסה מינימאלית מתאימה ובעל מקדם בליעה $aw=0.6$ ומעלה בדומה למיגון הקיים בהמשך.</p> | |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <p>6.9 אקוסטיקה</p> | <p>6.9</p> |
| <p>ניתן לשלב בקיר מקטעים שקופים מחומר מתאים כפי שיוחלט בעת הוצאת ההיתר. ב. בכל המבנים - מיגון דירתי בדרגה 3 אשר יבטיח השגת מפלס רעש של 40 דצ' בתוך הדירה כשחלונותיה סגורים. ג. תכנון מערכות מיזוג אויר שפתח יניקת האויר שלהן הינו על גגות המבנים הקרובים לכביש 4. ד. תכנון מערכות מיזוג אויר שפתח יניקת האויר שלהן הינו על גגות המבנים או בעורף הכביש במבנים המתוכננים במגרשים 105 ו-110. ה. ברצועת השצ"פ המזרחית (בתא שטח 502), יבוצעו נטיעות של עצים גבוהים, רחבי עלים. ו. במסמך הסביבתי אשר יוכן במסגרת הבקשה להיתר בניה ניתן יהיה לסטות מהוראות אלו בכפוף לממצאים העדכניים ולאישור המשרד להג"ס.</p> | |
| <p>6.10 סטיה ניכרת</p> | <p>6.10</p> |
| <p>תוכנית זאת משנה את תוכנית 501-0363267 ואיננה מגבילה את שטחי המסחר.</p> | |
| <p>6.11 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> | <p>6.11</p> |
| <p>א. תנאי לאיכלוס בית הספר בתא שטח 301 יהיה קבלת אישור מורשה נגישות לרבות התייחסות לשבילי הגישה ואיזור הורדת התלמידים. ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור היחידה הסביבתית/מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> | |
| <p>6.12 זיקת הנאה</p> | <p>6.12</p> |
| <p>א. תרשם זיקת הנאה מתחת לכבישים ומתחת לשבילים למעבר לתשתיות ולרכב וכן תותר חניה בתחום זה. ב. תרשם זיקת הנאה הדדית בין כל מגרשי המגורים לצורך מעבר כלי רכב ואנשים בין קומות המרתפים. ג. תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב בתוך מגרשי המגורים והיעודים השונים.</p> | |
| <p>6.13 תשתיות</p> | <p>6.13</p> |
| <p>א. תשתיות תת קרקעיות : חשמל, תאורה, טלפון וטל"כ : כל המערכות תהיינה תת קרקעיות, לרבות מתח גבוה, כאשר חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגביי מרחק בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ג. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לכך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ד. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור ועדה מקומית. ה. תיאום תכנון מפורטת עם חב' מקורות כתנאי לאישור תכנית לעיצוב אדריכלי למתחם.</p> | |
| <p>6.14 היטל השבחה</p> | <p>6.14</p> |
| <p>היטל השבחה ייגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 6.15 הפקעות לצרכי ציבור | |
| השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------|--------------------------------|
| 1 | היתרי בניה | ע"פי תוכנית מאושרת 501-0160408 |
| 2 | בינוי | ע"פי תוכנית מאושרת 501-0160408 |
| 3 | שלבי ביצוע | ע"פי תוכנית מאושרת 501-0160408 |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8