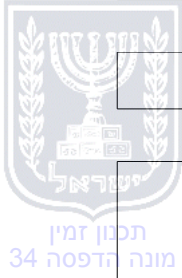


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0648873

ח/638 מתחם דבורה ברטנוב



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי חולון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/06/2021

לאשר את התוכנית

31/08/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית, בשכונת פנחס איילון בחולון המאופיינת בבניה רוויה. מטרת התכנית, הקמת מבנה מגורים עם חזית מסחרית המלווה רחוב והקצאת שטח למבנה ציבורי. זאת על ידי שינוי ייעוד מיחידה מסחרית למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור, הרחבה וסידור של דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים וכן יצירת זיקות הנאה לרווחת הציבור - בהתאמה לאופי הבינוי הקיים בסביבה ולצרכים השכונתיים. מבנה המגורים בן 16 קומות וכולל 75 יחידות דיור וחזית מסחרית מלווה רחוב. מבנה הציבור בן 6 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ח/638 מתחם דבורה ברטנוב

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

505-0648873

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

5.207 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	178578
קואורדינאטה Y	656983

1.5.2 תיאור מקום

מתחם הגובל ברח' נעמי שמר ושצ"פ מצפון, ברח' דבורה ברטנוב ממערב ובשצ"פ ממזרח.
חלקות גובלות:
חלקה 136 ממזרח וצפון, חלקה 106 ממערב וצפון וחלקות 107 ו-20 מדרום. כל החלקות בגוש 6872.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	ברטנוב דבורה	6	
חולון	שמר נעמי	2	

ח/300

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6872	מוסדר	חלק	22, 139	107, 136

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
23/04/1958		596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1 /1
17/05/1998	3571	4644	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 /15 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1 /15
06/01/1966		1252	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1 /2
26/06/2008	3637	5824	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 /23 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1 /23
07/05/1978	1681	2434	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1 /3
11/06/1992	3491	4015	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	ח/300
07/05/1992	3009	4000	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	ח/300 /1 /א
13/09/2005	4203	5438	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	ח/300 /3 /ד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהם מנדל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם מנדל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 13 27/01/2021	אברהם מנדל	27/01/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		13: 12 01/02/2021	שי סקיף	27/01/2021	15	1: 500	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	ניקוז והידרולוגיה- תכנית	12: 21 19/11/2020	שמעון צוק	29/06/2020	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	ניקוז וניהול נגר עילי- חוברת	12: 22 19/11/2020	שמעון צוק	18/10/2020	21	1: 250	מנחה	ניקוז
לא		18: 59 02/07/2020	נוגה אלטר	02/07/2020	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	תקציר מילולי לנספח התנועה	10: 01 28/06/2020	עפר רוכוולד	28/06/2020	2	1: 500	מנחה	תנועה
לא		13: 15 27/01/2021	עפר רוכוולד	07/01/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 58 01/04/2019	אברהם מנדל	01/04/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 34

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	כונס הנכסים, עו"ד יגאל דורון, בשם בעלי הקרקע	11173		תל אביב-יפו	שד' שאול המלך	8	03-7556999	03-7556998	igal@di-law.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	כונס הנכסים, עו"ד יגאל דורון, בשם בעלי הקרקע	11173		תל אביב-יפו	שד' שאול המלך	8	03-7556999	03-7556998	igal@di-law.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	אברהם מנדל	3664280	במה אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	ביל"ו	58	03-5325913		avi@bama-arch.com
	יועץ נופי	נוגה אלתר			אריאל	(1)		03-9368053	03-9060660	gad_el@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מצארווה	894		טייבה	(2)		09-7990140	09-7996748	mhmed10@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	שי סקיף	548		הוד השרון	סוקולוב	4	09-7448820	09-7448840	shayskif@gmail.com
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק			פתח תקוה	בזל	3	03-5739754		office@hydrology.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עפר רוכוולד	85510		קרית אונו	הכפר	10	054-2523210	077-4704282	offer@rochwald.com

(1) כתובת: ת.ד. 6060 אריאל.

(2) כתובת: ת.ד. 629.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה מגורים עם חזית מסחרית ומבנה למוסדות ציבור לצד שטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מיחידה מסחרית למגורים עם חזית מסחרית, למבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולדרך.
2. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בכל תחום התכנית.
3. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ולמעבר כלי רכב.
4. קביעת זכויות בניה למגורים, מסחר ולמבנים ומוסדות ציבור.
5. קביעת 75 יחידות דיור.
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הנחיות סביבתיות והוראות לניהול נגר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	2
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	5
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	3
חזית מסחרית	מגורים	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך חדשה/ מוצעת	146	2.80
דרך קיימת/ מאושרת	593.22	11.39
יחידה מסחרית	3,967	76.19
שטח ציבורי פתוח	500.33	9.61
סה"כ	5,206.55	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	132.18	2.54
דרך מוצעת	65.81	1.26
מבנים ומוסדות ציבור	1,838.67	35.31
מגורים	2,702.04	51.90
שטח ציבורי פתוח	467.86	8.99
סה"כ	5,206.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים :</p> <p>דירות, מבואות ראשיות, לוביים ומחסנים למגורים, מתקני עזר לשימוש הדיירים כגון חלל פעילות משותף, חניית אופניים ועגלות, חללים טכניים כגון חדרי אשפה, גז, פירי תקשורת ותשתיות.</p> <p>2. מסחר :</p> <p>לרבות מסחר קמעונאי, בתי כלבו, חנויות, בתי אוכל, בתי קפה ושירותים בנקאיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. סה"כ 16 קומות הכוללות: 14 קומות מגורים, קומת קרקע גבוהה הכוללת שטחי מסחר. מבואות, שטחים משותפים לדיירי המבנה וחללים טכניים ועוד קומת גג טכנית חלקית .</p> <p>2. השימוש למסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד. חזית מסחרית תפנה לרח' דבורה ברטנוב, לרח נעמי שמר ולשצ"פ. מפלס המסחר יקושר ישירות בדלתות ופתחים אל רח' דבורה ברטנוב ורח' נעמי שמר ולשצ"פ.</p> <p>3. לאורך החזית המסחרית תותר הקמת מצללה/ גגון קירוי עד עומק של 2 מ' בליטה. הקירוי יהיה מבנה קבוע, רציף, בעל מראה אחיד לכל ארכו וללא עמודים.</p> <p>4. תמהיל הדירות יכלול לפחות 30% דירות קטנות בשטח מקס' 65 מ"ר ברוטו.</p> <p>5. לא תותרנה דירות בקומת הקרקע.</p> <p>6. קומה טיפוסית- עד 6 יח"ד, גובה קומה טיפוסית- עד 3.5 מ' ברוטו.</p> <p>7. קומת מגורים עליונה- עד 3 יח"ד, גובה קומת מגורים עליונה- עד 4.2 מ' ברוטו. הקומה תיסוג בחזיתות קדמיות ואחוריות.</p> <p>8. קומת קרקע- גובה קומה גבוהה עד 7 מ' ברוטו- נמדד בחלל לובי מגורים בהתאם למפלס הכניסה.</p> <p>9. כניסת הולכי רגל לשטחי המסחר תהיה נפרדת מכניסת הולכי רגל למבואות מגורים.</p> <p>10. לא יותרו פרגולות במרפסות למעט במרפסות גג.</p> <p>11. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות. חדר טרנספורמציה ימוקם בתת הקרקע.</p> <p>12. מפלס החזית המסחרית ולובי המגורים יקושרו ישירות אל הרחובות והשצ"פ. במרחב הציבורי לרבות בזיקת הנאה יאסרו מדרגות ובמות. הפרשי המפלסים יגושרו באמצעות שיפועים בפיתוח.</p> <p>13. חדר אופניים משותף ימוקם במפלס הקרקע.</p> <p>14. חללים טכניים כגון חדרי אשפה, גז, פירי תקשורת ותשתיות, ייבנו במסגרת תכנית המבנים בלבד באופן מוצנע כלפי הרחובות וכלפי המרחב הפתוח.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח על מגרש על מנת לאפשר חלחול מי נגר ונטיעות במגרשים.</p> <p>2. קווי בניין במפלס הקרקע לרמפת ירידה לחניון, יציאות חדרי מדרגות ליציאה מהמרתף אל</p>

4.1	מגורים
	<p>החוץ, צוברי גז ומאיידים, פירי אוורור ושחרור עשן יהיו 0 מ', בכפוף לתכסית מקסי של 85% לצורך חילחול ונטיעות.</p> <p>3. בקומות המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור.</p> <p>4. מפלס פני המרתף לא יגבה מפני שטח ציבורי גובל ולא תותר שום הבלטה של מרתפי החניה מעל פני הקרקע.</p> <p>5. המרתפים יתוכננו באופן שיאפשר אדמה גננית בעומק 1.5 מ' בשטחים המגוננים.</p> <p>6. מיקום סופי של רמפת הכניסה וכן זיקת ההנאה לרכב הצמודה לה- יקבע בשלב ההיתר, וזאת בתנאי שלא יפגעו שטחי החלחול והנטיעות. לא תותר כניסה מהרחובות דבורה ברטנוב ונעמי שמר.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן כזיקת הנאה להולכי רגל, יהיה פתוח כל העת לציבור עבור הולכי רגל והינו המשכי לרחובות ולשצ"פ.</p> <p>2. בזיקת הנאה להולכי רגל לא יוקמו גדרות.</p> <p>3. רמפת הכניסה לחנייה תסומן בזיקת הנאה לכלי רכב.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. חינוך, תרבות, ספורט, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p>
א	<p>1. לא תתאפשר הבלטת בנין ו/או מרפסות מעבר לקו בנין 10 מ' הפונה למגרש המגורים. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. גובה קומת הקרקע עד 6 מ' ברוטו.</p> <p>3. בשטח החופף עם אתר ההתארגנות שבתל/101/א, המסומן בתשריט כגבול מגבלות בנייה, לא תתאפשר בנייה כל עוד לא הסתיימה הקמת המטרו ושטח ההתארגנות פונה על ידי נת"ע, או כל עוד לא ניתן אישור ע"י מתכנת הות"ל.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>גינון ופיתוח גנני, מצללות, מתקני משחק, ריהוט גן, שבילים, שבילי אופניים ומתקני ניהול נגר.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p>
א	<p>בשטח המסומן כשטח ציבורי פתוח יותר מעבר חופשי להולכי רגל.</p> <p>השצ"פ יפותח בהמשך רציף לשטחים המסומנים כזיקת הנאה להולכי רגל.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	<p>שימושים</p>

4.4	דרך מאושרת
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל ובתוספת שבילי אופניים ונטיעות.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	מדרכה.
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
900	4	10	8	7	3	(1) 16	62	75	7056		3250	6825	2702	1	מגורים	מגורים
	2	0	5	3							200	700	2702	1	מסחר	מגורים
	5	0	10	0	3	(2) 6	29		4690		1150	5000	1839	2		מבנים ומוסדות ציבור

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:

- קו בנין למרתפים יהיה 0 בכפוף לתכנית מירבית 85%.
- שטחי הבניה בתת הקרקע כפופים לתכנית קומה שלא יעלה על 85%.
- שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרה זו, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית...
- לפחות 30% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח מקסי של עד 65 מ"ר ברוטו (כולל ממי"ד, לא כולל מרפסת).
- תתאפשר הקמת ממי"קים במקום ממי"דים. במקרה זה, ניתן יהיה להמיר שטח שירות לשטח עיקרי בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יחידת דיור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מסי הקומות המותר כולל קומת קרקע גבוהה, 14 קומות מגורים וקומת גג טכני חלקית.
- (2) מסי הקומות המותר כולל קומת קרקע, 4 קומות וקומת גג טכני חלקית.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. כל קווי ומתקני התשתית יהיו תת קרקעיים: תקשורת, חשמל, מים וכד', ולמעט אנטנות סלולריות.</p> <p>2. בינוי הפסולת יהיה ע"פ הנחיות הרשות המקומית לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>3. תותר הקמת גדרות בקו הבניין הצידי-שמאלי, על גבול זיקת ההנאה שמצפון, באזור שאינו מסומן כחזית מסחרית. הגדרות יהיו, ככל הניתן, בגובה אחיד לכל ארכן ועד גובה 70 ס"מ מהנקודה הנמוכה במדרכה הצמודה. מעל לגדר הבנויה תותר גדר קלה ו/או גדר חיה עד לגובה 180 ס"מ.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>1. תהיה הפרדה של החניות ושל שטחי השירות, כולל סילוק הפסולת בין המסחר למגורים שלא יהו מטריד באזור המגורים.</p> <p>2. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>3. בחלונות מבנה הציבור הפונים אל מבנה המגורים, יובטח בידוד אקוסטי להבטחת מניעת מטרדי רעש.</p> <p>4. טרם ביצוע עבודות ההקמה, יוגש לאישור הוועדה המקומית מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו למניעת מטרדים.</p> <p>5. חדרי אשפה לא יפנו לרחובות נעמי שמר ודבורה ברטנוב.</p> <p>6. נטיעות העצים בשטח התכנית, ובכלל זה בזיקות ההנאה, תהיינה עפ"י מסמך הנטיעות וההגנה על העצים של הוועדה המחוזית משנת 2015.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>המבנים יהיו בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה, ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הגשת היתר הבנייה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איחוד וחלוקה</p> <p>השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלת ההקצאות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>1. תישמר תכסית פנויה מעל ומתחת לפני הקרקע בהיקף של לפחות 15% מכל מגרש לחלחול ונטיעות.</p> <p>2. נפח הנגר לניהול בתחומי התכנית יחושב לפי הנחיות עדכניות של מינהל התכנון לתכנון מי נגר עירוני ויעמוד על לא פחות מ- 125 מ"ק.</p> <p>3. תכנון מערכות מי הנגר להבטחת הגנה על שטחים מבונים ותכנון רום מפלסי הבינוי יתייחסו להנחיות תמ"א 1.</p> <p>4. לצורך הבטחת שחרור מבוקר של עודפי נגר מהמגרש למערכת העירונית, ספיקת הנגר היוצא מתחום המגרש בכל רגע נתון יתוכנן בהתאם לספיקות המקסימליות המאושרות על-ידי מהנדס/ת הוועדה המקומית.</p> <p>5. תכנון וביצוע מערכת ניהול הנגר יבטיח הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.</p> <p>6. פתרון ניהול הנגר יאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>	<p>6.5</p>

6.6




גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- א. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון:
1. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
 2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.
 3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
 4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 60 + מטר מעל פני הקרקע, הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה.
 5. תחום התוכנית נמצא בתחום מר"מ 1 היתרי בנייה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התוכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבנייה.
 6. תנאי להקמת עגורן או מנוף החורגים מן הגובה המאושר, הוא אישור משרד הבטחון.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250 ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - א. העמדת מבנים, כניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, קביעת הפרש גובה מירבי בין מפלס הכניסה לבין מפלס הרחוב, קביעת מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות, חתכים וחזיתות עקרוניים ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי הרגל, התייחסות למרפסות, מצללות, חומרי גמר וכדומה, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור.
 - ב. תכנון פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם ושימור עצים, פיתוח זיקות ההנאה, פתרון החדרת והשהיית נגר עילי, רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי.
 - ג. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת מערכות טכניות. גובה הקומות הטכניות ייקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
 - ד. הסדרי תנועה וחניה.
- ה. התכנית תכלול נספח תשתיות בנושאי מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת וכו.
- ו. המתקנים הטכניים ימוקמו על הגגות או במרתפים ויוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.
- ז. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה, הצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, אקוסטיקה וכו'.
- ח. תכנית העיצוב תכלול גם הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה.
- ט. פתרונות הנדסיים מפורטים לעמידה ביעד ניהול נגר הקבוע ניהול נגר בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 6.5. הפתרונות ישולבו בבינוי והפיתוח.
- י. התייחסות למפלסי הפיתוח, המשטחים המרוצפים, מיקום דחסנית אשפה ופינות מחזור, הגינות ופתרונות הניקוז.
2. תנאי למתן היתר הינו תכנון אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים מהמסחר למגורים וממבני הציבור, לרבות מטרדי רעש ואיכות אויר.

	<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה, הכנת תכניות מפורטות ותכניות בינוי ופיתוח יהיה תיאום עם נת"ע.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה, בתחום מגבלות הבנייה יהיה אישור מתכנתת הות"ל.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.8 תשתיות</p> <p>1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, ביוב, מים, תקשורת, גז טבעי בלחץ נמוך מאד ואחרות תהיינה תת קרקעיות. זאת למעט תשתיות המחייבות מופע עילי כדוגמת: אנטנות סלולאר ועמודי תאורה. ככל שלא ניתן להטמין תשתית בתת הקרקע, עליה להשתלב עם שימושים אחרים כחלק מהמבנה או במבנה סגור נפרד, לא להוות מטרד לסביבה ולא להטיל מגבלות על הסביבה. תכנית מתקן תשתית, ככל שתידרש, לא תחרוג מתכנית מקסימלית מותרת (על ובתת הקרקע).</p> <p>2. מתקני חשמל יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה, ובאופן שלא יוטלו מגבלות בניה כתוצאה ממיקומם.</p> <p>3. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>4. היתר בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח חשמל קיים או מתוכנן, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.9 זיקת הנאה</p> <p>1. תרשמנה זיקות הנאה לציבור למעבר רגלי ולמעבר ברכב כמסומן בתשריט.</p> <p>2. זיקות ההנאה שלאורך הרחובות דבורה ברטנוב ונעמי שמר יהיו ברוחב 2 מ' ולא יותרו מרתפי חניה מתחתם.</p> <p>3. רוחב זיקת ההנאה בצפון תא שטח 1 בצמוד לשצ"פ שבתא שטח 3 לא יפחת מחמישה מטרים.</p> <p>4. זיקות ההנאה להולכי רגל יהיו נקיות ממכשולים ופתוחות לציבור בכל עת. כמו כן, זיקות ההנאה יהיו ברצף מפלסים עם המדרכות והשצ"פ.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.10 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>2. מיקום סופי של רמפת הכניסה וכן זיקת ההנאה לרכב הצמודה לה- יקבע בשלב ההיתר ובלבד שלא יקטן שטח התכנית כמפורט בסעיף 6.4. רמפות הכניסה לחניונים יתחילו מקו הבניין הקדמי בלבד. לא תותר כניסה מהרחובות דבורה ברטנוב ונעמי שמר.</p> <p>3. יוקצה חדר אופניים בקומת הקרקע. חניית האופניים תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>4. תקן החנייה למגורים יהיה 1 חניה ליחידת דיור.</p> <p>5. תקן החניה לשימושי מסחר ומבנים ומוסדות ציבור יהיה לפי תקן הנחיה התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>6. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>7. החניה למגורים תופרד מהחניה לשימושים אחרים.</p> <p>8. פינוי אשפה יבוצע ממפלס הרחוב לא תותר חצר תברואה ברחובות דבורה ברטנוב ונעמי שמר.</p> <p>9. פריקה וטעינה למסחר וכן העלאת והורדת תלמידים למבנה הציבור, יתוכנן במפרץ על הרחוב בהתאם לנספח התנועה ובאישור הרשות המקומית לעת שלב ההיתר.</p> <p>10. לא תותר הצמדת חנייה לשימושים שאינם למגורים.</p> <p>11. פיתוח הדרכים יהיה על פי תכנית מפורטת של הסדרי תנועה וחניה שאושרה על ידי הרשויות</p>	<p>6.10</p>

6.10	דרכים תנועה ו/או חניה
	המוסמכות. 12. החניות שיוקמו במבנה שבייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיו פתוחות לציבור הרחב ללא כל הגבלה.

6.11	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע התכנית- תוך 10 שנים מיום אישורה.
--	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34