

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2035

תמ"ל 2035 - בת ים דליה



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בת ים
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
27/04/2022

לאשר את התכנית
18/05/2022

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו ממוקמת בשכונת רמת הנשיא בעיר בת ים במתחם הרחובות כ"ט בנובמבר מצפון, רחוב דליה ממזרח, רחוב הרב מימון מדרום ומבני מגורים ושב"צ ממערב. שטחה של התכנית 36 דונם ובתחומה קיימות כיום 168 יחידות דיור ב-6 מבני מגורים הבנויים סביב שטחים פתוחים פרטיים המשמשים כחניה. כמו כן, בתחום התכנית מבנה חינוך פעיל.

מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות המתחם במתכונת של "פינוי ובינוי", הגדלת מספר יחידות הדיור ותוספת לשטחי הציבור הבנויים והפתוחים באזור. בהתאם, מוצעת הריסת מבני המגורים הקיימים ומבנה ציבור והקמת חדשים במקומם.

הבינוי המוצע כולל 780 יח"ד שיוקמו ב 8 מבנים, מתוכם 4 רבי קומות בגובה של 40 קומות מגורים, חלקם משולבים עם קומה כפולה מסחרית ו/או שטחים לצרכי ציבור ו-4 מבנים בני 9 קומות מעל קומת הקרקע. המבנים בדופן של רחוב כ"ט בנובמבר משולבים עם קומת מסחר כפולה. כמו כן, התכנית כוללת חניון תת קרקעי.

התכנית מציעה כי רחוב דליה ימשיך צפונה ויחבר בין רחוב הרב מימון לרח' כ"ט בנובמבר. כמו כן, התכנית מציעה מערך שבילים ושטחים פתוחים לרווחת הציבור, מסדירה את ייעודי הקרקע במתחם ומגדילה את שטחי הבניה הציבוריים במגרש בייעוד שטחים לצרכי ציבור וכן מקצה שטחים עבור שימושים ציבוריים משולבים במגרשי המגורים.

הצפיפות המוצעת בתכנית עומדת על 85312.5 נפש לקמ"ר, כ-76 יח"ד לדונם נטו וכ-21 יח"ד לדונם ברוטו. כ-20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות ששטחן עד 75 מ"ר. התכנית כוללת- 2,200 מ"ר לשטחים סחירים. סך שטחי הבניה העל קרקעיים למגורים בתחום התכנית הינו כ-115,000 מ"ר.

התכנית קובעת הוראות בנושא פיתוח לרבות שימור עצים והנחיות לנטיעות וכן הנחיות לשמירה על הסביבה. כמו כן, קובעת התכנית תנאים להכנת תכנית עיצוב ופיתוח ותנאים להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תמ"ל 2035 - בת ים דליה

שם התכנית

1.1

תמל/ 2035

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

36.837 דונם

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	177156
קואורדינאטה Y	657302

1.5.2 תיאור מקום

מתחם מגורים בחלקה הדרומי של שכונת רמת הנשיא בתחום הרחובות כ"ט בנובמבר בצפון, הרב מימון מדרום, מבני ציבור ומבני מגורים ממערב ודליה במזרח.

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
	17	דליה	בת ים
	21	דליה	בת ים
	19	דליה	בת ים
	25	דליה	בת ים
	23	דליה	בת ים
	35	הרב מימון	בת ים
	37	הרב מימון	בת ים
	31	הרב מימון	בת ים
	33	הרב מימון	בת ים
	32	כ"ט בנובמבר	בת ים
	28	כ"ט בנובמבר	בת ים
	30	כ"ט בנובמבר	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
182, 187	172	חלק	מוסדר	7124
128	220	חלק	מוסדר	7128
33-35, 37	6-8, 25-29	חלק	מוסדר	7178

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

הערה לטבלה:

1. תוכניות מחוזיות וארציות שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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				ערן לשם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ערן לשם		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 2000	1	28/01/2022	אבירם אגאי	19: 57 31/01/2022	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	08/05/2022	אבירם אגאי	08: 57 09/05/2022	נספח תנועה	לא
נספח חברתי	מנחה		43	14/10/2021	אילן פינק	14: 16 25/10/2021	חו"ד חברתית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		28/12/2021	ערן לשם	08: 40 28/12/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	09/05/2022	ערן לשם	08: 19 12/05/2022	נספח בינוי מנחה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	30/12/2021	נמרוד אמדו	09: 54 01/02/2022	נספח נוף	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה			14/10/2021	צביקה מינץ	12: 25 03/02/2022	נספח פרוגרמה	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		47	30/12/2021	רון לשם	12: 20 03/02/2022	נספח סביבה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		8	16/08/2021	נועם ביבי	12: 22 29/09/2021	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	03/02/2022	נועם ביבי	13: 50 03/02/2022	תשריט עצים	לא
מים	מנחה		4	31/08/2021	רן ברזייק	12: 57 09/09/2021	מים- פרשה טכנית	לא
מים	מנחה	1: 500	1	26/12/2021	רן ברזייק	20: 02 31/01/2022	נספח מים וביוב	לא
ביוב	מנחה		4	31/08/2021	רן ברזייק	12: 54 09/09/2021	ביוב- פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה		18	16/12/2021	ענבל אברהם	20: 03 31/01/2022	ניקוז-פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	20/12/2021	ענבל אברהם	20: 04 31/01/2022	נספח ניקוז	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		8	01/02/2022	רון רוזנטל	09: 49 01/02/2022	טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		23	01/02/2022	רון רוזנטל	09: 50 01/02/2022	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		26	02/09/2021	משה פרידמן	14: 57 09/09/2021	דוח כלכלי.	לא
פינוי בינוי	מנחה		6	19/12/2021	ערן לשם	20: 26 31/01/2022	נספח שלביות	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב		1	01/02/2022	ערן לשם	09: 48 01/02/2022	נספח קביעת מגרש תלת מימדי תא שטח 102-107 ו-302-300	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
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	
	פרטי			שפיר מגורים ובניין בע"מ	פתח תקוה	ברקת	12	03-9169553	03-9169600	anata@shapir.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	
פרטי			שפיר מגורים ובניין בע"מ	פתח תקוה	ברקת	12	03-9169553	03-9169600	anata@shapir.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	ערן לשם		CityBee אדריכלים	בני ברק	הירקון (1)	7	03-5403938		eranl@citybee-arch.com
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה	הרצליה	משכית	15	077-4518726		haklay@kav-medida.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	נמרוד אמדו			הבוניים	(2)		077-2018275	077-2018274	office@amado-la.co.il
אגרונום	סוקר עצים	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	נוף הרים צור יגאל	16	052-8490001	077-3182086	noam@ptilat-hamidbar.coil
מהנדס	יועץ תשתיות	רן ברזייק	102599	ברזייק מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622254	03-5626696	office@berejik.co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם			ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
מתכנן אורבני	יועץ	צביקה מינץ		צביקה מינץ - תכנון במרחב	כפר סבא	הרקפת	10	09-7668379	153-9-7668379	z.mintz@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	משה פרידמן	341		רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7553100	office@bfks.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ענבל אברהם		ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(3)		04-6778733	1534-6778733	inbaleng@gmail.com
חברתי	יועץ	אילן פינק		אילן פינק - ייעוץ חברתי בהתחדשות עירונית	חיפה	דרך אלנבי	209			ilanfink10@gmail.com

(1) כתובת : קומה 7.

(2) כתובת : חוף הכרמל.

(3) כתובת : הרותם 1.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בניין גבוה	מבנה אשר גובה המפלס של רצפת קומתו העליונה מעל מפלס הכניסה הקובעת אינו עולה על 29 מטרים.
בניין רב קומות	מבנה אשר גובה המפלס של רצפת קומתו העליונה מעל המפלס הכניסה הקובעת עולה על 29 מטרים.
גבול מתחם תלת מימדי	האזור הנכלל בסימון זה מיועד לחלוקה ורישום עתידי בתלת מימד.
יחידות דיור קטנות	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה לא יעלה על 75 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד.
קומת מסד	קומת הקרקע והקומה הראשונה הבנויות בבנייה רציפה על קו בניין קדמי 0 ומעליהן קומות המגורים.

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**

התווית מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית למתחם ע"י הסדרת ייעודי הקרקע באופן מיטבי ותוספת זכויות בניה למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעודי קרקע מ - מגורים, מגורים רב קומות, מבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח, שביל להולכי רגל, ודרך ל- ייעודי קרקע מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך. כל זאת ללא שינוי בסך שטח הקרקע למגרש למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת שטחי הבניה- לשימושים השונים בתחום התכנית.
- קביעת מגרשים להקמת מגורים (780 יחידות דיור במקום 168 יח"ד קיימות), מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
- הגדלת שטחי הבניה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת מספר הקומות המירבי בתחום התכנית.
- קביעת גובה מירבי לבניה עבור המבנים השונים.
- קביעת מבנים להריסה.
- קביעת הוראות בינוי, פיתוח ושמירה על הסביבה.
- קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות תנאים להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח.
- קביעת הוראות למגרש תלת-מימד.
- קביעת שלביות ביצוע כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	107 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח ציבורי פתוח	305 - 300 ,11
דרך מאושרת	406 - 403 ,401
דרך מוצעת	402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	106 ,103
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	302
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	402
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	107 - 100
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	305 - 300 ,11
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	402
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	305 - 303 ,11
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	405 ,401
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ד'	106 ,102 - 100
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	302 ,300 ,11
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ד'	107 - 102
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	302 - 300
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	401
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	104 - 102
חזית מסחרית	דרך מאושרת	401
חזית מסחרית	דרך מוצעת	402
חזית מסחרית	מגורים ד'	104 - 102
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	11
מבנה להריסה	דרך מוצעת	402
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200
מבנה להריסה	מגורים ד'	107 - 100
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	305 ,303 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	107 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	305 - 300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
23.63	8,705	דרך מאושרת
15.85	5,838	מבנים ומוסדות ציבור
41.85	15,415	מגורים ג
1.85	680	שביל
11.65	4,293	שטח ציבורי פתוח
5.17	1,906	שפ"פ
100	36,837	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.41	8,623.28	דרך מאושרת
3.66	1,347.05	דרך מוצעת
15.86	5,842.59	מבנים ומוסדות ציבור
27.72	10,210.73	מגורים ד'
29.35	10,813.45	שטח ציבורי פתוח
100	36,837.1	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם. 2. מסחר ומשרדים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית". 3. בתאי שטח 100-104 בקומות המסד יותרו שימושים לצורכי ציבור כגון: חינוך, דת, קהילה, תרבות, פנאי וספורט, בריאות, רווחה, משרדים בהתאם לצרכי הרשות המקומית. 4. בתאי שטח 102-107 יותר שימוש לדרך במגרש התלת מימדי, בהתאם לנספח תלת מימד, לשימוש עבור מדרכות בהתאם לסעיף 4.5.2 (א). הדבר יעשה ברישום תלת מימדי 5. בקומת המרתפים יותרו כל השימושים הדרושים לתפקוד המבנים וכן מערכת פנאומטית לפינוי פסולת. ככל וכניסה למבנה תהיה מתחת למפלס הכניסה הקובעת בשל תנאי טופוגרפיה, יותר שימוש למבואת הבניין ו/או שימושים המותרים מעל למפלס הכניסה הקובעת הקשורים לכניסה למבנה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. לפחות 20% מסך הדירות במתחם יהיו דירות קטנות. ב. במגרשים 102-103 ו-106-107 יהיה ניתן לתכנן את המבנים בקיר משותף או לאחד לבניין אחד על 2 חלקות. ג. דירות גן המופיעות בנספח הבינוי בתאי שטח 102, 103, 106 ו-107 יאושרו בכפוף לתכנית העיצוב והפיתוח. ד. חניונים בתת הקרקע בתאי שטח 300-302 במגרש תלת מימדי בייעוד שצ"פ, יבוצעו כמקשה אחת והמשכית עם החניונים שייעוד "מגורים ד'" בתאי השטח 100-107. ה. תותר הקמת מצללות עד לגבול מגרש.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. עבור מוסדות החינוך יוצמדו חצרות בהתאם לתקן הנדרש על ידי משרד החינוך, עבור מעונות יום בהתאם להנחיות התקפות. ב. השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומה שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים וייקבעו באישור תכנית העיצוב. ג. מיקום הכניסות, החללים, החצרות, והפתחים המיועדים לצרכי ציבור לרבות השטחים הנדרשים לתפעולם יתואמו בתכנית העיצוב והפיתוח ובאופן שימנע השפעת מטרדים, לרבות הצללת חצרות וההגנות הנדרשות. ד. הכניסה לשטחים הציבוריים תמוקם במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי ותיקבע באישור תכנית העיצוב. ה. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי. ו. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע השימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב והפיתוח.</p>

4.1	מגורים ד'
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. גובה קומת המרתף העליונה יאפשר כניסה ותנועה של רכב לפינוי אשפה.</p> <p>2. במרתפים תותר בניה בקו בניין 0 בכפוף להוראות סעיף 6.6 בנושא נטיעות מעל מרתפי חניה.</p> <p>3. ניתן לאחד בין חניונים תת- קרקעיים הנמצאים בתאי שטח גובלים ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו. הכל בכפוף להנחיות מי נגר סעיף 6.7 ונטיעות כאמור בסעיף 6.6.</p>
ד	<p>הסדרת שטח/ מקרקעין</p> <p>א. בתאי שטח 102-107 המיועדים למגורים ד' יקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח לקביעת מגרש תלת מימדי לתכנית. המגרש התלת מימדי יהיה ביעוד "דרך" מעל פני הקרקע בהתאם למפורט בנספח לקביעת מגרש תלת מימד.</p> <p>ב. המגרשים התלת מימדיים כאמור, יהיו ביעוד "דרך", וירשמו על שם הרשות המקומית, כמסומן בנספח קביעת מגרש תלת מימדי.</p> <p>ג. על אף המידות הנקובות בנספח לקביעת מגרש תלת מימדי האמור, אם מצאה כי הדבר נדרש לביצוע העבודות, רשאית רשות הרישוי לאשר סטייה מהמידות הקבועות דלעיל ממידות אלה בגובה המגרש התלת מימדי, בטווח של עד 10% או עד 2 מטרים ובלבד שגובה המגרש התלת מימדי המתקבל יתאם לשתי קומות המסד.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. המגרש ישמש עבור מבנים לחינוך כשימוש ראשי ועבור דת, קהילה, תרבות וספורט, בריאות, ורווחה, משרדים לפעילות הרשות המקומית, שירותים ציבוריים עירוניים, חניון ציבורי, שירותי מנהל וחירום עירוניים מקלטים ומחסים ציבוריים.</p> <p>2. מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים.</p> <p>3. מסחר בהיקף שלא יעלה על 15% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.</p> <p>4. יותר שימוש בגג למערכות אנרגיה סולארית במשולב או בנפרד משאר השימושים.</p> <p>5. בתת הקרקע יותרו גם חניונים ציבוריים ומרחב מוגן מוסדי.</p> <p>6. יותרו מבני התקהלות תת קרקעיים (אולם ספורט, אודיטוריום וכד'). הדבר יבחן בתכנית העיצוב והפיתוח.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. בתי הספר או הגנים יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>ב. בבניית מוסדות ציבור החייבים להיות מגודרים, כגון בתי ספר וגני ילדים, קירות הבניינים החיצוניים ישמשו ככל הניתן כגדרות של המוסד, באופן שהמרווח הקידמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה תייצר דופן עירונית פעילה.</p> <p>ג. מימוש זכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב וימומש באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב דליה או לשטחים הפתוחים סביבו.</p> <p>ד. חזית הכניסה הראשית למבנה תבנה בהצמדות לקו הבניין הפונה לרחוב באחוז שלא יפחת מ-</p>



<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>20% או המרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה. ה. תתאפשר כניסה לחניה תת קרקעית למגרש למבנים ומוסדות ציבור באמצעות רמפה ומעבר דרך מגרשי המגורים. פתרון גישה לחניונים תת קרקעיים במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ייקבע ויוסדר בתכנית העיצוב והפיתוח כמפורט בסעיף 6.1.</p>	



<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
-------------------------------	-------------------

<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>1. פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 2. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי. 3. קיוסק, בית קפה עד 20% משטח המבנה הציבורי ובכפוף להקמתו. 4. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר בכפוף לסעיף 6.7 - ניהול מי נגר. 5. מעבר לרכב תחזוקה וחירום 6. בתאי שטח 300,301 ו-302 ייקבע מגרש תלת מימדי אשר ישמש לחניון תת קרקעי בהתאם לקבוע בנספח תלת מימדי. 7. מתקני מיחזור. 8. בתא שטח 305 יהיה ניתן לבצע מעבר תת קרקעי לחניונים בתא שטח למבני ציבור מספר 200.</p>	



<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
----------------------	---------------------

<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. פרטי הפיתוח יכללו בתכנית העיצוב והפיתוח על פי העקרונות שנקבעו בנספח הנוף. 2. התכנון והפיתוח יבוצעו על ידי אדריכל נוף בליווי יועץ ניקוז ואקולוג. 3. תנועת כלי רכב לחירום ותחזוקה תותר בתוואים מוגדרים בלבד, על פי תכנית העיצוב והפיתוח. 4. לשטח הפתוח תתאפשר גישה מוסדרת ברגל. 5. מתקני הפסולת יהיו חסיני נבירה.</p>	<p>הוראות שטח/ מקרקעין</p> <p>ב</p> <p>א. בתאי שטח 300-302 המיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים יקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש לחניון תת קרקעי בהתאם למפורט בנספח לקביעת מגרש תלת מימדי. ב. המגרשים התלת מימדיים כאמור, יהיו ביעוד "מגורים ד" וישמשו עבור חניון תת קרקעי כמסומן בנספח לקביעת מגרש תלת מימדי, ויירשמו בבעלות פרטית. ג. על אף המידות הנקובות בנספח קביעת מגרש תלת מימדי, רשאית רשות הרישוי לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח קביעת מגרש תלת מימדי, בטווח של עד 10%, אם מצאה כי הדבר נדרש לביצוע העבודות. ד. ביצוע חניונים במגרשים התלת מימדיים כאמור, יבוצעו כמקשה אחת ובהמשכיות עם החניונים שבייעוד "מגורים ד" בתאי השטח 107-100.</p>
---	--



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל. 2. טיפול נופי.
4.4.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט. 1. המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון 2. נטיעות יעשו לפי הנחיות פרק 6.6 ליצירת רצף צל ברחובות.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל. 2. טיפול נופי.
4.5.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	1. המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון. 2. טיפול נופי- נטיעות יעשו לפי הנחיות פרק 6.6 ליצירת רצף צל ברחובות.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"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	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(5)	(5)	(5)	5	(4) 42	(3) 180	158	80	1346	30045	(2) 8135		6800	(1) 15110	1627	100	מגורים ד'	מגורים ד'		
				1				43	695			200	(7) 495	1627	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
(5)	(5)	(5)	5	(4) 42	(3) 180	158	80	1516	29135	(2) 7225		6800	(9) 15110	1445	101	מגורים ד'	מגורים ד'		
				1				48	695			200	(7) 495	1445	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
(5)	(5)	(5)	5	(12) 10	(3)	32	80	441	9237	(2) 4905		(11) 1242	(10) 3090	982	102	מגורים ד'	מגורים ד'		
(5)	(5)	(5)		2				92	900			200	700	982	102	מסחר	מגורים ד'		
														(13) 982	102	דרכים	מגורים ד'		
(5)	(5)	(5)	5	(12) 10	(3)	32	80	389	9932	(2) 5580		(11) 1262	(10) 3090	1117	103	מגורים ד'	מגורים ד'		
(5)	(5)	(5)		2				71	800			150	650	1117	103	מסחר	מגורים ד'		
														(13) 1117	103	דרכים	מגורים ד'		
(5)	(5)	(5)	5	(4) 42	(3) 180	156	80	1611	28864	(2) 6830		(11) 7114	(9) 14920	1367	104	מגורים ד'	מגורים ד'		
(5)	(5)	(5)		2				58	800			150	650	1367	104	מסחר	מגורים ד'		
				1				21	(14) 290			90	200	1367	104	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
														(13) 1367	104	דרכים	מגורים ד'		
(5)	(5)	(5)	5	(4) 42	(3) 180	158	80	1690	28360	(2) 6450		6800	(9) 15110	1296	105	מגורים ד'	מגורים ד'		
														(13) 1296	105	דרכים	מגורים ד'		
(5)	(5)	(5)	5	(12) 10	(3)	43	80	483	11333	(2) 5750		1448	(1) 4135	1151	106	מגורים ד'	מגורים ד'		
														(13) 1151	106	דרכים	מגורים ד'		
(5)	(5)	(5)	5	(12) 10	(3)	43	80	455	11708	(2) 6125		1448	(9) 4135	1226	107	מגורים ד'	מגורים ד'		
														(13) 1226	107	דרכים	מגורים ד'		
(16) 3	(16) 3	(16) 3	4	8			80	(15) 600	58448	23372		17538	17538	5843	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
					5				225				225	1755	300	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
			5						8775	(18) 8775				(17) 1755	300	מגורים ד'	שטח ציבורי פתוח		

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
										521	301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
		5					2605	(18) 2605		(19) 521	301	מגורים ד'	שטח ציבורי פתוח	
										1164	302	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
		5					5820	(18) 5820		(20) 1164	302	מגורים ד'	שטח ציבורי פתוח	
										341	305	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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			
(6) 1896	(5)	100	מגורים ד'	מגורים ד'
(8) 300		100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(6) 1896	(5)	101	מגורים ד'	מגורים ד'
(8) 300		101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(6) 384	(5)	102	מגורים ד'	מגורים ד'
	(5)	102	מסחר	מגורים ד'
		102	דרכים	מגורים ד'
(6) 384	(5)	103	מגורים ד'	מגורים ד'
	(5)	103	מסחר	מגורים ד'
		103	דרכים	מגורים ד'
(6) 1872	(5)	104	מגורים ד'	מגורים ד'
	(5)	104	מסחר	מגורים ד'
		104	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
		104	דרכים	מגורים ד'
(6) 1896	(5)	105	מגורים ד'	מגורים ד'
		105	דרכים	מגורים ד'
(6) 516	(5)	106	מגורים ד'	מגורים ד'
		106	דרכים	מגורים ד'
(6) 516	(5)	107	מגורים ד'	מגורים ד'
		107	דרכים	מגורים ד'
	(16) 3	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		300	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		300	מגורים ד'	שטח ציבורי פתוח
		301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		301	מגורים ד'	שטח ציבורי פתוח
		302	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		302	מגורים ד'	שטח ציבורי פתוח
		305	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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. בתאי שטח 100-101 קווי הבניין הקדמי הינו לכיוון השצ"פ ממערב. יתר קווי הבניין של המגרשים השונים הינם כמפורט בתשריט.
- ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

ג. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 12 מ"ר ליחיד.

ד. במגרש הגובל בשצ"פ או בשב"צ יותר קו בניין 0.

ה. הוועדה המקומית רשאית לאשר ניווד שטחי שירות מתת הקרקע אל גג המבנה לצרכים טכניים לטובת שטחי מערכות ובלבד שלא יוקטן מספר יחידות הדיור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך השטחים האמורים, בכל בניין יוקצו שטחים עיקריים עבור מועדון דיירים. בבניינים הגבוהים כ-50 מ"ר ובבניינים רבי הקומות כ-100 מ"ר.

(2) זכויות אלו לא מגדילות את מספר החניות הנגזר מהתקן.

(3) גובה הבינוי המירבי המותר בתכנית ובכלל זה מתקנים, מערכות טכניות על הגג ומתקני עזר לבניה הינו 180 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.

(4) ק.קרקע+ 40 קומות מגורים+ קומה טכנית.

(5) כמסומן בתשריט.

(6) לפי 12 מ"ר ליחיד.

(7) סך הזכויות במשותף למגרשים 100 ו-101.

(8) עבור שטחים מבונים אשר יהוו "חצרות משחק" ויוצמדו למבנה הציבורי.

(9) מתוך השטחים האמורים, בכל בניין יוקצו שטחים עיקריים עבור מועדון דיירים. בבניינים הגבוהים כ-50 מ"ר ובבניינים רבי הקומות כ-100 מ"ר..

(10) מתוך השטחים האמורים, בכל בניין יוקצו שטחים עיקריים עבור מועדון דיירים. בבניינים הגבוהים כ-50 מ"ר ובבניינים רבי הקומות כ-100 מ"ר..

(11) זכויות אלו כוללות מעברים ציבוריים מקורים בקומת הקרקע.

(12) בנין גבוה לפי הגדרתו. ק.קרקע+9 קומות מגורים.

(13) כמפורט בנספח תלת מימד.

(14) ניתן לנצל את זכויות הבניה בסך של 290 מ"ר עיקרי +שירות עבור מבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח 102-104.

(15) במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח יהיה ניתן לשנות את חלוקת שטחי השירות והעיקרי ובלבד שסך השטחים לא יעלו על סך השטחים המותרים (עיקרי+שירות).

(16) תותר הקמת מצללה עד גבולות המגרש.

(17) הזכויות ביעוד שצ"פ הן עבור תא השטח 300A (מגורים ד') וייעודו חניון, כמסומן בנספח לקביעת מגרש תלת מימדי המחייב.

(18) זכויות בניה לקומות מרתף תת קרקעיים בהתאם לתחום תלת מימדי.

(19) הזכויות ביעוד שצ"פ הן עבור תא השטח 301A (מגורים ד') וייעודו חניון, כמסומן בנספח לקביעת מגרש תלת מימדי המחייב.

(20) הזכויות ביעוד שצ"פ הן עבור תא השטח 302A (מגורים ד') וייעודו חניון, כמסומן בנספח לקביעת מגרש תלת מימדי המחייב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב פיתוח ובינוי

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית "עיצוב ופיתוח" לכל שטח התכנית. התכנית תכלול 4 מרכיבים :

א. נספח בינוי

ב. נספח תשתיות

ג. נספח בנייה ירוקה

ד. נספח תיאום ביצוע ופיתוח

היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתוכנית "עיצוב ופיתוח". באישור מהנדס/ת הוועדה המקומית ניתן יהיה להחריג מתנאי זה תשתיות.

התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים :

1. בינוי :

א. הנחיות מפורטות לגבי טיפוסי הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מרחק בין בניינים, מפלס פני הקרקע לכל מגרש והתחברותו למרחב הציבורי הגובל, כניסות וחדרי המדרגות, מיקום שטחי ציבור מבוניס וקומות ציבוריות.

ב. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בשטחי ציבור.

ג. מיקום אזורי שירות ותשתיות.

ד. כניסה לחניונים פרטיים, חניות פריקה וטעינה, גישת רכב לפינוי אשפה, רחבות כיבוי אש.

ה. גמר המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי פתחים.

ו. פרטי קירות, מעקות וגדרות לחצרות פרטיות, לגינות הגג ולשטחים הציבוריים.

ז. חזיתות מסחריות, שילוט וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה.

ח. פיתוח השטחים הפתוחים לרבות אזורים ברישום תלת מימדי ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכסית השטח הפתוח, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.

ט. בשטחים המיועדים למבני ציבור יש להציג את מימוש מלוא זכויות הבנייה בתא השטח, או בהתאם להנחיית מה"ע, וכן אפשרויות לשימוש בחצר ובמבני בית הספר מעבר לשעות הפעילות.

י. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.

יא. היקף ומיקומים עקרוני לסגירות חורף והצבת שולחנות וכסאות ניידים ככל הנדרש.

יב. תכנון החניון יבוצע תוך פגיעה מינימאלית בשטחים הציבוריים וייקבע סופית בתכנית

העיצוב והפיתוח. יבחן תכנון החניון המיטבי בהיבט התפקודי ויבחן הצורך בחניות תחת השצ"פ (תא שטח 300).

2. תשתיות :

א. תכנון דרכים, מערך שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.

ב. תשתיות במרחב הציבורי כגון : מים, חשמל, בזק, ניקוז, ביוב וכד'.

ג. מערך תחבורה ציבורית.

ד. מיקום ועיצוב מרכזי איסוף לפסולת ישולבו בעיצוב העירוני ללא חריגה אל מרחב הולכי הרגל ורוכבי האופנים.

3. בניה ירוקה :



6.1 עיצוב פיתוח ובינוי	6.1
<p>א. ייעול אנרגטי.</p> <p>ב. תכנית צל למרחב הציבורי.</p> <p>ג. טיפול במי נגר.</p> <p>ד. מתן הנחיות להפרדת פסולת במקור, מחזור ואיסופה בשטחים הציבוריים והפרטיים כולל אפשרות לפינוי אשפה פניאומטי.</p> <p>ה. אוורור חניונים, אוורור מסעדות ומנדפים ככל הנדרש.</p> <p>ו. צמצום מטרדי רעש וריח ממערכות ועירוב שימושים ככל הנדרש.</p> <p>ז. טיפול באסבסט, ככל ונמצא בשטח לגבי מבוקש ההיתר.</p> <p>ח. המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) אקוסטיות להפחתת הרעש ולהפחתת הרעידות בעת העבודות, בהתאם לתקן התקף לעת הגשת היתר הבניה.</p> <p>4. תיאום ביצוע ופיתוח:</p> <p>א. סדר הריסת המבנים הקיימים וסדר בינוי המבנים החדשים במתחם.</p> <p>ב. תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות.</p> <p>ג. אופן ומימוש שטחי ציבור המשולבים במבני מגורים.</p> <p>ד. הסדרי תנועה זמניים ובכללן חניה זמנית וקבועה.</p> <p>ה. תכנית אתר התארגנות לבינוי ופיתוח.</p>	
6.2 תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>א. תוקם חברת ניהול.</p> <p>ב. אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.9 להלן.</p> <p>ג. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.</p> <p>ד. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בנין מורשה בהתאם להנחיות היחידה לקיימות ואיכות הסביבה בכפוף למפורט בסעיף 6.4.</p> <p>ה. תנועה וחניה - תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הרשות המוסמכת לתכנית הסדרי תנועה לרבות התחברויות הכבישים המוצעים בתכנית וכן תכנית וחניה מפורטת של כלל החניון.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הצורך בתשתית לטעינת כלי רכב, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר הגשת תכנית התארגנות.</p> <p>ח. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון, תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבניין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב או לפי תקנה מעודכנת לאותה העת.</p> <p>י. תנאים למתן היתר בנייה במקרה של מנגנון פניאומטי:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת</p>	




	<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>וטיפול במטרדי ריח ותשטיפים וכן אמצעים למניעת מטרדי רעש. 2. אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול גם הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי. 3. אישור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית. יא. תנאי להיתר בניה הוא עריכת חוות דעת אקוסטית למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים במבנה ומערכות תשתית במבנה או בסמוך לו.</p>	<p>6.2</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6.3 הוראות בינוי</p> <p>1. הפרדה בין שימושים מעורבים במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: א. סילוק אדים וריחות. ב. מניעת מטרדי רעש מחזיתות מסחריות ומשימושים מושכי קהל. לא יותרו מערכות כריזה מחוץ למבנה בשימושים מעורבים. ג. מניעת מפגעי תאורה. ד. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים. ה. הפרדת חדרי פסולת בין מגורים לשימושים אחרים. 2. חזית מסחרית כמסומן בתשריט. א. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, המסחר בקומת הקרקע יהיה במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה. ב. לכל שטחי המסחר יהיו חזיתות הפונות לרחוב או לשצ"פ. ג. קומת המסחר תבנה בצמוד לקו בניין הפונה לרחוב או לשצ"פ. ד. המרווח בין קו הבניין לגבול המגרש יתוכנן כהמשכה של המדרכה או בהמשך הפיתוח הנופי ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (לפי נספח תלת מימד לתכנית). ה. בחזית המסחרית ישולב פתרון הצללה. פתרון הצללה יהיה אחיד וקבוע ויקבע בתכנית עיצוב ופיתוח. ו. פתרון הצללה- לא יחרוג מקו המגרש. 3. מפלסי כניסה וקירות תמך א. גובה גדרות אטומות וקירות תמך בדפנות המגרש הפונות אל הרחוב או שטח ציבורי לא יעלה על 60 ס"מ. ניתן לחרוג מהוראה זאת בעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח בסמכות הוועדה המקומית. 4. חזית המגרש א. מיקום חדריים טכניים, פילרים, מתקני אשפה וכד' יהיה ככל הניתן בקומת המרתף. בקומת הקרקע יתאפשרו בכפוף לכך שאלה יפנו ככל האפשר לחזית צדדית ולא אל הרחוב תוך הקפדה על הסתרה מחזית הכביש, ובכפוף לאישור בתכנית העיצוב והפיתוח.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>1. פינוי אשפה א. אופן פינוי האשפה יקבע לעת מתן היתר הבניה. הבקשה להיתר תכלול את מיקום המתקנים</p>	<p>6.4</p>

איכות הסביבה	6.4
<p>לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. עם זאת, תינתן אפשרות לפינוי אשפה בקומת הקרקע ע"י פתרונות מכאניים או פניאומאטיים באישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. יתוכנן מרכז מחזור הכולל הפרדה לזרמים לפי הנחיות הרשות המקומית. בנוסף, יתוכנן מקום נגיש לאיסוף לטובת השלכת גזם וגרוטאות בהתאם למדיניות העירייה התקפה לאותה עת.</p> <p>2. פינוי פסולת בנין ועודפי עפר</p> <p>א. פסולת הבניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 או לפי כל תקנה תקפה אחרת באותה העת.</p> <p>3. אוורור חניונים</p> <p>א. בתכנון אוורור החניונים תינתן עדיפות לפתרון אינטגרלי במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע. אוורור חניוני מאולץ לא יתבצע כלפי דירות מגורים, שטחי ציבור פתוחים ומעברי הולכי רגל.</p> <p>4. צמצום הזיהום האורי.</p> <p>א. עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ 7500 קנדלה. גופי התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום 5%.</p> <p>5. מטרדי רעש.</p> <p>א. תוגש חו"ד אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש ממערכות תשתית ובכללן מערכות אלקטרומכניות בשימושי הקרקע הסמוכים בשטח התכנית ובסביבתה, לרבות משימושי מסחריים. במידת הצורך יינקטו אמצעים לצורך הוכחת עמידה בקריטריונים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.</p> <p>ב. רעש מטוסים:</p> <p>1. הבניה בתחום מר"מ 1 החל על התכנית תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא/2-4 וכמפורט בנספח א-2 בתמא/2-4 - "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים", שיהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה.</p> <p>2. פרטי המיגון האקוסטי למבנים הרגישים לרעש מטוסים, לרבות אלמנטי הבניין (גגות, קירות וכו') סוג החלונות ודלתות וכו' ייקבעו בשלב היתר הבניה על ידי יועץ אקוסטי ע"פ דרישות התדריך האקוסטי ובהתאם לחשיפה לרעש המטוסים ופרטי המבנה.</p>	
בניה ירוקה	6.5
<p>כל המבנים יעמדו בתקן הישראלי לבנייה ירוקה מס' 5821 ברמה של שני כוכבים ועל פי הנחיות הוועדה המקומית התקפות לאותה עת. 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.</p>	



6.6	הוראות פיתוח
	<p>נטיעות במרחב הציבורי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. 2. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 10-7 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'. 3. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך המדרכות ושבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי. 4. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים: מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 150 ס"מ לשתילת עצים וגינן. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינן.
6.7	ניהול מי נגר
	<ol style="list-style-type: none"> 1. ניהול נגר בתחום התוכנית בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ע"פ מחשבון ניהול הנגר לנפח יממתי. 2. בהתאם למפת עדיפות החדרה של תמ"א 1 התוכנית נמצאת בשטח בעל חשיבות גבוהה מאוד להעשרה של מי תהום. התוכנית תבטיח שהנפח המנוהל יופנה לשטחי חלחול להעשרת מי התהום. 3. ניהול הנגר (וויסות וחלחול) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים. 4. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן: <ol style="list-style-type: none"> א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בתחום מגרשי המגורים השב"צ והשב"פ יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר. ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול. ג. בתוכנית העיצוב והפיתוח באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים. 5. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התוכנית לא תעלה על 50% מכמות הגשם למשך שעה בהסתברות של 20%. 6. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביסוס. 7. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין. 8. בתכנית העיצוב והפיתוח ינתנו הנחיות לביצוע אמצעים לאיגום זמני בשב"פ וחבור למערכות הניקוז. 9. תשתיות הניקוז בשב"פ המיועדות לקליטת מי נגר ממגרשי מגורים יבוצעו במקביל לפיתוח מגרשי המגורים.
6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים להוראות התכנית ובתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצות עצים המסומנים לשימור.



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>2. גובה הבינוי המירבי המותר בתכנית ובכלל זה מתקנים, מערכות טכניות על גג המבנה ומתקני עזר לבניה הינו 180 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל עולה על 160 מטר מעל פני הים בתחום התוכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. מבנים מעל 90 מטר מעל פני השטח יסומנו בסימון לילה בהתאם לת"י 5139.</p> <p>5. תנאים לאישור תחילת עבודות להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית:</p> <p>א. קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>ב. תיאום מול נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית לעניין תיאום מנופים/ עגורנים/ סימון מכשולי טיסה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6.10 חניה</p> <p>תנועה וחניה-</p> <p>1. תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית בתחום תאי השטח למגורים, שב"צ ושצ"פ.</p> <p>3. שטחי המרתפים שיחרגו מגבולות הבניינים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול בעומק בהתאם לסעיף 6.6.4 שלעיל.</p> <p>4. יש להציב מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש, קרוב לפתח המעלית ושאינו מפריע למהלך הולכי רגל. חניית האופניים למסחר תכלול מתקני קשירה ותהיה בסמוך לפתחי המסחר. מספר מקומות החניה לאופניים יהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>5. בחניונים יבוצעו ההכנות הנדרשות להתקנת תשתית להטענת רכבים חשמליים.</p> <p>6. חניה תפעולית במגרשים בהם יש שימוש מסחרי תתאפשר במגרשי המגורים, הפתרון יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>7. תותר הקמת חניונים משותפים תחת כל השטח המיועד למגורים, ובחלק מהשצ"פ בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>8. רמפות כניסה ויציאה לחניונים תת קרקעיים יבנו בתחום קווי הבניין במגרשים המיועדים למגורים בלבד, חציית רכב לצורך גישה לרמפות והזנה לחניונים תתאפשר בכל השטח ביעוד מגורים.</p> <p>9. תותר הקמת המרתפים בשלבים בהתאם להתקדמות הבניה, בכפוף לאישור בתכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>10. תכנון החניון יבוצע תוך פגיעה מינימאלית בשטחים הציבוריים וייקבע סופית בתכנית העיצוב והפיתוח.</p>

<p>תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, למעט עמודי תאורה וסלולר, כולל רשתות חשמל חדשות ורשתות חשמל קיימות המיועדות לפירוק, תקשורת, ביוב, מים, גז ואחרות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>3. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועל פי סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>א. בתחום מגרשי ייעודי הבניה למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>ב. בשטחים ציבוריים פתוחים בתת הקרקע בלבד.</p> <p>4. השטח המסומן עם תחום השפעה בתשריט הינו השטח המצוי ברדיוס מגן ג' של קידוח מי שתיה. הבניה בשטח זה תעשה בהתאם להוראות משרד הבריאות לבניה בתחום רדיוס מגן ג' ועל פי תקנות "בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה) התשנ"ה-1995".</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p> <p>3. התצ"ר יערך בהתאם למתחמי איחוד וחלוקה ותוקפה של החלוקה החדשה יהיה עם בקשה להיתר בניה ראשון. בשטח שאינו מתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מייד.</p> <p>3. עם רישום החלוקה החדשה על פי התכנית יבוטל רישום הבתים המשותפים בתחום החלוקה החדשה, ואולם תירשמנה הערות רשם לפיהן ימשיכו לחול הוראות הבית המשותף עד להריסת הבתים המשותפים.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.13</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.14</p>
<p>ביעוד מגורים ד' מתאפשרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה/בעלות ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.15</p>
<p>חריגה מגובהו של בניין גבוה כהגדרתו בסעיף 1.9 תהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.16</p>
<p>סימון בתשריט: מבנה להריסה</p>	
<p>1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.</p> <p>2. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, בטחון נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש</p>	



6.16	הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה
	תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה ובאישור מהנדס/ת העיר. 3. כל מבנה ו/או גדר בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	כללי	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.2 מימוש התכנית

ככל שלא יינתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית בחלוף 5 שנים ממועד אישורה, יפקע תוקפה. הוועדה (ובהיעדרה המועצה הארצית) תהא רשאית להאריך את המועד האמור. במסגרת שיקולי הוועדה יבחן הצורך בבחינה כלכלית נוספת טרם החלטה בדבר הארכת המועד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56