

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/07/2020

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

23/11/2020

תכנית מס' 502-0178285

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

בי/553 - התחדשות עירונית מתחם שינדלר בת-ים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 96

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 96



תכנון זמין  
מונה הדפסה 96

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה על מתחם בו בנויים בנייני מגורים ישנים. התוכנית קובעת מתחם להתחדשות עירונית במסגרתו יפונו המבנים הקיימים ויוקם מתחם הכולל מסחר, תעסוקה, שטחים למבני ציבור ומגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 96



תכנון זמין  
מונה הדפסה 96



תכנון זמין  
מונה הדפסה 96

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/553 - התחדשות עירונית מתחם שינדלר בת-ים

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0178285

שטח התכנית 3.745 דונם

1.2

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 לייר

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	175900
קואורדינאטה Y	659750

### 1.5.2 תיאור מקום

בת ים מתחם הגובל ברחובות שינדלר, הרצל, עליה ב' ומסיקה

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	8	הרצל	בת ים
	6	מסיקה	בת ים
	10	מסיקה	בת ים
	א6	מסיקה	בת ים
	8	מסיקה	בת ים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7146	מוסדר	חלק	43-44, 284	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 96



תכנון זמין  
מונה הדפסה 96



תכנון זמין  
מונה הדפסה 96

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
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
15/07/1971	2189	1738	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית בי/2/א בתחומה של תכנית זו	החלפה	בי/2/א
14/10/1984		3108	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית בי/200 בתחומה של תכנית זו	החלפה	בי/200
03/03/1994	2496	4197	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית בי/328/ב בתחומה של תכנית זו	החלפה	בי/328/ב
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית בי/403 בתחומה של תכנית זו	החלפה	בי/403
16/11/2003	339	5237	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית בי/403/1 בתחומה של תכנית זו	החלפה	בי/403/1
31/12/2000	1043	4947	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית בי/430 בתחומה של תכנית זו	החלפה	בי/430
05/02/2006	1590	5490	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית בי/430/א בתחומה של תכנית זו	החלפה	בי/430/א
08/05/2011	4071	6233	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית בי/430/ב בתחומה של תכנית זו	החלפה	בי/430/ב



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 377	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית בי/ 377 בתחומה של תכנית זו	4540	4365	03/07/1997
בי/ מק/ 497	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית בי/ מק/ 497 בתחומה של תכנית זו	6187	2044	13/01/2011



## 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				לאה רובננקו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		לאה רובננקו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	17/12/2019	לאה רובננקו	16: 42 17/12/2019	נספח בינוי ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	08/12/2019	זהבה שפיגלר	14: 48 08/12/2019	נספח תנועה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		3	05/02/2020	אביב גלעד	20: 44 05/02/2020	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		34	05/02/2020	אביב גלעד	20: 45 05/02/2020	נספח לטבלאות איזון והקצאה	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		29	31/12/2019	רן קליק	17: 57 31/12/2019	דוח מיקרו-אקלים: הצללות ורוחות	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		9	19/11/2019	רן קליק	17: 56 19/11/2019	פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
ביוב וניקוז	מנחה		23	08/12/2019	מיכאל דינקין	14: 52 08/12/2019		לא
ניקוז	מנחה		1	08/12/2019	מיכאל דינקין	14: 51 08/12/2019	תשריט ניקוז וביוב עקרוני	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	08/12/2019	אירינה מייליך	14: 47 08/12/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		8	17/11/2019	שבתאי גונן	09: 41 17/11/2019	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 200	1	17/11/2019	שבתאי גונן	09: 42 17/11/2019	סקר עצים - תשריט	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/09/2019	לאה רובננקו	17: 44 08/09/2019	תשריט מצב מאושר	לא

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			י.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	(1)	1	054-2529374	08-9944437	itai@dimri. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ירושליים 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000	08-9944437	itai@dimri.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	לאה רובנקו	21994	לאה רובנקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6484860	03-6484836	adi@lru.co.il
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(1)	926	09-7493123	09-7996374	gonen.main @gmail.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 96



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 96



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאות מקרקעין	יועץ כלכלי	אביב גלעד	258	אביב גלעד הנדסה ושמאות מקרקעין	רמת גן	שלם	3	03-6782113	03-6782116	aviv@gilad.biz
ביוב וניקוז	יועץ	מיכאל דינקין		אשדוד	הבנאים		7	054-2437707		
מודד	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט ליברמן מדידות בע"מ	בני ברק	לח"י	27	03-9417011	03-9417013	
	יועץ תשתיות	אירינה מייליך			באר שבע	יהודה הנחתום	4	077-8831106		
	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001		office@yozmot-sviva.com
אדריכל פיתוח	אדריכל	עמרם שילינג	15720	ע. שילינג תכנון וייזום בע"מ	אור יהודה	(2)	5	03-6135585	03-6136052	office@amramltd.co.il
הנדסת תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר	33664	זהבה שפיגלר מהנדסת תנועה ותחבורה	יבנה	אגמון	27	08-9322173	08-9322173	nilyy@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר.

(2) כתובת: יוני נתניהו 5 אור יהודה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 96



תכנון זמין  
מונה הדפסה 96

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 96

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 במתחם ע"י פינוי בינוי ותוספת שימושים למסחר, תעסוקה ומבני ציבור, וכן הפקעה של חלק ממגרשי המגורים לצורך הרחבת הדרך - ברחובות מסיקה והרצל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות למימוש הפינוי של הבניינים הקיימים לצורך הקמת 2 בנייני מגורים הכוללים עד 234 יחידות דיור, מעל מבנה מרקמי הכולל מסחר, משרדים ושטחים לצרכי ציבור. מספר הקומות המקסימלי יהיה 25.
2. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ללא הסכמת בעלים.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה.
4. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב בשצ"פ לצורך כניסה ויציאה לחניון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 96



תכנון זמין  
מונה הדפסה 96

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	101
דרך מוצעת	102
מגורים מסחר ותעסוקה	103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	101
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	103
מבנה להריסה	דרך מוצעת	102
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	103
קו בנין עילי	דרך מוצעת	102
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	103
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,591	42.77
מגורים ג'	1,781	47.88
שטח ציבורי פתוח	348	9.36
<b>סה"כ</b>	<b>3,720</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	402.73	10.75
מגורים מסחר ותעסוקה	3,085.28	82.38
שטח ציבורי פתוח	257.15	6.87
<b>סה"כ</b>	<b>3,745.16</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. גינון, נטיעות, ריצוף ושבילים. 2. פרגולות, מצללות, ריהוט גן.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תתאפשר כל בנייה מתחת לשצ"פ. כמו כן לא יתאפשרו מתקנים טכניים עלילים, או הפניית פתחי אוורור חניונים למרחב הציבורי.
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b> 1. תיקבע זיקת הנאה כמסומן בתשריט למעבר רכבים דרך השצ"פ, לצורך כניסה ויציאה לחניון התת-קרקעי. 2. יתאפשר מעבר הולכי רגל דרך השצ"פ אל הכניסה לשטח הציבורי שבתוך המבנה.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי חוק התכנון והבניה, כולל תשתיות עירוניות תת קרקעיות או משוקעות, נטיעות ושבילי אופניים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> 1. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט. 2. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון העירונית ופורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי.
<b>4.3</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מסחר. 2. שטחים לצרכי ציבור בשימושים: חינוך, תרבות, ספורט, קהילה, בריאות, רווחה ומשרדי עירייה. 3. מגורים. 4. משרדים. 5. מלונאות. 6. לוביים לשימוש משרדים, מגורים, מלונאות וצרכי ציבור. 7. שימושים לרווחת הדיירים כגון: חדרים לכושר, חדרים לתרבות, משחקים וכד'. 8. מחסנים לשימוש המגורים והמסחר. 9. חניה תת-קרקעית. 10. מתקנים טכניים לשימושים המותרים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. ייבנה מבנה מסד בגובה עד 6 קומות. בקומות אלה יותרו שימושים ציבוריים, מגורים, מלונאות, תעסוקה ומסחר.

מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
<p>2. מעל מבנה המסד יוקמו שני מגדלים, לשימושי מגורים ו/או מלונאות; לא יותר שילוב מגורים ומלונאות באותו מגדל. מספר הקומות של המגדלים (כולל קומות המסד, קומות טכניות ו/או גג) יהיה עד 25.</p> <p>3. גג המסד יפותח כמרפסת גג פתוחה ומגוננת לרווחת דיירי המתחם, המועסקים והמבקרים בו.</p> <p>4. בקומות הקרקע חובת הקמת חזית מסחרית לרחוב מסיקה וחזית מסחרית חלקית לרחובות הרצל ואוסקר שינדלר. החזית המסחרית לא תהיה אטומה ככל הניתן. לצורך המשכיות המסחר לאורך רחוב הרצל יותר קו בניין צידי 0 לקומת הקרקע המסחרית. תתאפשר יצירת קולונדה לאורך החזית המסחרית או חלק ממנה ללא חריגה מקווי הבניין.</p> <p>5. כניסת הולכי הרגל לכל השימושים מרחוב מסיקה. בנוסף תישמר האפשרות לכניסת הולכי רגל מרחוב אוסקר שינדלר לשטח הציבורי.</p> <p>6. כניסת רכבים מרחוב אוסקר שינדלר.</p> <p>7. קווי הבניין לקומות המשרדים זהים לקווי הבניין של קומת הקרקע ללא חריגה.</p> <p>8. תותר הבלטת מרפסות של בנייני המגורים עד 2 מ' מקווי הבניין ללא חריגה מגבול מגרש המגורים.</p> <p>9. חניון תת-קרקעי הכולל, בנוסף לחניות, מתקנים טכניים ומתקני אצירת אשפה.</p> <p>10. פריקה, טעינה ופינוי האשפה יבוצעו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>11. מחסנים לכל השימושים ימוקמו בתת-הקרקע בלבד.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>אם ימומש שימוש מלונאי:</p> <p>1. השימוש המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובהתאם לתמא/ 12 / 1.</p> <p>2. כל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה.</p> <p>3. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/ חשמל / גז ותשתיות אחרות.</p>	ב



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
7.5	0	0	1 (1)				850			50	800	3085	103	מגורים מסחר ותעסוקה		
7.5	0	0	1				1000			200	800	3085	103	מגורים מסחר ותעסוקה		
7.5	0	0	4				6474			750	5724	3085	103	מגורים מסחר ותעסוקה		
7.5	0	0	6	25	100	75.9	234	2052	63300	28770 (3)		12000	22530 (2)	3085	103	מגורים ד' מסחר ותעסוקה



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 96



תכנון זמין  
מונה הדפסה 96

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
3510 (4)	0	103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	103	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	103	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	2	103	מגורים ד'	מגורים מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- א. תתאפשר הקמת ממ"קים במקום ממ"דים. במקרה זה ניתן להמיר שטח שירות לשטח עיקרי, בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יח"ד.
- ב. תותר העברת שטחים ממגורים למסחר ותעסוקה בלבד. לא תותר העברת שטחים ממסחר ותעסוקה למגורים.
- ג. תותר המרת שטחי התעסוקה ו/או המגורים לשימוש מלונאות.
- ד. 20% מיחידות הדיור בתוכנית זו יהיו קטנות (עד 75 מ"ר עיקרי ושירות).

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

- (1) יותר פיצול קומות הקרקע הגבוהה לשתי קומות, ללא תוספת זכויות.
- (2) מתוכם 300 מ"ר לרווחת הדיירים בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. ניתן לנייד שטחים אלו לתת הקרקע.
- (3) שטחי שירות עבור כל השימושים במגרש.
- (4) שימוש בשטח זה לכל מטרה מלבד מרפסות יחשב סטייה ניכרת לתכנית.



## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:
  - א. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים ושל מתקני ניהול הנגר.
  - ב. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בניין מורשה
  - ג. אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.9.
2. סביבה:
  - א. הכנת תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי התואמת את הנחיות מהנדס העיר והועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, והדמיות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.
  - ב. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור מהנדס הועדה לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם. התכנית תתייחס לחתך הקרקע ולמרתפים ותפרט פתרונות, כולל התייחסות קונסטרוקטיבית, אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח. התכנית ההנדסית תכלול:
    1. פתרונות מחייבים כדי לעמוד ביעד שהיה ו/או לחלול ו/או החדרה בתחום המגרש לבינוי (מחוץ למרחב הציבורי) של 100% מספיקת אירוע גשם בהסתברות של 1:20 שנים לפחות במהלך שעה אחת. הנגר היוצא מתחום המגרש בכל רגע נתון יתוכנן בהתאם לספיקות המקסימליות המאושרות על-ידי מהנדס העיר ובלבד שמערכת ניהול הנגר העירונית תתפקד כראוי.
    2. פרטים מחייבים כדי להבטיח שסופות תכן בהסתברות של 1:100 שנים יזרמו לכל היותר בכבישים אך לא יציפו בשום מקרה את המגרשים.
    3. פירוט שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.
3. תכנית עיצוב ופיתוח:
  - א. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הועדה המקומית.
  - התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.
  - ב. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.
  - ג. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת ועקרונות ניהול מי הנגר ומי המרזבים.
  - ד. תכנית אתר התארגנות.
  - ה. התייחסות לחוו"ד לעניין החשיפה לקרינה רדיו ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת.
  4. הצללות: עפ"י דו"ח הצללות.



## 6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

5. פירוק ופינוי אסבסט: הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה.
6. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:
- א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
7. אישור הרשויות המוסמכות לתכנית מפורטת של הסדרי תנועה וחניה של מערך הרחובות הגובלים בתכנית והחניון.
8. תנאי להיתר בניה לעבודות בתת הקרקע המחייבות שאיבת מי תיהום יהיה כפוף לקבלת אישור רשות המים. השבת מי תהום תיהום תיעשה לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות.

## 6.2

## הוראות בינוי

1. התייחסות ל"חזית חמישית" יחויב פתרון לגג מבנה המסד הנצפה מהמגדלים.
2. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, לובי, חלונות ראוה תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.
3. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
4. רשת החשמל בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.

## 6.3

## דרכים וחניות

1. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת ומאושרת על ידי הרשויות המוסמכות. נספח התנועה יחייב לעניין מיקום הכניסה והיציאה לחניה. יותרו שינויים לא מהותיים במיקומים אלה. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין החניות המיועדות למסחר, לתעסוקה וציבורי ובין החניות המיועדות למגורים.
2. תקן החנייה לרכב יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי בנייה ויהיה מקסימלי. הצמדת מקומות חניה תותר לשימוש המגורים בלבד.
3. תקן החנייה לרכב דו-גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי בנייה ויהיה מינימלי.
4. שבילי אופניים יתוכננו בהתאם לתכנית האב העירונית לאופניים.
5. רמפת הכניסה לחניון לא תתחיל בתחום המדרכה.
6. תוסדר מעלית מתאימה להובלת אופניים אל החניון וממנו.

## 6.4

## שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט/ נספח עצים בוגרים בסימונים של " עצים לשימור", " עצים להעתקה", או "עצים לכריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
1. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון היתרי הבנייה, לא תותר כריתתם או פגיעה בהם.
  - א. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות או מי מטעמו. יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום.
  - ב. תיחום וגידור העץ יהיו כך שצמרת העץ ומערכת השורשים שלו לא ייפגעו ולא יינזקו.
  - ג. משך כל התקופה, אחראי המחזיק בשטח לתחזק את העץ ברמת תחזוקה סבירה לרבות שמירת הניקיון והספקת השקיה ברמה ובכמות כפי שייקבע ע"י האגרונום האחראי מטעם הרשות העירונית ובכל מקרה לא פחות מהמצב הקיים נכון למועד אישור הנספח.
  - ד. כל עץ המוגדר לשימור יובטח המשך גידולו והתפתחותו גם בעתיד ע"י שמירת מרחב מחיה

6.4

## שמירה על עצים בוגרים

- מספק למערכת השורשים ולצמרת העץ, לרבות אי פגיעה בבית הגידול המקומי: תנאי הקרקע, מערכת הניקוז והחלחול הקיימת.
2. "עצים לכריתה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך חילופי שיקבע ע"י פקיד היערות. תנאי לקבלת רישיון הכריתה הינו התחייבות בכתב למימוש הערך החליפי.
3. לאורך כל הרחובות המקיפים יינטעו עצים חדשים:
- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.
- ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
- ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
- ד. יועדפו עצים נותני צל סוככנים, חסכניים במים ומאוקלמים; יש להימנע מבחירת עצים בעלי מבנה ענפי שלד שביר, הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק וכן מעצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

6.5

## ניהול מי נגר

1. תישמר בתחום התכנית תכסית פנויה, על - ותת קרקעית, בהיקף 15% לפחות.
2. התכנית נמצאת בתחום מחצית הפן הבייני ובתחום זה רשות המים לא מאשרת החדרה ישירה למי התהום.
3. ייתכן שימוש במתקנים להחדרת מים, זאת בהתאמה לדרישות תמ"א 4/ב/34 לענין שימור וניצול מיטביים של מי נגר העילי בתחום התכנית.
3. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'.
4. דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן חומרים נקבוביים וחדירים.
5. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.

6.6

## איכות הסביבה

1. אשפה:
- א. כל המתקנים לאצירת אשפה לשימושי המגורים והמשרדים ימוקמו בתת הקרקע.
- ב. תכנון חדרי האצירה, מצנחות האשפה ומתקני האשפה והמחזור יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.
2. פינוי פסולת בנין ועודפי עפר:
- א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.
- ב. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.
- ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
3. אוורור חניונים:
- א. בתכנון אוורור החניונים תינתן עדיפות לפתרון אינטגרלי במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע. בעדיפות שניה יתוכננו מתקני האוורור במקום אחר כך שלא יופנו אל אזורי מעבר או שהייה ולא יהוו מטרד להולכי הרגל, ויאושר על-ידי מהנדס העיר.
- ב. מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 2 מ' מכל חלון.

איכות הסביבה	6.6
<p>4. צמצום תופעת אי החום העירוני, הזיהום האורי, קרינה אלקטרומגנטית: התכנון יבוצע בהתאם לתקנות התקפות ובהתאם למדיניות העירייה.</p> <p>5. בנייה ירוקה:</p> <p>א. 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 ולבניה. הבנייה תהיה על פי התקן הישראלי לבנייה ירוקה.</p> <p>ב. על הבניינים בתכנית לעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282.</p> <p>6. אקוסטיקה:</p> <p>א. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.</p> <p>ב. התכנון יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים.</p>	
איחוד וחלוקה	6.7
<p>1. השטחים הכלולים בתכנית זו והמיועדים לאיחוד וחלוקה יאוחדו ויחולקו ללא הסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק, בהתאם ללוח הקצאה ואיזון לפיננסיים. רישום החלוקה החדשה יבוצע ע"י הוועדה המקומית ע"פ סעיף 125 לחוק.</p> <p>2. השטחים הציבוריים יירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
היטל השבחה	6.8
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>3. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 בקצוות המנוגדים של המבנה או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מיידית לחיל האוויר ולפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>4. גובה 124.6 מ' מעפ"י מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>5. במידה ונדרש לחרוג מהגובה הנקוב לעיל לטובת הקמת עגורן או מנוף יש להגיש בקשה למשרד הביטחון. עגורן יסומן לפי ת"י 5139.</p> <p>6. שבועיים לפני התחלת הבנייה תשלח הוועדה, על פי המפורט באישור משרד הביטחון מיום 23.9.2019.</p>	
תשתיות	6.10
<p>1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר ועמודי תאורה), ביוב, מים, גז ואחרות תהיינה תת קרקעיות. ככל שלא ניתן להטמין תשתיות בתת הקרקע, עליה להשתלב עם שימושים אחרים, להיות במבנה סגור, לא להוות מטרד לסביבה ולא להטיל מגבלות על הסביבה. תשתית, ככל שתידרש, לא תחרוג מתכסית מקסימלית של 85% (על ובתת</p>	

6.10

**תשתיות**

הקרקע).

2. חשמל:

א. מיקום התוואים להעברת תשתית המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה פנימיות, יתואמו עם החברה המספקת חשמל.

ב. תותר הקמת תחנות השנאה/ חדרי שנאים ומיתוג/ טרפו סגורה, תת קרקעית או משוקעת, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מיקום מתקני החשמל יעשה בתאום עם החברה המספקת חשמל.

ג. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.

ד. היתר בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל.

3. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:

א. בתחום מערכות תשתיות ודרכים.

ב. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: שטח פרטי פתוח; חניונים פרטיים וציבוריים;

מדרכות ושבילים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 96

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

אם תוך 10 שנים לא יוצא היתר בניה ולא יוחל בביצוע התכנית יפקעו זכויות הבניה והוראות האחרונות מכח תכנית זו, ויחולו הוראות התכנית התקפה ערב אישור תכנית זו. בסמכות הועדה המקומית להאריך את תוקף התכנית ל- 5 שנים נוספות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 96



תכנון זמין  
מונה הדפסה 96