

הוראות התכנית

תכנית מס' 554-0396713

שבעת הנוטרים מאא/ 249 / א

תל-אביב

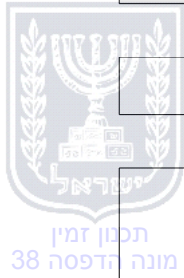
מחוז

מרחב תכנון מקומי אזור

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

תכנון מתחם מגורים הכולל שני בנייני מגורים מעל קומת קרקע מסחרית בסמוך לכניסה לאזור מכביש 44 ולפארק עירוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שבעת הנוטרים מאא/ 249 / א

שם התכנית

ומספר התכנית

554-0396713

מספר התכנית

6.858 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אזור
קואורדינאטה X	181439
קואורדינאטה Y	659249

1.5.2 תיאור מקום

ממוקם בדרום מערב אזור.
מצפון: רחוב החשמונאים וגן השבעה.
מדרום: כביש 44, דרך השבעה.
ממזרח: רח' העליה השניה.
ממערב: אתר זיכרון יד השבעה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אזור - חלק מתחום הרשות: אזור

נפה תל אביב

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
6039	מוסדר	חלק	108	119

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
06/03/2016	4030	7221	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 552-0273292 ממשיכות לחול.	שינוי	552-0273292
13/03/2003	1827	5166	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/222 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/222
17/06/1993	3435	4123	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/במ/21 א ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/במ/21 א
09/05/1996	3337	4408	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /44 /14 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /44 /14



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברוך דניאל לזר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ברוך דניאל לזר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		28/03/2018	ברוך דניאל לזר	28/03/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		21/03/2018	ברוך דניאל לזר	21/03/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		21/03/2018	עמוס אלתר	21/03/2018		1: 1000	מנחה	תנועה
לא		21/03/2018	ענבל אברהם	21/03/2018	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		24/07/2017	אלדד שרוני	10/05/2016	51		רקע	איכות הסביבה
לא		28/03/2018	ברוך דניאל לזר	28/03/2018			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		21/03/2018	ברוך דניאל לזר	21/03/2018	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900500	03-7900529	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900500	03-7900529	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה: רשות מקרקעי ישראל ומועצה מקומית אזור.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ברוך דניאל לזר	23925	דני לזר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	חפץ חיים	8	03-6918099	03-6959691	office@dann ylazar.com
	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	(1)		04-6778733		inbaleng@g mail.com
	יועץ תחבורה	עמוס אלתר	5661		תל אביב- יפו	(2)		077-5023495	077-5023495	amal39@012. net.il
	מודד	ברני גטניו	52602984	דטהמפ	בני ברק	(3)	67	03-7541000	03-7516356	giladl@data map.com
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(4)		09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת: מסד.

(2) כתובת: ת.ד. 17208.

(3) כתובת: 0.

(4) כתובת: ת.ד. 8776.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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**

א. קביעת זכויות בנייה והוראות למגורים ומסחר בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדרת זכויות בנייה וקביעת הוראות לבינוי, תכסית ועיצוב אדריכלי.

ב. שינוי יעוד קרקע ממגורים ג' למגורים ומסחר.

ג. שינוי יעוד קרקע ממגורים לדרך מוצעת.

ד. הוספת 86 יח"ד למצב המאושר, סה"כ 116 יח"ד מוצעות בתכנית.

ה. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר.

ו. קביעת הוראות והסדרת מערכי חנייה ותנועה.

ז. קביעת הנחיות סביבתיות.

ח. קביעת הנחיות בדבר עתיקות.

ט. קביעת הנחיות בדבר כריתה, העברה ו/או שמירת עצים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
דרך משולבת	4
מגורים ומסחר	1
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	3

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

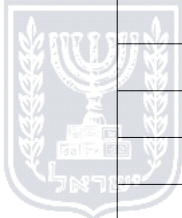
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.39	27	דרך משולבת
56.56	3,879	מגורים
43.05	2,952	שטח ציבורי פתוח
100	6,858	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.11	76.63	דרך מוצעת
0.39	26.9	דרך משולבת
55.44	3,811.02	מגורים ומסחר
43.05	2,959.19	שטח ציבורי פתוח
100	6,873.73	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>א. בקומת הקרקע: מסחר קמעונאי, בית קפה, מסעדה, נותני שירות. כמו כן בקומת הקרקע יהיו שימושים ציבוריים ומגורים.</p> <p>ב. בקומה ראשונה: מסחר קמעונאי, שימושים ציבוריים ומגורים.</p> <p>ג. בקומה השנייה ובקומות שמעליה: מגורים.</p> <p>ד. בקומות המרתף: חנייה, מתקנים הנדסיים, מחסנים ושטחי שירות לרבות חדרי אשפה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. כללי:</p> <p>א. לפחות 50% משטח קומת הכניסה יהיה בנוי.</p> <p>ב. גובה נטו של קומת הקרקע לא יפחת מ- 4.5 מ' ולא יעלה מ- 5 מ'.</p> <p>ג. מתקנים טכניים כגון מזגנים, מערכות מיזוג אוויר ומסתורי כביסה ישולבו ויוסותרו כחלק אינטגרלי של החזיתות.</p> <p>ד. במידה והמסחר ישמש כמסעדה יש להבטיח מניעת מטרדי עשן, רעש וריחות. ארובת פליטה של מנדף המיועד למסעדה תופנה לאזור בו אין פעילות ציבורית או פתחי מבנה ודירות ותותקן יחידת סינון אקולוגית למניעת ריחות.</p> <p>ה. פתרון מיזוג האוויר יעשה תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות.</p> <p>ו. השימושים שבין קו הבניין לכביש 44 ולזכות הדרך יהיו בהתאם למותר בתמ"א/ 3 בלבד.</p> <p>ז. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים סעיפים 6.10 (18), 6.11 (3).</p> <p>2. מרפסות:</p> <p>א. המרפסות ישתלבו בעיצוב החזיתות ובעיצוב הבניין כולו.</p> <p>ב. לא תותר סגירת מרפסות בין אם שטחן הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש.</p> <p>ג. כל שימוש בשטח המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת להוראות תכנית זו.</p> <p>3. דירות קטנות:</p> <p>א. לפחות 20% מיחיד יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.</p> <p>4. שטחים למוסדות ציבור:</p> <p>א. שטח עבור מבנים ומוסדות ציבור, בהתאם לטבלה מס' 5, ישולב בשטחי המסחר בקומת הקרקע או בקומה שמעליה.</p> <p>ב. השימושים המבוקשים לצורכי ציבור יהיו: חינוך, תרבות, קהילה, רווחה.</p> <p>ג. הכניסה לשטח הציבורי תהיה מרח' העלייה השנייה או מזיקת ההנאה המחברת בין רח' העלייה השנייה לשצ"פ הקיים בתא שטח מס' 3.</p> <p>ד. מאחר ולא תוצמד לשטח זה חצר, לא יותרו בשטח הציבורי שימושים הדורשים חצר (כגון מעון וגני ילדים).</p> <p>5. שטחי שירות:</p>

4.1	מגורים ומסחר
	<p>א. מחסנים לדירות יותרו בקומות המרתף בלבד. ב. שטח מחסן דירתי במרתף לא יעלה על 10 מ"ר. ג. בקומת הקרקע יוקצה חדר עגלות ואופניים שגודלו לא יפחת מ-20 מ"ר. 6. יש לתכנן את המבנים כך שבחזיתות הפונות לכביש 44, ימוקמו מרפסות, כניסות ושטחי שירות, עד כמה שניתן. חדרים, מגורים וסלון, יש להעדיף למקם, ככל הניתן רחוק מהכביש. 7. המבנים המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה.</p>
ב	<p>מרתפים א. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש. ב. יבוצע מיגון של חלקי המבנה התת קרקעיים מפני חדירת מזהמים בגז הקרקע. ג. תותר הצמדת שטחי שירות במרתף לדירות בקומת הקרקע ובתנאי שהכניסה אליהם תהיה מחלל הדירה.</p>
ג	<p>גגות א. על הגג ניתן לבנות חדרים ומתקנים טכניים בלבד ובתנאי שיתוכננו כחלק אינטגרלי מעיצוב הבניין ונוכחותם תוצנע. גובהם לא יעלה על 4 מ' ממפלס גג הקומה שמתחת. מגבלת הגובה לא תחול על אנטנות. ב. במידה ויותקנו קולטי שמש על הגגות יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הבניין. ג. מרחק בין חזית מתקן טכני וחזית בניין לא יפחת מ-2.5 מ'.</p>
ד	<p>זיקת הנאה 1. זיקת הנאה להולכי רגל תחבר בין רח' העלייה השנייה לשצ"פ הקיים בתא שטח מס' 3, דרך קומת המסחר שבתא שטח מס' 1, כמצוין בתשריט. 2. מיקומה המדוייק של זיקת ההנאה ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי שתוכן כנדרש בסעיף 6.1 ותובא לאישור מהנדס העיר. 3. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ-6 מ'.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים השימושים המותרים בחוק התכנון והבניה וכן עצים, גינות ושבילי אופניים.</p>
4.2.2	<p>הוראות בינוי ו/או פיתוח</p>
א	<p>א. תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט. ב. תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו' ע"פ תכניות הנדסיות. ג. המבנים המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה.</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	נטיעות עצים והקמת בתי גידול, ריהוט רחוב ותאורה, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים.
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תובטח שמירת העצים הקיימים בשטח ציבורי פתוח.</p> <p>ב. תוקם סוללה משופעת כלפי הכביש, בין מבני המגורים לכביש, גבוהה ככל הניתן ומתואמת עם הפתרון האקוסטי. על גבי הסוללה תישתל צמחיה בגבהים שונים (עצים, שיחים וכד') בעלי יכולת ספיחת מזהמי אוויר, ובצפיפות שתשרת מטרה זו.</p> <p>ג. לא תותר כל בנייה או הצבת גדרות ומחסומים בשטח ציבורי פתוח פרט לריהוט רחוב.</p> <p>ד. בינוי בתחומי השצ"פ יותר למטרות פיתוח נופי בלבד.</p> <p>ה. בתת הקרקע יעברו תשתיות עירונית בלבד.</p> <p>ו. השימושים שבין קו הבניין לכביש 44 ולזכות הדרך יהיו בהתאם למותר בתמ"א/3 בלבד.</p> <p>ז. המבנים המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. השצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 5-7 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. השצ"פ יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p>
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	<p>א. מסעות, מדרכות, חניות, שבילי אופניים והולכי רגל, פינות ישיבה, מצללות ומתקנים נלווים.</p> <p>ב. תאורה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, פיסול רחוב, מעברי חציה, שילוט, פתרונות ניקוז.</p> <p>ג. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ד. מתקנים טכניים ומתקני תשתית כגון: פילרים.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח מוטה הולכי רגל כרחוב המיועד לנסיעה וחניה של כלי רכב והליכה של הולכי רגל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד מקסימום	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי (5)	3	6	4	5	15 (4)	59 (3)	116	40	9600	500 (2)	4500	12412 (1)	3802	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(5)	3	6	4	5	1	5		50	4000		300	1200	3802	1	מסחר	מגורים ומסחר
(5)	3	6	4	0	1	5					30	100	3802	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר

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

הערה ברמת הטבלה:

1. הגובה המרבי המותר לבניה יהיה בכפוף להוראות תמ"א 2/4, במקרה של סתירה בין מסי הקומות והגובה המותר על פי טבלה זו יגבר הגובה הקבוע בתמ"א 2/4.
2. קווי הבנין התת קרקעיים יהיו כמפורט בסעיף 6.2.
3. מספר הקומות - קומת קרקע + 15 קומות.
4. 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך שטח זה 1392 מ"ר למרפסות בשטח מוצע של 12 מ"ר ליח"ד.
- (2) עבור פונקציות משותפות לטובת דיירי המתחם.
- (3) כולל קומת קרקע מסחרית.
- (4) מעל קומת קרקע מסחרית.
- (5) קו בניין לשצ"פ הינו 6 מ' והמרחק מקצה זכות הדרך של כביש 44 הינו 25 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
<p>1. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית על רקע של תכנית מדידה שתיערך על ידי מודד מוסמך בקני"מ 1:250.</p> <p>התכנית תהיה בהתאם להוראות ותכלול בין השאר את המידע הנ"ל:</p> <p>א. העמדת הבניינים.</p> <p>ב. תכנית מפלס הקרקע והשטחים הפתוחים כולל סימון גבהים וטופוגרפיה, רחבות, שבילים, מדרכות, גישות לחניונים, גישות למסחר ולכניסות למבנים, גינות ונטיעות וכן פרוט חומרי חיפוי וגמר.</p> <p>ג. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של השטחים הפרטיים הפתוחים והשטחים הציבוריים הגובלים.</p> <p>ד. מיקום מערכות ותשתיות ציבוריות ופרטיות, סימון שיפועי הניקוז בשטחים המרוצפים, בדרכים ובשטחי הגינות לקליטת מי נגר עילי והפנייתם להחדרה.</p> <p>ה. שטחי ציבור כמצוין בטבלה מס' 5.</p> <p>ו. תכנון ראשוני לחזיתות המבנים פרוט ראשוני לחומרי גמר, מרפסות, הצללות וגבהים.</p> <p>ז. תכנון ראשוני למרתפי החניה לרבות רמפות הכניסה והשתלבות תכנון שטחי הפיתוח שמעליהם.</p> <p>ח. פתרון לגישת רכב כיבוי אש ופינוי אשפה.</p> <p>ט. סימון תוואי גדר בין תא שטח 1 לבין מגרשי המגורים הפרטיים שמצפון לתחום התכנית.</p> <p>10. יש לתכנן ריבוי נטיעות של עצי צל רחבי נוף להצללה ושיפור התנאים האקלימיים בכל השטחים הפתוחים לרבות: רחובות, שצ"פ, שטחים פרטיים בין הבניינים תוך שימוש בצמחייה בת קיימא ובצמחים חסכוניים במים.</p> <p>11. מצע האדמה לנטיעות וגינות מעל תקרת המרתף העליונה יהיה בעומק של 1.5 מ' לפחות.</p> <p>12. התכנית תיערך בהתאם להנחיות ודרישות התדריך לבניה אקוסטית של תמ"א 2/4.</p> <p>13. שטחי התפעול למבני המגורים יהיו בתחום חצר המגרש בקומת הכניסה ובתנאי שהכניסה אליהם לא תהיה מתוך לובי הבניין.</p> <p>14. גדרות:</p> <p>א. גובה קיר תמך + גדר בנויה לא יעלה על 1.4 מ'. גובה הגדר יימדד בין רום הגדר לבין מפלס הקרקע הנמוך מבין שני צידי הגדר. במידה ויידרש להגיע לגובה הנדרש ע"פ חוק במפלס הקרקע הגבוה, תותר תוספת גדר קלה.</p> <p>ב. גובה גדר החצרות הפרטיות בדירות גן לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס הקרקע הנמוך ביותר.</p> <p>15. רצועת השצ"פ הסמוכה לכביש 44 תתאפיין בנטיעות עצים רחבי עלים.</p>	
6.2	קווי בנין
<p>1. קווי בניין על קרקעיים יהיו בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>2. בשטחי המרתף תותר בנייה בקו בניין "0", להוציא צד מערבי בו יחויב קו הבניין העל קרקעי, צידי - שמאלי (6 מ'), גם בתת הקרקע וצד דרום מערבי בו קו הבניין לדרך 44 (25 מ') יחויב גם בתת הקרקע.</p> <p>3. עוגנים לצורך ביסוס יהיו במרווח הבנייה, בגבולות קווי המגרש בלבד, ולא יחרגו ממנו.</p>	
6.3	תנועה
<p>1. הסדרי התנועה והחניה יאושרו ע"י הרשות המוסמכת. התכנית תכלול את כל הסדרי התנועה, כניסות, יציאות וחניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

<p>תנועה</p>	<p>6.3</p>
<p>2. תותר כניסה אחת בלבד לפרויקט (הרמפה הדרומית) כמסומן בנספח הבינוי. 3. החניה תהיה תת קרקעית בלבד. 4. תקן החניה לרכב ולרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה. ככל שישאר שטח עודף במרתפים הם ינוצלו כשטחי שירות משותפים, כגון מחסנים. 5. תוספת קומות ו/או שטחי חניה בתת הקרקע תהיה באישור מהנדס העיר.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>1. כל התשתית, כולל רשת קווי המתח הנמוך והגבוה יהיו תת קרקעיים. 2. רשת התקשורת והחיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים. 3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הגורמים הרלוונטיים (נת"ע), בשלב תכניות ההיתר.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>1. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, זאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים החדירים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). 2. בתכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, יוקצה אזור לקליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>הבנייה תהיה בהתאם לתקן הישראלי לבנייה ירוקה ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית בנושא.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>יש להבטיח שימור העצים הקיימים בשטח על פי נספח העצים לתכנית זו ובהתאם להנחיות הבאות: א. התרחקות של לפחות 4 מ' מגזע העץ ומשורשיו בכל ביצוע של עבודה הנדסית בתת הקרקע או ליווי של אגרונום במידה ונדרשת קרבה לגזע וחיתוך שורשים. על פי הנחיות האגרונום המלווה, ובמקרים עליהם יורה יש לבצע חפירות ניסיון במחפרון סילוני על מנת לחשוף שורשים ולקבוע את המרחק האפשרי לעבודות הנדסיות בקרקע. ב. כל עבודה בקרבת עצים תחייב הגנת העצים מפני פגיעה בהתאם למפרט לשימור עצים של משרד החקלאות ופקיד היערות. ג. בעת אישור תכנון וביצוע של בינוי בתת הקרקע יש לספק פתרונות תכנוניים הנדסיים שיאפשרו את המשך קיומם של עצים אלו בהתאם לסעיפים לעיל. ד. העתקת עצים תבוצע ע"פ נוהל פקיד היערות וברישיון בלבד.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.8</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 975/0 "אזור" י"פ: 2279 עמ' 480 מיום 17/12/1976 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא</p>	



6.8	עתיקות
<p>יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p>	

6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון לרבות הגבלת בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על +55 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית החל מגובה +70 מטר מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>6. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>7. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:</p> <p>7.א. בפקס למספר 03-60659954 או במייל air21@idf.gov.il</p> <p>7.ב. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866</p>	

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית בהתאם להוראות עיצוב, פיתוח ובינוי.</p> <p>2. הבטחת ביצוע חיבור לרשת הניקוז העירונית בהתאם לנספח הניקוז ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>3. הבטחת ביצוע חיבור לרשת הביוב בכפוף לתאום עם משרד הבריאות ומהנדס תאגיד המים "מי שקמה" ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>4. אישור מהנדס תאגיד המים "מי שקמה" ליכולת המט"ש האזורי לקליטת השפכים.</p> <p>5. הצגת תכנית מפורטת לאוורור המרתפים, תוך שמירה על שימוש העל קרקעי.</p> <p>6. הבטחת השלמת ביצוע פיתוח השטח הכלול בחלקה בטרם אכלוס.</p> <p>7. יצוין בכל תכנית המוגשת להיתר אומדן כמויות פסולת ומערך הטיפול בפסולת לסוגיה בתיאום מול היחידה הסביבתית האזורית והגופים העירוניים המוסמכים לטיפול בפסולת.</p> <p>8. יצוין בכל תכנית המוגשת להיתר מיקום והיקף עבודות העפר ואופן סילוק עודפי העפר. יבוצעו עבודות עפר מאוזנות, ככל הניתן.</p> <p>9. הצגת הסכם התקשרות המעיד על פינוי פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מורשה המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>10. הגשת תכנית אזורי התארגנות בזמן עבודות הבנייה לאישור היחידה הסביבתית האזורית. התכנית תכלול אמצעים לצמצום נזקי אבק ורעש בזמן הבנייה.</p> <p>11. לכל מבנה בו יתוכנן מקור פולט קרינה, כמו שנאים וחדרי חשמל, תוגש חו"ד יועץ קרינה</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>שתקבע את מפלסי הקרינה הצפויים ואת האמצעים למיגון במידה ויידרש.</p> <p>12. הצגת הסכם התקשרות מול קבלן מורשה של המשרד להגנת הסביבה לטיפול ופינוי אסבסט והבטחת פינוי כל האסבסט הקיים בתא שטח מס' 3 לפני ביצוע עבודה כלשהי בתא שטח זה.</p> <p>13. אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי הגורמים המוסמכים.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי המתייחס לכלל מקורות הרעש בתחום התכנית ומכביש 44, כולל התייחסות לנפחי תנועה מעודכנים מכביש 44. הדו"ח יפרט את פרטי המגוונים האקוסטיים הדירתיים (עבור מגורים ומבני ציבור) בהתאם לשימושים המוצעים בתחום התכנית, יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה ומסונותיו יוטמעו בהיתר.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הקמת סוללה בהתאם להוראות סעיף 4.3.2 א.ב. לתכנית זו, ממדיה וצורתה יהיו בהתאם לדו"ח האקוסטי שיוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה כמפורט בסעיף 6.10 (14).</p> <p>16. פתחי החללים המוצעים למבני ציבור לא יתוכננו בחזיתות הפונות לכביש.</p> <p>17. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע תכנית דיגום גז הקרקע שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>18. במידה וסקר גז הקרקע קבע שיש למגן את המבנה :</p> <p>תנאי בהיתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע מיגון המבנה מפני גזי קרקע, בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.11
<p>1. תנאי למתן היתר אכלוס לבניין בתא שטח מס' 1 יהיה השלמת ביצוע מעטפת השטחים למבני ציבור, המצוינים בטבלה מס' 5.</p> <p>2. ביצוע הסדרי התנועה על פי התכנית המאושרת.</p> <p>3. במידה וסקר גז הקרקע קבע שיש למגן את המבנה, תנאי לטופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח למפרט שאושר בפועל. במידה ואין לרשות יחידה סביבתית, תשכור הרשות את שירותיו/ה של יועץ/חברה שהתמחותם קרקעות מזוהמות, אשר ייתן דוח כאמור.</p> <p>4. רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.12
<p>1. פסולת :</p> <p>א. תכנון חדרי פסולת ומערך האצירה בהתאם להנחיות הנספח הסביבתי בסעיף 4.4.</p> <p>ב. חדרי האשפה ימוקמו במרתף ולא בחצר, ככל שתתאפשר גישה לרכב פינוי אשפה, בהתאם לסעיף 6 בחו"ד המשרד להגנ"ס.</p> <p>2. מניעת זיהום אוויר :</p> <p>א. יש לוודא כי חניונים תת קרקעיים יעמדו בכל הדרישות לעניין אוורור חניונים. יותקנו חיישנים לניטור ריכוזי CO, ותותקן מערכת ל- 8 החלפות אוויר בשעה מתחומי החניונים התת קרקעיים.</p> <p>ב. פליטת אוויר מחניונים תבוצע דרך ארובה שתותקן על גגות המבנים, באם לא ניתן יופנה האוויר לאזורים שאין בהם פעילות ציבורית או שהות ומעבר הולכי רגל או פתחי מבנים ודירות.</p> <p>ג. ארובות פליטה של גנראטורים ומנדפים ממטבחים מבשלים יופנו לאזורים שאין בהם פעילות ציבורית או שהות ומעבר הולכי רגל או פתחי מבנים ודירות</p> <p>ה. בתחומי המגרשים לא יותר השימוש במתקנים אלקטרומכאניים ותפעוליים המונעים באמצעות דלקי בעירה מסוג נפט/מזוט אלא בגז ובחשמל או סולר, למעט במתקנים המיועדים</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.12
<p>לשעת חרום כגון גנראטורים לשימוש בחרום.</p> <p>3. מניעת מפגעי רעש:</p> <p>א. בכל תחומי התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים ועמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. בכל פעילות המהווה מפגע רעש ע"פ המוגדר בחוק יותקן אמצעי הפחתה בכפוף לדוח אקוסטי.</p> <p>ב. תוקם סוללה משופעת בשצ"פ כאמור בסעיף 4.3.2 (א) ס"ק ב'. קיר אקוסטי משלים או משולב יוקם ככל שיימצא לנכון בהתאם למסקנות הדו"ח האקוסטי שיוגש טרם מתן היתר בנייה כמפורט בסעיף 6.10 (15).</p>	

הוראות בזמן בניה	6.13
<p>1. שמירת ניקיון האתר:</p> <p>א. תישמר מניעה של היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר לאורך כל משך העבודות. במידה ומים נקוו באתר, היקוות המים תחוסל.</p> <p>ב. כל הכלים יאוחסנו בתחומי אתר הבניה ולא יונחו בשטח ציבורי סמוך.</p> <p>ג. ניקיונו ושלמותו של השטח הסמוך לאתר הבניה, כולל דרכי גישה ישמרו נקיים ושלמים.</p> <p>ד. בסיום העבודות יפוננו כל הפסולות משטחי המגרש וישמרו ניקיונו.</p> <p>2. מניעת זיהום קרקע ומים:</p> <p>א. האזור המיועד לריכוז מצבורי פסולת וגריסה, יתוחם במערומי עפר ("במפרים") למניעת זרימת מי נגר מחוץ לשטח זה.</p> <p>ב. כל מיכל דלק/ שמן באזור העבודה יצוייד במאצרה ויעמוד בהנחיות כדלקמן:</p> <p>1. נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל הגדול שבתוכו.</p> <p>2. המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק</p> <p>3. בנקודת היציאה של המאצרה יהיה מותקן מגוף.</p> <p>4. המגוף יישאר במצב נורמלי סגור ויפתח לניקוז מי גשם בלבד.</p> <p>5. במקרה של שפך במאצרה, הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות.</p>	

פסולת בניין	6.14
<p>טיפול בפסולת בנייה: פסולת הבניין המפונה מהאתר תפונה לאתר מורשה המשרד להגנת הסביבה לטיפול ומחזור בפסולת בנייה. תנאי להיתר בניה הינו הצגת הסכם התקשרות מול אתר מורשה המשרד להגנת הסביבה ליח"ס של הרשות המקומית אזור. טיפול בפסולת בנייה תתבצע על פי ההנחיות המפורטות בסעיף 4.3.6 בנספח הסביבתי של התכנית.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.15
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	

איכות הסביבה	6.16
<p>2. עבודות פיתוח, עפר, הריסת מבנים ובניה: במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות העוברות בתחומי מגורים וכדומה. קבלת היתר בניה מותנית בהגשת תוכנית הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות ומערומים לריכוז פסולת בניין ומערומי עפר, מיקום הגדר גובהה וסוג</p>	

איכות הסביבה	6.16
<p>הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה וכל הנדרש לאישור היחידה הסביבתית האזורית.</p> <p>3.מניעת פיזור אבק: ינקטו כל הפעולות למניעת פיזור אבק מפעולות בניה, הריסה, אצירת פסולות ונסיעה באתר, בהתאם להמלצות הנספח הסביבתי ככל הניתן בסעיף 4.3.2, 4.3.5</p> <p>4.שמירת ניקיון האתר: א.תתבצע מניעה של היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר לאורך כל משך העבודות. במידה ומים נקוו באתר, היקוות המים תחוסל</p> <p>ב.בסיום העבודות יפוננו כל הפסולות משטחי המגרש ויישמר ניקיונו</p> <p>5.מניעת זיהום קרקע ומים: כל מיכל דלק/ שמן באזור העבודה יצוייד במאצרה ויעמוד בהנחיות כדלקמן:</p> <p>א.נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל הגדול שבתוכו.</p> <p>ב.המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק</p> <p>ג.בנקודת היציאה של המאצרה יהיה מותקן מגוף.</p> <p>ד.המגוף ישאר במצב נורמאלי סגור ויפתח לניקוז מי גשם בלבד.</p> <p>ה.במקרה של שפך במאצרה, הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות.</p> <p>6.גריסת פסולת בנייה באתר תותר רק בתיאום עם היחידה הסביבתית.</p>	

אקוסטיקה	6.17
<p>4.מניעת נזקי רעש: א.הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979 ולא יעלה על 80 dB(A), ובתנאי שבקו מגרש הסמוך למגרשי מגורים יישמר מפלס הרעש המותר לפי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן, 1990 למבנה ב' בנין באזור מגורים.</p> <p>ב.קבלת היתר בניה מותנית בהתחייבות כי הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה עומדים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979 ולא יעלה על 80 dB(A).</p> <p>ג.במידת הצורך ועל פי בדיקה אקוסטית שתבוצע עם תחילת העבודות, יתוכנן שימוש באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעש המוקרנים לסביבה, או מסכים אקוסטיים נייזים בסמיכות למבנים, שיהיו סמוכים למקורות הרעש עד כמה שניתן. המסמך האקוסטי יתבסס על נפחי תנועה מעודכנים לכביש 44. הדו"ח יקבע את המיגונים הדירתיים הנדרשים בהתאם למפלסי הרעש הנדרשים לשימושים השונים הנמצאים בתכנית.</p> <p>ד.שעות העבודות בבניה ומפלסי הרעש המותרים ככל הניתן יהיו בהתאם להמלצות הנספח הסביבתי בסעיפים 4.3.3 ו- 4.3.5.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.