

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/09/2022

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

27/11/2022

תכנית מס' 506-0395871

תאריך

התחדשות עירונית מתחם שלם 14-16, רג/1783

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנון התחדשות עירונית למתחם לשם חיזוק מערך המגורים והגדלת מספר יח"ד באזור בהתאם למסמך מדיניות רמת שקמה.

התוכנית מציעה פינוי 3 מבנים קיימים שה"כ 43 יח"ד ובינוי של 132 יח"ד במבנה בן 28 קומות הכולל שטחי מסחר בקומת הקרקע, בנוסף מקצה התכנית תא שטח עבור מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 1.3 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית התחדשות עירונית מתחם שלם 14-16, רג/1783

ומספר התכנית

מספר התכנית 506-0395871

3.359 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	רמת גן
קואורדינאטה X	182628
קואורדינאטה Y	662017

1.5.2 תיאור מקום

גוש 6142 חלקות גובלות: מצפון חלקה 232 (רח' שלם 12, 12א) בייעוד אזור מסחרי, מדרום חלקה 92 (רח' שלם 16) בייעוד אזור מגורים, ממזרח חלקה 272 בייעוד דרך מאושרת, ממערב חלקה 261 בייעוד שצ"פ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	16א	שלם	רמת גן
	14א	שלם	רמת גן
	14	שלם	רמת גן

שכונה רמת שקמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6142	מוסדר	חלק	91	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
506-0197871	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממשיכות לחול	7209	3656		21/02/2016
506-0213470	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 506-0213470. הוראות תכנית 506-0213470 תחולנה על תכנית זו.	7178	2460		31/12/2015
רג/ 1045	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 1045 ממשיכות לחול.	4207	4943		13/04/1994
רג/ 340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	2591	659		27/12/1979
רג/ 340 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ותיקוניה וכל יתר הוראות תכנית ממשיכות לחול	2651			14/08/1980
רג/ 340 / ג / 15	החלפה		5495	1900		16/02/2006
רג/ 340 / ג / 21	החלפה		5480	1214		12/01/2006
רג/ 753	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממשיכות לחול	2704			06/04/1981
רג/ מק/ 340 / ג / 33	החלפה		5931	2935		16/03/2009
רג/ מק/ 340 / ג / 9	החלפה		4451			24/10/1996

הערה לטבלה:

התוכנית הנוכחית ממצה את כל הזכויות הבניה במגרשים, לא יותר להוסיף זכויות מעבר לתכנית זו מכח רג/340 על תיקוניה.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדן בר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 15 14/06/2021	עדן בר	14/06/2021		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 25 26/07/2021	רשא חורי	21/07/2021		1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח נוף	14: 12 14/06/2021	דוד גת	13/06/2021		1: 200	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח ניקוז מילולי	14: 22 14/06/2021	אייל שלו	09/06/2021	26		מנחה	ניקוז
לא	תכנית נספח ניקוז	16: 23 21/03/2021	אייל שלו	18/03/2021		1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב	15: 10 12/04/2021	אדוארד קרבסקי	08/04/2021	1	1: 200	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב מילולי	15: 11 12/04/2021	אדוארד קרבסקי	12/04/2021	12		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	סקר עצים - חוברת	13: 04 15/02/2021	רקפת הדר גבאי	09/02/2021	16		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים על גביי מדידה	13: 02 15/02/2021	רקפת הדר גבאי	09/02/2021		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח הצללות	16: 23 24/03/2021	אלדד שרוני	24/03/2021	21		מנחה	בדיקת הצללה
לא	דו"ח השפעת רוחות	17: 35 20/12/2020	אלדד שרוני	15/03/2020	14		מנחה	דו"ח סביבה
לא	טבלאת איזון והקצאה	12: 33 10/04/2022	אסתי מלאכי	27/03/2022	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות שומה לטבלת איזון והקצאה	12: 34 10/04/2022	אסתי מלאכי	27/03/2022	20		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	קומפילציה של תכניות מאושרות	14: 55 17/12/2018	עדן בר	08/02/2018	1	1: 250	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

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	צפריר כהן		אשד התחדשות עירונית ייזום אחזקות וניהול בע"מ ח.פ.	בית דגן	בגין מנחם	5	03-5386666		yaelba@eshed-m.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צפריר כהן		אשד התחדשות עירונית ייזום אחזקות וניהול בע"מ ח.פ.	בית דגן	בגין מנחם	5	03-5386666		Eshed-m@eshed-m.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		קק"ל		קק"ל	תל אביב- יפו	סגל צבי הרמן	11	03-7632132		
חוכר		גלה בנימין מזיוב	58418	עו"ד גלה בנימין מזיוב	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-5663636		galla@mazayov.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
eden@brlv.co.il	03-6290514	03-6200730	5	דרויאנוב	תל אביב-יפו	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	34716	עדן בר	עורך ראשי	אדריכל
moded@isbotutsky.com		03-9607316	125	הגפן	חמד	יאיר איזבוצקי - מדידות	542	יאיר איזבוצקי	מודד	מודד מורשה
		03-5496817	6	שד ויצמן	רמת השרון		36501	דוד גת	יועץ נופי	אדריכל נוף
dryy@zahav.net.il	02-5703325	02-6516115	34	שורק	צור הדסה			רקפת הדר גבאי	אגרונום	ד"ר
rasha@deckerr.co.il	04-8622031	04-8622032	3	ביאליק	חיפה	דקר בנין והנדסה	17617078	רשא חורי	יועץ תחבורה	מהנדס
emalachi@netvision.net.il	09-7421088	09-7408101	6	תשרי	הוד השרון	מלאכי ומלאכי	692	אסתי מלאכי	שמאי	שמאי
igor@telem.co.il	04-8509596	04-8509595	2	יוזמה	טירת כרמל	ח.ג.מ. תכנון תשתיות (1998)	00069690	אדוארד קרבסקי	יועץ תשתיות	מהנדס
eyal1963@bezeqint.net		04-6264133	209	בזלת	בית חנניה	איל שלו הנדסה אזרחית וסביבתית	69550	אייל שלו	יועץ תשתיות	מהנדס
esharony@netvision.net.il	09-8854576	09-8854291	9	(1)	נתניה	אלדד שרוני הנדסה סביבתית		אלדד שרוני	יועץ סביבתי	

(1) כתובת : ת.ד. 8776.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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**

קביעת מתחם להתחדשות עירונית על ידי פינוי 3 מבנים ישנים והקמת מגדל מגורים בן 28 קומות הכולל 132 יח"ד, חזית מסחרית לאורך רחוב שלם ומגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1.3 ד'. .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

ב. שינוי במערך ייעודי הקרקע מייעוד מגורים ג' למגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור.

ג. קביעת מבנים להריסה כמסומן בתשריט.

ד. קביעת זכויות והוראות בניה עבור הקמת מבנה למגורים מעל קומת מסחר בן 28 קומות ו-132 יח"ד בסה"כ.

ה. קביעת זכויות והוראות בניה עבור מבנה ציבור בן 6 קומות הכולל 3,280 מ"ר שטח עיקרי

ז. קביעת 20% מסך יח"ד (26 יח"ד) כיחידות דיור קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.

ח. קביעת זיקות הנאה למעבר רגלי וקביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב.

ט. קביעת 4 מרתפי חניה תת קרקעיים ובהתאם זכויות והוראות בינוי.

י. קביעת הנחיות לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 63תכנון זמין
מונה הדפסה 63

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	101	בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	301
מבנים ומוסדות ציבור	301	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	101
		זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	101
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
		חזית מסחרית	מגורים ד'	101
		מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
		מבנה להריסה	מגורים ד'	101
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	מגורים
מגורים	3,359.49	100	
סה"כ	3,359.49	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	מגורים
מבנים ומוסדות ציבור	1,300.34	38.71	
מגורים ד'	2,059.14	61.29	
סה"כ	3,359.49	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מתחת לקומת כניסה - שטחי שירות לרבות חדרים טכניים, מתקנים טכניים והנדסיים, אזור פריקה וטעינה, מאגר מים, מתקנים לאגירת חשמל, חניה, עמדות טעינה לרכב חשמלי, מחסנים דירתיים וכיו"ב.</p> <p>קומת כניסה - שטחים משותפים נלווים למגורים, שטחי שירות משותפים לרווחת הדיירים לרבות מבואה, חדרים טכניים, מחסן משותף, מועדון דיירים, אחסון עגלות ואופניים וכיו"ב, מסחר ושטחי שירות נלווים לו.</p> <p>קומות מעל ק.כניסה - מגורים, שטחי שירות לרבות מבואה, חדרים טכניים וכיו"ב</p> <p>גג - מתקנים וחדרים טכניים, מאגר מים, חדרי מדרגות ויציאות לגג טכני.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למפלס רח' שלם.</p> <p>ב. יותר שטח עיקרי למטרת מועדון דיירים בהתאם למפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה, שטח זה לא ניתן לניוד לשימושים אחרים פרט למוזכר לעיל.</p> <p>ג. 20% מסך יחיד יהיו בשטח של יעלה על 63 מ"ר עיקרי.</p> <p>ד. גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.2 מ' ברוטו (רצפה לרצפה).</p> <p>ה. גובה קומת כניסה עד 4.5 מ' ברוטו (רצפה לרצפה).</p> <p>ו. גובה קומה טכנית יקבע על פי גובה המערכות הטכניות באופן שיבטיח את הסתרתן המלאה של המערכות ולא יותר מ-6 מ'.</p> <p>ז. שטח המסחר בקומת הקרקע יופנה כלפי רח' שלם.</p> <p>ח. לא יותרו דירות מגורים בקומת הקרקע.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>א. תותר בנייה של עד 4 מרתפים בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>ב. קווי בניין למרתפים - קווי בניין למרתף יהיו עד לקו בניין אפס בתנאי שתשמר תכסית מירבית של עד 85% משטח התכנית ובתנאי לעמידה בסעיף 6.3 לעניין ניהול מי נגר.</p> <p>ג. מחוץ לקווי בניה לא יעלה מפלס פני המרתף מעל פני המדרכה הגובלת במגרש.</p> <p>ד. תותר הקמת הגבהות מקומיות ו/או הנמכות (חצר אנגלית) לאיורור מרתפים מחוץ לקו הבניין, אך בתנאי שפתחי יציאת האוויר בהם לא יופנו לרחוב רח' שלם.</p> <p>ה. מחסנים דירתיים יותרו בקומות המרתף בלבד.</p> <p>ו. עומק הקרקע לגינון מעל המרתפים לא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>ז. פינוי האשפה והפריקה והטעינה עבור המסחר יתבצעו בקומת המרתף העליונה.</p>
ג	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>מפלס רצפת קומת המסחר יהיה במפלס המדרכה שבחזית המסחרית.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. לשם הבטחת מניעת מטרדים בעירוב השימושים בין המגורים ושטחי המסחר תובטח הפרדה בין התכליות בנושאים הנדרשים כגון: גישה, כניסות, מעליות, חניות, חדרי אשפה, עמדת פריקה</p>

4.1	מגורים ד' וטעינה, פתחי איורור, מטבחים וכו'.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. חינוך, קהילה, רווחה, תרבות, דת, שירותי מנהל חירום ומשרדים לפעילות הרשות המקומית, ומסחר בשטח של עד 15% מהשטחים העיקריים.</p> <p>ב. בתת הקרקע יותר שימוש לחניון ציבורי. החניונים יפעלו כחניונים ציבוריים, בכפוף להבטחת תקני חניה נדרשים. הסדרי התנועה יבטיחו ככל הניתן שימוש אינטנסיבי בחניון לאורך כל שעות היממה. החניון יהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה ובכל ימי השבוע.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. אשפה:</p> <ol style="list-style-type: none"> פתרונות אשפה יוסדרו בתוך מעטפת המבנה. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לספק פתרון מעין זה, ניתן יהיה לשלב את חדר האשפה בגדר, בתנאי שיהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר. תינתן עדיפות לבניית ביתן האשפה שלא בחזית המגרש. היתר בנייה להקמת מתקן חשמל במגרש, יותנה באישור המחלקה לאיכות הסביבה, אשר ייקבע בין היתר תנאים בהיתר שיחייבו ניטור תקופתי.
ב	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. החניה תהיה על פי התקן הארצי התקף, תותר התקנת מקומות חניה מעבר לנדרש בתקן. החניה תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>ב. בקשה להיתר להקמת חניון ציבורי במגרש, בו מספר החניות עולה על 50, תחוייב ביידוע הציבור במתכונת של פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ותותנה באישור מחלקת התנועה בעירייה לתכנית הסדרי תנועה וחניה ברדיוס של 250 מ' לפחות מהמגרש.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. גובה קומות:</p> <p>קומת קרקע עד 6.5 מ' ברוטו. שאר הקומות עד 3.75 מ' ברוטו.</p> <p>ב. תכנית מקסימלית עד 60% משטח המגרש. למרות האמור לעיל, בהיתר בנייה למגרש הכולל מוסדות חינוך, תכנית הבנייה לא תעלה על 50%. הועדה המקומית רשאית לאשר תכנית קרקע גבוהה יותר, כתוצאה מהתאמת המבנה לצרכים מיוחדים למשתמשי המקום, כגון אנשים עם מוגבלויות וכו'.</p> <p>ג. תותר הקמת יותר ממבנה אחד במגרש.</p> <p>ד. המרווח המזערי בין שני מבנים באותו מגרש לא יפחת מכפל קווי הבניין לצדדים או במרחק קטן יותר, באישור הועדה המקומית.</p> <p>ה. תותר הקמת מצללות, פרגולות וסוככים וכל קירוי אחר בשטח של עד 70% מהשטח הלא מקורה.</p> <p>ו. תותר הקמת ביתני שמירה על פי תכנית הבינוי והפיתוח. ביתני השמירה יתוכננו כך שישולבו עם הבניין או הגדרות ותותר הקמתם בגבול המגרש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
ד	<p>מרתפים</p> <p>א. תכסית מקסימלית עבור קומות המרתף עד 85% משטח התכנית, כך ש 15% יישארו פנויים לחלוח.</p> <p>ב. במרתף יותרו הן שימושים עיקריים והן שימושים למטרות שירות.</p> <p>ג. תכנון קומת המרתף העליונה יאפשר עומק אדמה של 1.5 מ' לפחות לצורך גינון ונטיעות.</p> <p>ד. מס' הקומות יהיה על פי הנדרש בעת הבקשה להיתר הבניה.</p>
ה	<p>גגות</p> <p>א. הגג יטופל כחזית חמישית.</p> <p>ב. המבנים יחויבו בגינון אפקטיבי, כולל נטיעות ועצים, של חלק גג בשיעור 20% מתכסית הבניין הכוללת. שיעור זה אינו כולל מעברים ומשטחים מרוצפים המשולבים בגינון. באזורים המרוצפים תותר הצבת ריהוט רחוב, ובכלל זה תאורה ופרגולות.</p> <p>ג. עיצוב גגות המבנים יהיו מתואמים לשאר חזיתות המבנה ויתוכננו כך שניתן יהיה לקיים בהם פעילות.</p> <p>ד. האזור המגוון בגג ישמש גם לרווחת משתמשי הבניין וכלל הציבור, לפי העניין. דגש מיוחד יושם על שילוב הגג בצרכי מבנה החינוך, שימוש כשצ"פ, חצר לשימוש מסעדות, בתי קפה, חללי תצוגה לאמנות וכד'.</p> <p>ה. בסמכות הועדה המקומית לדרוש גינון גג בשיעור גדול יותר בכל סוג מבנה.</p> <p>ו. יותר שימוש בגג למערכות אנרגיה סולארית, במשולב או בנפרד משאר השימושים.</p> <p>ז. גגות מרתפי חניה במבני ציבור יחויבו החל משלב היתר הבניה, בתכנון מפלסים, קונסטרוקציה ושיטת הגינון והמצע, להבטחת קיום צמחיה מגוונת בהרכבה, שתכלול גם עצים ושיחים.</p>
ו	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת גדרות במרווחים ובגבול המגרש.</p> <p>ב. חצרות המבנים יפותחו כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב ויכללו ככל שניתן מתקני משחקים, מגרשי ספורט וכו' ויהיו נגישים גם בשעות ובימים שאין פעילות במבנים.</p> <p>ג. ייקבע מעבר ציבורי חופשי כהרחבה של המדרכה בחזית המגרש הציבורי לרחוב שלם ברובח שלא יפחת מ-4 מ'.</p>
ז	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>הכניסה הראשית למבנה תתוכנן באופן נגיש לאנשים עם מוגבלויות בתנועה.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוגש תכנית כוללת לניצול שטחי הבניה במגרש ומקסוס הקרקע, מספר המבנים במגרש וגובה פני הקרקע במגרשים הגובלים. 2. במגרשים בהם יש חניונים לרווחת התושבים, תדרש תכנית של הסדרי תנועה וחניה הכוללת מעברים להולכי רגל, לרבות שבילי אופניים, בקרבת המגרש ברדיוס של 250 מ' לפחות. 3. הבקשה להיתר בניה תכלול סימון עצים לשימור, הגנה או העתקה, על פי תיקון לסעיף 83 ג' וחוות דעת פקיד היערות. <p>ב. נטיעות - תנאי להגשת היתר בניה יהיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת מפה טופוגרפית הכוללת את המגרש והמדרכות הגובלות, רוחב המדרכות, העצים הקיימים, סוג העצים וסימון העצים המיועדים לשימור, העתקה ועקירה. 2. הגשת נספח עצים בוגרים על פי החוק בנוגע לשמירה על עצים.

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>ג. היתר בניה למבנה ציבור הגובל במדרכה או בכל מרחב ציבורי אחר יכלול הוראות גם לפיתוח ונטיעות במרחב הציבורי הגובל בו.</p> <p>ד. תנאי לבקשה להיתר בניה למבנה ציבור הכולל חניון יהא אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לעניין סילוק זיהום אויר מהחניון.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
					27		132			17046		5940	11106 (1)	2059	101	מגורים	ד' מגורים
					1					250		50	200	2059	101	מסחר	ד' מגורים
(3) 4	5	10	7	4	(2) 28	95	132	65	1212	24956	7660	5990	11306	2059	101	<סך הכל>	ד' מגורים
4	5	3	3.5	4	6	28		60	700	9100	4420	1400	3280	1300	301		מבנים ומוסדות ציבור



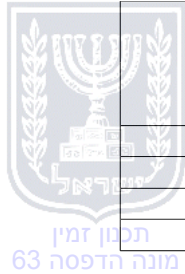
תכנון זמין
קדמי הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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

מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
1980	101	מגורים	מגורים ד'
1980	101	מסחר	מגורים ד'
1980	101	<סך הכל>	מגורים ד'
328 (4)	301		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




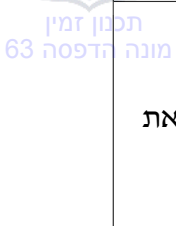
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך סך השטחים 150 מ"ר ייעודו למועדון משותף לרווחת הדיירים. לא ניתן להמיר את שטח המועדון לשימוש אחר.
- (2) קומת קרקע גבוהה + 27 קומות מגורים.
- (3) לרח' שלם.
- (4) 10% מהשטח העיקרי.



6. הוראות נוספות

6.1	חניה
<p>א. בתא שטח מס' 101 בייעוד "מגורים ד":</p> <p>1. תקן החניה למגורים יהיה עד 1:1 ויהיה תקן מקסימלי.</p> <p>2. עבור שטחי המסחר לא יוקצו מקומות חניה למעט פריקה וטעינה שיהיו בתת הקרקע.</p> <p>ב. בתא שטח מס' 301 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" תקן החניה יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.</p> <p>ד. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה, ויקבע כתקן מינימלי.</p> <p>ה. לא תותר כניסה לרכב מדרך הטייסים.</p> <p>ו. לחניון יוסדרו מעליות שיאפשרו הובלת האופניים כששני הגלגלים על רצפת המעלית.</p> <p>ז. תתאפשר תשתית לטעינת רכב חשמלי לכל עמדת חניה לרכב פרטי. התשתית תכלול מובילים כהגדרתם בתקנות החשמל ומקום לשנאי הנדרש לשם כך, וכן יותקן לוח חשמל ייעודי להזנת עמדות טעינה לרכב חשמלי.</p> <p>ח. רמפת הכניסה והיציאה לרכבים תמוקם במרווח שבין המגרש הציבורי למגרש המגורים ולאורך הגבול המערבי של המגרש. במפלס מרתף עליון תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב למגרשים הגובלים מדרום לתכנית זו. גובה ורוחב המעבר יאפשרו מעבר למשאיות לצורך פריקה וטעינה ופינוי אשפה.</p> <p>ט. רמפת כניסה/יציאה לחניון לא יתחילו בתחום זיקת הנאה להולכי רגל ואופניים.</p> <p>י. לא תותר הצמדת חניה לשימושים שאינם למגורים.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 63</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 63</p>
6.2	חשמל
<p>א. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת ימוקמו בתת הקרקע כחלק מהמבנה, או במבנה תת קרקעי נפרד. ניתן יהיה להקים תחנת טרנספורמציה שקועה חלקית בתת הקרקע או במפלס הקרקע, ובתנאי שהמתקנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה, ובאופן שלא יוטלו מגבלות בניה כתוצאה ממיקום שנאים במפלס הקרקע וללא הקטנת תכסית פנויה מותרת, על ובתת הקרקע.</p> <p>ב. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן בהתאם למרחקי השפעה מקו מתח וממתקני חשמל, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה עבור מרחקי ההפרדה משימושי קרקע רגישים.</p> <p>ד. בהתאם לאמות מידה של רשות החשמל ולהוראות כל דין, ייבדק לעת היתר בניה הצורך בתאום עם חברת החשמל.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 63</p>
6.3	ניהול מי נגר
<p>הפיתוח והבינוי יבטיחו ניהול ושימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>1. לפחות 15% משטח התכנית הכולל (3.359 דונם) יהיו פנויים מבנייה עילית ותת קרקעית. התכנון ההנדסי המפורט לעת הבקשה להיתר בניה יכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין את ספיקות השיא ונפחי המים היוצאים משטח המגרש.</p> <p>2. אמצעים לניהול הנגר</p> <p>א. על מנת להבטיח שנפח הנגר היממתי המנוהל בשטח תכנית יעמוד לפחות על 197 מ"ק, בחלוקה לתאי השטח בהתאם לנספח ניהול הנגר המצורף לתכנית זו.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 63</p>

ניהול מי נגר	6.3
<p>ב. בקשה להיתר בניה תתייחס לספיקה היוצאת המותרת מתחומי המגרש ביחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית ותכלול שיטות תחזוקה ותפעול מתקני ניהול הנגר לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.</p> <p>3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב ויובטח מניעת זרימת עודפי נגר למערכת הביוב.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.4
<p>א. לפני תחילת העבודה במקום יגודרו האזורים המיועדים לבנייה ולפיתוח. כל עבודות הפיתוח, שטחי ההתארגנות, דרכי הגישה, אתרי פסולת זמניים וכיו"ב יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר הנ"ל.</p> <p>ב. לא תותר שפיכת כל חומר שהוא מעבר לגבולות שטח המגודר בסעיף א לעיל.</p> <p>ג. לפני תחילת כל עבודה בשטח, יבנה קיר תמך או גדר בגבולה המערבי של התכנית על מנת להגן על השצ"פ. בניית הקיר או הגדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.</p> <p>ד. שבילי ודרכי הגישה לאתר הבנייה יטופלו כך שלא יוותרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב דרכם. כמו כן, יש לעבוד עם שרוולים ומסך בפינוי הפסולת, במידת הצורך, למניעת יצירת אבק.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.5
<p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 4/2, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, 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.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>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.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>	
הריסות ופינויים	6.6
<p>המבנים הקיימים המיועדים להריסה ייהרסו בהתאם למסומן בתשריט, בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות בנושא פינוי פסולת בניין.</p>	
6.7	
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
עתיקות	6.8
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	
איכות הסביבה	6.9
<p>לעת התכנון המפורט יש לנקוט באמצעים להפחתת הרוחות בנקודות ההגברה, בעיקר מכיוון מערב ובהתאם לדו"ח השפעת הרוחות המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>יתוכננו אמצעים להגנת והפחתת רוחות במעברים בין המבנים ובמרחבים הנדרשים להגנה. בתכנון אמצעים אלו יש לתת דגש על הנקודות הבאות:</p> <p>א. שתילת עצים בצפיפות גבוהה באזורי הכניסה למעברים מכיוון מערב בין הבניינים לבין עצמם ובנים לבין בניינים שכנים וכן בתוך המעברים ובפינות המבנה למגורים.</p>	

<p>6.9 איכות הסביבה</p>	<p>6.9</p>
<p>ב. בתכנון המעבר בין המבנים יש להשתמש באלמנטים אדריכליים כגון: חומה/משרבייה/פרגולה עבור שבירת מהירות הרוח מכיוון מערב, בגובה הולך הרגל. ג. תכנון עתידי של מבנה הציבור יציע פתרונות למיתון מטרדי רוח הצפויים בחלקו הדרומי.</p>	
<p>6.10 בניה ירוקה</p>	<p>6.10</p>
<p>הבנייה והפיתוח בתחום התכנית כולה יבוצעו על פי ת"י רלוונטיים לנושא בנייה בת קיימא (ירוקה) התקפים בעת הוצאת היתר הבנייה, ההתעדה תהיה ברמת 2 כוכבים לפחות, או על פי מדיניות הועדה המקומית בעניין - לפי המחמיר מבניהם.</p>	
<p>6.11 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.11</p>
<p>טבלת איחוד וחלוקה תכנס לתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>6.12 סטייה ניכרת</p>	<p>6.12</p>
<p>ב. צירוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית. ג. שינוי בקווי הבניין או בליטה מהם, תוספת קומות מעבר למפורט בהוראות התכנית - יהוו סטייה ניכרת לתכנית.</p>	
<p>6.13 פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>
<p>לא יינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה וכמפורט להלן: קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבניין שמוערך שתיווצרנה במהלך הבניה (לפי מפתח 10 טון לכל 100 מ"ר בניה חדשה).</p>	
<p>6.14 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.14</p>
<p>השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, תא שטח 301, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.</p>	
<p>6.15 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.15</p>
<p>א. אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי על ידי הועדה המקומית, אשר תכלול בין היתר: 1. אדריכלות - עיצוב הבניין, חומרי גמר קשיחים, בניה ירוקה וכד'. 2. נוף - מפלסים ומאפייני פיתוח, פיתוח מדרכות, מיקום רחבת כיבוי אש וכו'. 3. תנועה - תכנון מפורט לביצוע של החניון התת קרקעי במקטעים הרלבנטיים לבניה, לרבות תכנון הרמפות והסדרי הכניסה והיציאה. 4. ניהול מי נגר - תכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המגרש כמפורט בסעיף 6.3. ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לנטיעות העצים לאורך המדרכה ברח' שלם, שתיערך בהתאם למסמך המדיניות של מחוז ת"א "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015) וכן סימון נטיעות עצים, העתקת עצים וכריתה בהתאם לחוות הדעת של פקיד היערות.</p>	
<p>6.16 זיקת הנאה</p>	<p>6.16</p>
<p>א. תחום זיקת הנאה למעבר רגלי יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה, יפותח באופן המשכי עם המדרכות ברחוב שלם ויואר בהתאם לשעות תאורת הרחוב ועוצמתה. ב. קו הבניין לחזית רחוב שלם תינתן כולה בזיקת הנאה לטובת הציבור לשם הרחבת המדרכה למעבר הציבור.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית 5 שנים מיום אישורה כדין. במידה ולא יצא היתר בניה למבנה המגורים בתוך המועד האמור, התכנית תתכלה ועל המגרש יחולו התכניות המאושרות ערב אישור התכנית. בסמכות הועדה המקומית להאריך את תוקפה ב-5 שנים נוספות ובתנאי שהחלטה תתקבל בתוך התקופה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63