

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0969345

בי/712 מתחם שפרבר בת ים

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/12/2023

לאשר את התוכנית

02/04/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000917981/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שטח בכניסה הדרומית הראשית לעיר, על רחוב הקוממיות, שהנו ציר עירוני מרכזי. הבינוי הקיים כיום אינו מממש את הפוטנציאל של המקום להוות שער כניסה משמעותי לעיר. התכנית נועדה לקדם התחדשות על ידי שילוב של מגורים, שטחי תעסוקה ומסחר, דיור מיוחד ציבורי ושטחים לטובת הציבור, בבינוי המתאים למיקום המרכזי. התכנית כוללת שני מתחמי איחוד וחלוקה, ממזרח וממערב לרחוב אנה פרנק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

בי/712 מתחם שפרבר בת ים

מספר התכנית 502-0969345

1.2 שטח התכנית 45.289 דונם

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 לי"ר

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

כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

בת ים

קואורדינאטה X

176801

קואורדינאטה Y

656791

1.5.2 תיאור מקום

צפונית לרחוב הקוממיות, דרומית לרחוב קרן היסוד.

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
	12	הקוממיות	בת ים
	8	הקוממיות	בת ים
	10	הקוממיות	בת ים
	10	פרנק אנה	בת ים
	3	פרנק אנה	בת ים
	2	פרנק אנה	בת ים
	1	פרנק אנה	בת ים
	11	פרנק אנה	בת ים
	6	פרנק אנה	בת ים
	9	פרנק אנה	בת ים
	4	פרנק אנה	בת ים
	12	פרנק אנה	בת ים
	8	פרנק אנה	בת ים
	7	פרנק אנה	בת ים
	5	פרנק אנה	בת ים
	22	קרן היסוד	בת ים
	16	קרן היסוד	בת ים
	20א	קרן היסוד	בת ים
	18	קרן היסוד	בת ים
	20	קרן היסוד	בת ים
	9	שפרבר חיים	בת ים
	5	שפרבר חיים	בת ים
	4	שפרבר חיים	בת ים
	8	שפרבר חיים	בת ים
	3	שפרבר חיים	בת ים
	2	שפרבר חיים	בת ים
	7	שפרבר חיים	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7124	מוסדר	חלק	130-136, 147-151, 168-169, 181, 191, 220, 222	83, 175, 189, 192, 217, 242, 295-296, 304

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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/4/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תממ/5</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
<u>בי/362</u>	החלפה		4443	4865		12/09/1996
<u>בי/369</u>	החלפה		4510	2922		10/04/1997
<u>בי/403</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/403 ממשיכות לחול.	4967	1850		01/03/2001
<u>בי/430</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/430 ממשיכות לחול.	4947	1043		31/12/2000
<u>בי/430/א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/430/א ממשיכות לחול.	5490	1590		05/02/2006
<u>בי/430/ב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/430/ב ממשיכות לחול.	6233	4071		08/05/2011
<u>בי/241</u>	החלפה		2290			20/01/1977
<u>בי/293</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/293 ממשיכות לחול.	2679			18/12/1980
<u>502-0326728</u>	החלפה		7576	9021		28/08/2017

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 מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/03/2023	ערן מבל	13: 02 12/03/2023	מצב מאושר	לא
קומפילציה	מנחה	1: 750	1	08/03/2023	ערן מבל	13: 01 12/03/2023	נספח קומפילציה	לא
בינוי	רקע	1: 1000	1	21/03/2024	ערן מבל	09: 56 21/03/2024	נספח בינוי	לא
בינוי ופיתוח	רקע		2	20/03/2024	ערן מבל	15: 39 20/03/2024	מסמך רקע לשלבויות	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 500	1	21/02/2023	ערן מבל	13: 57 21/02/2023	נספח תלת מימדי	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	20/03/2024	פטר ליבוביץ	15: 27 20/03/2024	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	23/02/2023	בארי בן שלום	14: 30 23/02/2023	נספח נוף	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		61	13/12/2022	ארווין אריה אייכנר	09: 57 27/02/2023	מתחם-שפרבר-פינוי-ובינוי- מסמך-עקרונות-טבלאות- איחוד-וחלוקה-בת ים-דצמבר- 2022	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		45	22/01/2024	ארווין אריה אייכנר	11: 30 22/01/2024	טבלת-הקצאה-שפרבר-מתחם- מזרחי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		5	22/01/2024	ארווין אריה אייכנר	11: 31 22/01/2024	טבלת-הקצאה-שפרבר-מתחם- מערבי	לא
ניקוז	מנחה		20	14/11/2022	ג אורן	13: 38 09/02/2023	פרשה טכנית - ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	18/11/2022	ג אורן	13: 33 09/02/2023	נספח ניקוז	לא
ביוב	מנחה		9	09/02/2023	יאיר קורנברג	09: 55 09/02/2023	פרשה טכנית - מים ביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	09/02/2023	יאיר קורנברג	11: 46 09/02/2023	נספח מים ביוב	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		80	14/12/2022	רן קליק	15: 47 13/12/2022	נספח סביבתי + חוות דעת מיקרו אקלימית	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		99	09/02/2023	אדיר אלווס	12: 18 09/02/2023	סקר עצים בוגרים - טבלה/חוברת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	09/02/2023	אדיר אלווס	12: 18 09/02/2023	מדידת עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	09/02/2023	אדיר אלווס	12: 19 09/02/2023	עצים בוגרים+פיתוח	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

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 (1)		ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים	בת ים		1	03-5558555		shira@bat-yam.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמת יוסף.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebelarch.co.il
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	ג אורן	0	י. לבל מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב-יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418	03-6952418	lebel@lebel.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	ארוין אריה אייכנר	1513		ראשון לציון	המגילה	76			A050785888@gmail.com
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס	0	"אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ"	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	office@adironof.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן נוף	יועץ נופי	בארי בן שלום	115415	אב אדריכלות	קרית טבעון	(1)	19 א	077-4080414	077-4080415	office@bo-landscape.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	פטר ליבוביץ	18083	פטר ליבוביץ' מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	1	03-5624882	03-5624596	office@ple.co.il
מים ביוב ניקוז	יועץ	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג	פתח תקוה	(3)	14	03-9239003		office@sbk-eng.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רן קליק	0	יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב- יפו	(4)	21	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot-sviva.com

(1) כתובת: ת.ד. 324.

(2) כתובת: פינת המסגר, ת.ד. 52730.

(3) כתובת: פתח תקווה.

(4) כתובת: ת.ד. 57159.



מנהל המגורים
מנהל המסגרת



מנהל המגורים
מנהל המסגרת

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
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא עד 75 מ"ר - כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות.

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 מתחם למגורים משולב משרדים, מסחר ומבני ציבור, תוך שיפור מערך הדרכים והשטחים הציבוריים במתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד מ"אזור מגורים ג'" ל"מבנים ומוסדות ציבור", "מגורים ד'".

ב. שינוי ייעוד מ"אזור מגורים מיוחד" ל"מגורים ומשרדים".

ג. שינוי פריסת מגרשים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, כולל הגדלת היקף שטח המגרשים.

ד. שיפור מערך התנועה על ידי ביטול דרכים קיימות וסימון דרכים חדשות.

ה. הריסת 272 יח"ד, בניית 992 יח"ד חדשות ומתן אפשרות לבניית 200 יח"ד לדיור בהישג יד (1192 יח"ד בתחום התכנית) ועוד כ-28 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר.

ו. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.

ז. קביעת הוראות בניה: מרווחי בניה, גובה בניינים, הנחיות בינוי, עיצוב אדריכלי וכו'.

ח. איחוד וחלוקה של מגרשים.

ט. קביעת הנחיות סביבתיות.

י. קביעת תנאים למתן היתר.

יא. קביעת שטח לתכנון תלת מימדי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	401, 400, 200
מבנים ומוסדות ציבור	501, 500
שטח ציבורי פתוח	703 - 700
דרך מאושרת	903 - 900
דרך מוצעת	955 - 950
מגורים ומשרדים	601, 600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	903, 901, 900
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	953, 951, 950
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	501
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	200
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	700
גבול מתחם	דרך מאושרת	902 - 900
גבול מתחם	דרך מוצעת	955 - 950
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	501, 500
גבול מתחם	מגורים ד'	401, 400, 200
גבול מתחם	מגורים ומשרדים	601, 600
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	703 - 700
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	955, 954, 952
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	901
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	501
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	200
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	703
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	702
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	952
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומשרדים	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	955, 952
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	501, 500
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	401, 400
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומשרדים	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	703, 702
חזית מסחרית	דרך מוצעת	951, 950
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	501, 500
חזית מסחרית	מגורים ד'	401, 400, 200
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	601, 600
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	703, 702
להריסה	דרך מוצעת	955 - 953, 951
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	501, 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	מגורים ד'	401 ,400 ,200
להריסה	מגורים ומשרדים	601 ,600
להריסה	שטח ציבורי פתוח	703 ,702
קו בנין עילי	דרך מוצעת	952
קו בנין עילי	מגורים ד'	401 ,400
קו בנין עילי	מגורים ומשרדים	601 ,600
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	703 ,702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	902 - 900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	955 - 950
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	501 ,500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	401 ,400 ,200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומשרדים	601 ,600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	703 - 700

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	13,750	29.37
אזור מגורים ג' (בתים 4 קומות+עמודים)	2,560	5.47
אזור מגורים מיוחד	4,760	10.17
דרך מאושרת	13,520	28.88
שטח למבני ציבור	5,650	12.07
שטח ציבורי פתוח	6,570	14.04
סה"כ	46,810	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,007.77	27.79
דרך מוצעת	4,058.51	8.67
מבנים ומוסדות ציבור	6,561.94	14.02
מגורים ד'	8,172.97	17.46
מגורים ומשרדים	6,851.65	14.64
שטח ציבורי פתוח	8,151.21	17.42
סה"כ	46,804.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים 1. מגורים: א. מגורים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין - כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים וכדומה. ב. קומות מרתף לחנייה, מחסנים לדיירי הבניין. 2. שטחים בנויים לצרכי ציבור: חינוך, תרבות, ספורט, קהילה, בריאות, דת, רווחה ומשרדי עירייה. 3. מתקנים טכניים והנדסיים. 4. מסחר: יותרו שטחי מסחר קמעוני לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם.
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח 1. יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות הגובלים, למעט כניסות ויציאות וכן מתקנים לפי דרישת הועדה המקומית. 2. בכל אחד מתאי השטח 200 ו-400 יהיה לפחות מבנה מרקמי אחד (מפלס הכניסה לדירה האחרונה+29 מ') בגובה עד 10 קומות (כולל קומות קרקע וגג). תתאפשר קומת קרקע רציפה לשימושים המסחרי והציבורי שתחבר בין המבנים. 3. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות, כהגדרתן בסעיף 1.9. 4. בהקמת שטחי הציבור הכניסה לשטח הציבורי תהיה נפרדת. 5. מחסנים יהיו בשטח ממוצע 10 מ"ר ליחיד, בקומות המרתף. יותר שימוש למחסנים בקומת העיליות בתנאי שאלו לא יהיו צמודים לדירות ובתנאי שתוספת השימוש לא תגדיל את תכסית המגדל באופן משמעותי. 6. גובה כל קומה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש המבוקש בה. 7. מתוך השטחים העיקריים בשימוש מגורים, 200 מ"ר יוקצו לשימושים משותפים כגון מועדון דיירים.
ב	מרתפים 1. יותר גובה קומת המרתף העליונה שיהיה תואם לצרכי פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין, בכפוף לאישור תכנית העיצוב אדריכלי. 2. יותרו עוגנים חודרי קרקע לחלקות הגובלות לצורך פיתוח מגרשים גובלים.
ג	זיקת הנאה בתאי שטח 400 ו-401 ייקבע מעבר בזיקת הנאה בין שני המבנים (ככל שתוקם בין המבנים קומת קרקע רציפה, תכנונה יכלול מעבר כאמור) רוחב המעבר יהיה 6 מ' לכל הפחות. תחום זיקת ההנאה יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
ד	מסחר בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט.

4.1	מגורים ד'
	אורך החזית המסחרית בתא שטח 401 על רחוב קרן היסוד ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. חינוך, תרבות, ספורט, קהילה, בריאות, דת, רווחה ומשרדי עירייה. ב. יותרו השימושים המותרים בשצ"פ ומעברים ציבוריים. ג. גג מבני ציבור ישמש כגג פעיל, ו/או כגג ירוק, ו/או לקליטת מי נגר, ו/או להצבת לוחות סולאריים. ד. דיור בהישג יד בתא שטח 501, לפי תקנות מטרה ציבורית. ה. מסחר נלווה. ו. חניה, מתקני תפעול, מתקנים הנדסיים ותשתית, ומקלטים ציבוריים - יותרו בתת הקרקע.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת מבני חינוך, בתי ספר, גני ילדים ומוסדות חינוך אחרים בבניה גבוהה עד 8 קומות על פי הנחיות משרד החינוך לבניית מוסדות חינוך גבוהים. 2. בבניית מוסדות ציבור החייבים להיות מגודרים כגון בתי ספר וגני ילדים, קירות הבניינים החיצוניים ישמשו עד כמה שניתן כגדרות של המוסד. 3. העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות והתאמה למבנים ולסביבה הקיימת. 4. ככל הניתן בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 5. יותר מסחר נלווה בהיקף שאינו עולה על 15% מהשטח העיקרי המבוקש בהיתר בניה, או בהיקף של עד קומה טיפוסית אחת, הקטן מביניהם. המסחר הנלווה ימוקם, ככל הניתן, בקומת הכניסה. לא יתאפשר איגום זכויות. 6. הוראות לתא שטח 501: א. דיור בהישג יד יותר בתנאי עמידה בכל התנאים הבאים: * תוכן ותוצג לוועדה המקומית בדיקה פרוגרמטית שתוודא כי צרכי הסביבה הקרובה נענים, על בסיס היקף ותמהיל יחיד מוצע. * שילוב שימוש ציבורי אחד נוסף לפחות * פרסום לפי סעיף 149 לחוק. ב. היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. ג. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. ד. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ה. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. ו. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות הדיור בהישג יד ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה. ז. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור הדיור בהישג יד. ככל שלא ניתן





מבנים ומוסדות ציבור	4.2
מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים קומות המגורים למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים. ח. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים. י. בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית, כמסומן בתשריט. יא. בחזית הדרומית של המבנה, לאורך החזית המסחרית, תישמר רצועה להולכי רגל ברוחב 3 מטר. בשטח זה יתאפשר מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטח זה יפותח כחלק מרצף המרחב הציבורי הסובב.	
מרתפים יותר גובה קומת המרתף העליונה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין. יותרו עוגנים חודרי קרקע לחלקות הגובלות לצורך פיתוח מגרשים גובלים.	ב
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
- גנים ונטיעות, פינות ישיבה, ספסלים ומתקני גן. - מגרשי משחקים וספורט, מתקני נופש פעיל. - מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ופרגולות/מצללות. - שבילים להולכי רגל. - אמצעי הכוונה ושילוט המשתלבים בנוף ובסובב. - תשתיות תת קרקעיות. - דרכי ניקוז, מתקנים ומערכות לניהול מי נגר. - הסדרים לאופניים. - מעבר לכלי רכב ברוחב עד 6.5 מטר בקומת מרתף בתא שטח 702.	
הוראות	4.3.2
מרתפים יותרו עוגנים חודרי קרקע לחלקות הגובלות לצורך פיתוח מגרשים גובלים.	א
פיתוח ונוף - בתכנון יינתנו פתרונות להשהיית וחלחול המים בתוך תוואי שטח המגרש. עודפי מים יועברו למערכת התיעול העירונית ברחובות. - יש להימנע מבניית גדרות וקירות בתחום השטח הציבורי ככל הניתן. - במגרשים הממוקמים לאורך דרך תישמר זיקה ונגישות לרחוב לאורך כל המגרש. התכנון והפיתוח בין השטח הציבורי הפתוח והרחוב יהיה המשכי מבחינת מפלסים, תכסית ושפה עיצובית. - במגרשים הגובלים במגרשים למגורים מסחר ותעסוקה, תינתן נגישות ומעבר לציבור הרחב בין 2 הייעודים. - בתא שטח 702 - בסימון הנחיות מיוחדות - תותר הקמת מעבר ברוחב עד 6.5 מטר בין חניונים תת קרקעיים באופן שיאפשר הקמת שטחי גינון ושתיילה של עצים ללא כל תלות בבניה התת קרקעית. - לא יותרו מתרסים אקוסטיים בשצ"פ לאורך דרך הקוממיות. - לא תתאפשר חניה מתחת לשצ"פים. - לא יותרו מתקנים הנדסיים ומחסנים בתחום השצ"פ.	ב

4.3		שטח ציבורי פתוח
4.4		דרך מאושרת
4.4.1	שימושים	על פי חוק התכנון והבנייה, בתוספת נטיעות והסדרים לאופניים.
4.4.2	הוראות	
א	מרתפים	יותרו עוגנים חודרי קרקע לחלקות הגובלות לצורך פיתוח מגרשים גובלים.
ב	פיתוח ונוף	פיתוח וביצוע הדרכים יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת מאושרת על ידי רשויות התמרור המוסמכות. רוחב שביל אופנים לא יפחת מ-2.5 מ'. יובטחו נטיעות בהתאם למדיניות המחוזית. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.
4.5		דרך מוצעת
4.5.1	שימושים	על פי חוק התכנון והבנייה, בתוספת נטיעות והסדרים לאופניים. חניה תת קרקעית.
4.5.2	הוראות	
א	מרתפים	יותרו עוגנים חודרי קרקע לחלקות הגובלות לצורך פיתוח מגרשים גובלים.
ב	פיתוח ונוף	פיתוח וביצוע הדרכים יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת מאושרת על ידי רשויות התמרור המוסמכות. הסדרי התנועה של החיבור בין הרחוב החדש לדרך הקוממיות יהיו בתיאום עם משרד התחבורה, וזאת על בסיס ניתוח נפחי התנועה החזויים. רוחב שביל אופנים לא יפחת מ-2.5 מ'. יובטחו נטיעות בהתאם למדיניות המחוזית. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט. בתאי שטח 952, 954 ו-955, בתחום המסומן כמתחם תלת מימדי, תותר חניה תת קרקעית ע"פ הפירוט הבא : תא שטח 955- כהמשך לחניון התת"ק בתא שטח 400- חניה של 5 קומות. תא שטח 952- כהמשך לחניון התת"ק בתא שטח 401- חניה של 6 קומות. תא שטח 952- כהמשך לחניון התת"ק בתא שטח 601- חניה של 4 קומות. תא שטח 954- כהמשך לחניון התת"ק בתא שטח 600- חניה של 4 קומות.
4.6		מגורים ומשרדים
4.6.1	שימושים	א. מגורים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין - כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים וכדומה. ב. קומות מרתף לחניה, מחסנים לדיירי הבניין במרתף, מתקנים טכניים והנדסיים. ג. מתקנים טכניים והנדסיים מעל קומת המגורים העליונה.





תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

מגורים ומשרדים	4.6
ד. משרדים ושימושי תעסוקה שאינם מהווים מטרד לשימושי מגורים. ה. שטחים בנויים לצרכי ציבור : חינוך, תרבות, ספורט, קהילה, בריאות, דת, רווחה ומשרדי עירייה. ו. יותרו שטחי מסחר קמעוני לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם.	
הוראות	4.6.2
א גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה הגובה המרבי הכולל המותר לבניין יימדד מפני הקרקע הטבעית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של המבנה.	א
ב בינוי א. יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות הגובלים, למעט כניסות ויציאות וכן מתקנים לפי דרישת הועדה המקומית. ב. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 75 מ"ר, כהגדרתן בסעיף 1.9. ג. לאורך דרך הקוממיות יש לספק מיגון אקוסטי דירתי, ככל שיידרש. ד. מחסנים בשטח ממוצע של 10 מ"ר ליחידת דיור בקומות מרתף - ניתן להקים מחסנים בקומת העיליות בתנאי שאלו לא יהיו צמודים לדירות ובתנאי שתוספת השימוש לא תגדיל את תכסית המגדל באופן משמעותי. ה. גובה כל קומה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש המבוקש בה. ו. מתוך השטחים העיקריים בשימוש מגורים, 200 מ"ר יוקצו לשימושים משותפים כגון מועדון דיירים.	ב
ג מרתפים יותרו עוגנים חודרי קרקע לחלקות הגובלות לצורך פיתוח מגרשים גובלים.	ג
ד זיקת הנאה בתשריט מצב מוצע בתא שטח 601 מסומנות זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב 2 מטר, ולמעבר רכב ברוחב 6 מטר. בשטח זה יתאפשר מעבר חופשי ורציף בכל שעות היממה לצורך גישה לחניונים התת קרקעיים של תאי שטח 601 ו-500. כמו כן תוסדר מדרכה להולכי רגל לשביעות רצון מהנדסת העיר, לצורך מעבר נוח ונגיש להולכי רגל בין רחוב אנה פרנק לשטחים הציבוריים שממזרח לתכנית, במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.	ד
ה מסחר בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב ולשצ"פ כמסומן בתשריט.	ה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	200	2561	174	132.5	(1) 11284			6	1	5					
מגורים ד'	מגורים	200	2561	14040	6552			156	94.5	27					1872	
מגורים ד'	מסחר	200	2561	200	100				6	1						
מגורים ד'	<סך הכל>	200	2561	14414	6784.5	11284	32482.5	50	105.5 (2)	28	5	(3) 0	(3) 0	(3) 5	1872	
מגורים ד'	מגורים	400	3199	20520	9576	(4) 13595		228	101.5	29	6				2736	
מגורים ד'	מסחר	400	3199	2587.5	862.5				7	1						
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	400	3199	500	383				7	1						
מגורים ד'	<סך הכל>	400	3199	23607.5	10821.5	13595	48024	75	113.5	30	6	(3) 0	(3) 0	(3) 0	2736	
מגורים ד'	מגורים	401	2412	19800	9240	(5) 12701		220	73.5	21	6				2640	
מגורים ד'	מסחר	401	2412	712.5	237.5				7	1						
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	401	2412	196	150				7	1						
מגורים ד'	<סך הכל>	401	2412	20708.5	9627.5	12701	43037	65	85.5	22	6	(3) 0	(3) 0	(3) 0	2640	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	500	4035	17750	400	3430	21580	50	43	9	1	(3) 0	(3) 0	(3) 10	(3) 5	
מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד	501	2527	7033	3517	(4) 10108		200 (6)	31.5	9	4					
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	501	2527	525	175				7	1						
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	501	2527	2500	1250				16	4	4					
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	501	2527	10058	4942	(4) 10108	25108	60	59	15	4	(3) 0	(3) 0	(3) 2.5	(3) 9	

תכנון זמין
מונה הדפסה 102

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

הוראות טבלה 5:

(א) לפחות 20% ממספר יח"ד בכל תא שטח הכולל מגוריהם יחידות דיור קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9. מהנדס העיר רשאי לאשר תמהיל דירות שונה בתאי השטח, ובלבד שהתמהיל הכולל בכל מתחם איחוד וחלוקה יעמוד על 20% יח"ד קטנות.

(ב) מתוך סך השטחים העיקריים למשרדים, תותר הקמת מרפסות בשטח של 2% משטח קומת המשרדים.

(ג) הגובה המצוין בטבלה הוא הגובה המירבי מעל פני הקרקע בכניסה הקובעת. לא תותר הקמת מכשול דקיק, כגון תרנים ואנטנות בכל תחום התכנית מעבר לגובה המצוין.

(ד) מספר הקומות כולל קומת קרקע וקומה טכנית גבוהה.

(ה) תתאפשר הקמת ממ"קים במקום ממ"דים. במקרה זה ניתן להמיר שטח שירות לשטח עיקרי, בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יח"ד

(ו) מרפסות 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. סגירתן וצירופן לשטח הדירות ושימוש בשטחן לכל מטרה אחרת, יהוו סטייה ניכרת להוראות התכנית.

(ז) לא תתאפשר המרת שטחים מתעסוקה ליעודים אחרים, המרת שטחים תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.

(ח) קו בניין 0 למרתפים בכל תאי השטח בעלי זכויות למרתפים.

(ט) בשטח כל מתחם תיוותר תכסית פנויה מעל ובתת הקרקע בהיקף שלא יפחת מ 15%- לצורך חלחול מי נגר עילי ונטיעות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות עבור כל השימושים בתא השטח, מתוכם 400 מ"ר שטחי שירות עבור מרכז פינוי אשפה וחדרי מחזור שניתן לנייד אל תאי שטח 400 או 600 למטרה זו בלבד.

(2) בכפוף לסעיף 6.7 "גובה מבנים ו/או בטיחות בטיסה" בפרק הוראות נוספות.

(3) על פי תשריט.

(4) זכויות עבור כל השימושים בתא השטח.

(5) זכויות עבור כל השימושים בתא השטח, מתוכם 400 מ"ר שטחי שירות עבור מרכז פינוי אשפה וחדרי מחזור שניתן לנייד אל תא שטח 601 למטרה זו בלבד.

(6) אם יוחלט להקים מבנה לדיור בהישג יד בתא שטח זה, ניתן יהיה לבנות בו עד 200 יח"ד..

(7) מעבר תת קרקעי בין חניונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. הגשת בקשה להיתר בנייה ומתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותרו בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק.
2. בתשריט מצב מוצע סומנו שני מתחמי מימוש: מתחם מספר 1 ממערב לרחוב אנה פרנק ומתחם מספר 2 ממזרח לו. המתחמים עצמאיים ומימושם אינו תלוי זה בזה.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון בכל מתחם הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית "עיצוב ופיתוח" לכל אחד מהמתחמים באופן עצמאי. תכנית העיצוב והפיתוח תתייחס לדברים הבאים:
 - א. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי ואופן העמדתם במגרש, גובה הקומות, מרחק בין בניינים, מפלס פני הקרקע לכל מגרש, כניסות וחדרי מדרגות, מיקום שטחי ציבור מבונים וקומות ציבוריות.
 - ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - ג. האמצעים לניהול נגר עילי באופן שיענה על יעד הנפח הנדרש בשטח התכנית.
 - ד. אופן ומימוש שטחי ציבור המשולבים במבני מגורים.
 - ה. הצגת הפרדת הכניסות לשימושים מעורבים.
 - ו. מיקום רמפות הכניסה לחניונים.
 - ז. קביעת מיקומם של בתי גידול ועומקם כך שיאפשר נטיעת עצים לאורך המדרכות, בהתאם למסמך מדיניות של מנהל התכנון.
 - ח. קביעת תנאים לתחילת עבודות הבניה.
4. ביעודים הכוללים שטחי ציבור בנויים - תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות המוצמדות להם ע"ש הרשות המקומית.
5. היתר הבנייה לתא שטח הכולל תעסוקה יצא בהינף אחד, יכלול את כל השימושים, ולא יפוצל לכמה היתרים.
6. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תאגיד המים לפתרון אספקת מים בשגרה ובחירום.
7. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית תל אביב.
8. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה - כתנאי להיתר בניה.

6.2

עיצוב פיתוח ובינוי

1. הוראות לבניית חזית מסחרית:
 - א. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס השטח הציבורי הצמוד וללא מכשול/גידור ביניהם ובין השטח הציבורי.
 - ב. בתאי שטח בהם קו הבניין הקדמי גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בספרי המקרקעין בנוגע לזיקת הנאה).
 - ג. קומת המסחר תבנה בצמוד לקיר הבניין הפונה לרחוב / שצ"פ.
 - ד. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.
 - ה. גובה קומת המסחר יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי, תתאפשר בניית יציע (גלריה), שלא יספר במניין הקומות.
 - ו. יתוכננו מפרידי שומן ומיקום למערכות טיפול בריח ועשן, לרבות ארובה במיקום שאינו מהווה מטרד למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

6.2 עיצוב פיתוח ובינוי	6.2
2. הוראות להקמת סטיו/קולונדה ככל שתהיה: א. תותר הקמת הסטיו בקו בניין 0 (או אחר). ב. השטח שתחת הסטיו ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות. ג. בשטח שתחת הסטיו ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר. ד. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין. ה. לסטיו יותר קו בנין צידי 0 מ' לצורך המשכיותה והמשכיות המסחר, בעומק שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.	
6.3 סביבה ונוף	6.3
1. דו"ח איכות סביבה עבור מתחם נשוא בקשה להיתר יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, ותייחס לנושאים שלהלן: א. אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. ב. בנייה ירוקה. ג. אקוסטיקה: 1. התכנון יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים בשל הקרבה לדרך הקוממיות, וכן בהתאם לדוח אקוסטי מתוקף תמא/2/4. ממצאי הדוח ייושמו בתכנון המפורט. 2. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות. ד. תכנית אתר התארגנות. ה. גינון, נטיעות ובתי גידול מספיקים לעצים. ו. חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות מכאניות, כגון: מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות. ז. תכנון מערכות אוורור החניונים של המבנים, כולל פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. ח. חוות דעת אקלימית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ולעניין הצללות, ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. ט. אישור נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי הכולל גם מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה לתת הקרקע של מי הנגר והמרזבים בשטח התכנית בסעיף 6.15 להלן. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה. י. חשיפה לקרינה אלקטרומגנטית: הגשת חו"ד לעניין החשיפה לקרינה אלקטרומגנטית ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב. תכנון המתקנים הקורנים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.	
6.4 סביבה ונוף	6.4
יא. תכנון דרכים וחניות יעשה תוך שילוב רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות: 1. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים, ועדיפות לגינון נמוך מהמדרכה והמיסעה, לצורך ניקוז הנגר אליו. 2. חניות בשולי הכבישים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או	

6.4 סביבה ונוף עם רווחים מבניים. יב. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. יג. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יאגמו ויופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט/ שצ"פים סמוכים.	6.4
6.5 פסולת בניין חפירה ומילוי: א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים. ג. עודפי הקרקע במידה ויהיו, יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה. ד. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.	6.5
6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה בהתאם להתניות רשות התעופה האזרחית: 1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. הגובה המרבי המותר לבניה לרבות: מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה לרבות וכן עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יעלה על 180+ מטר מעל פני הים. 3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל עולה על 80 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית. 4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם עולה על 100 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. 5. תחום התכנית נמצא בתחום מ"מ 1. היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א וכתנאי צמוד להיתרי הבניה. ובהתאם להתניות משרד הביטחון: א. מגבלות בניה: 1. גובה המבנים בגבול מגבלות הבניה כמסומן בתשריט לא יעלה על 45 מ' מעל פני השטח, כל חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית ותחייב אישור בכתב מראש מנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית תל אביב. 2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. ב. בטיחות בטיסה: נדרש סימון המבנה בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה.	6.6

דרכים תנועה ו/או חניה	6.7
1. בקשה להיתר בניה במתחם תכלול תכנון מפורט של מערך הדרכים והחניות על פי הנחיות נספח תנועה, כולל פירוט הסדרי כניסה ויציאה. 2. מענה לחניה, כמו גם לפריקה וטעינה ותברואה יהיו בתחומי המגרש ובתת קרקע. גובה קומת מרתף עליונה ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי. 3. במסגרת תכנית התנועה המפורטת תיבחן אפשרות להסדרת חניה תפעולית מול חזיתות מסחריות, כדי לאפשר פריקה וטעינה בנגישות מירבית לעסקים שאינם דורשים פריקה וטעינה במשאית. 4. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וסמוך ככל הניתן למבואות המבנה. 5. תקן חניה לרכב פרטי למגורים יהיה 1:1 (לדיוור בהישג יד 1:0.5, ללא הצמדה). תקן חניה לתעסוקה ומסחר 1:240. למבני הציבור, תקן חניה 0. תקן חניה לרכב דו גלגלי ולאופניים לכל השימושים יהיה לפחות לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. 6. הצמדת חניה תותר למגורים סחירים בלבד. 7. בחניונים תוסדר תשתית לטעינה חשמלית של כלי רכב. 8. החניה שאינה למגורים תהיה ציבורית כמשמעה בתקנות. 9. רמפות כניסה לחניונים יהיו בתחום המבנים ולא בתחום המרווח הצידי, ככל הניתן. 10. השיפועים של רמפות כניסה לחניונים לא יתחילו בתחום זיקת הנאה ו/או תחום המיועד לתנועת הולכי רגל ואופניים, אלא מקו הבנין, ובמקרה של סטיו, מחזית קומת הקרקע. 11. מעליות לחניון יותאמו להובלת אופניים כששני הגלגלים על רצפת המעלית. 12. חניה למגורים תופרד מחניה לשימושים אחרים. 13. רחבות היערכות לרכבים ולרכבי חרום יוסדרו ככל הניתן למספר מבנים במשותף ומול כניסה לחניונים.	

איחוד וחלוקה	6.8
1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. 3. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לרשות המקומית במסגרת הליך האיחוד והחלוקה. 4. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (אן עם) תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם על שם הרשות המקומית. 5. טבלאות האיחוד והחלוקה תכנסנה לתוקף בשלב ההיתר.	

זיקת הנאה	6.9
1. תיקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע ובכניסות לחניונים לכלל הציבור, וכן כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת ההנאה, ובלבד שתישמר רציפות התנועה במתחם בהתאם לתכנון העירוני הכולל. 2. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי - להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין. 3. תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת ההנאה, ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל במתחם, בהתאם לתכנון העירוני הכולל. 4. יותר מעבר לאופניים, ימוקם בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.	

זיקת הנאה	6.9
5. תחום זיקת הנאה יפותח ברצף מפלסים עם שטחים ציבוריים בקצותיו וללא גדרות, יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה, יוצל ויואר בהתאם לשעות וסטנדרט תאורת הרחובות.	
תוכנית הסדרת שטח	6.10
1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך. ברשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. 3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. 4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. לא יותרו שטחי ההתארגנות ביעוד שטח ציבורי פתוח שכבר פותח.	
תשתיות	6.11
1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב. 3. קווי מים ראשיים של מקורות: א. קווי ביוב החוצים קווי מקורות יחויבו באישור "מקורות". ב. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. ג. תנאי להעתקת קו מקורות יהיה תיאום עם חברת "מקורות". אישור תכנית "בינוי ופיתוח" בתאי השטח בהם עובר קו המים הקיים יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל.	
הריסות ופינויים	6.12
1. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להגשת בקשה להיתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה. 2. מבנה שסומן להריסה ונבנה כחוק, ואינו מסכל את מימוש התוכנית והוראותיה, יוחרג מהוראות סעיף 1 ולא ייהרס. 3. כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה עפ"י הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום תכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי הבינוי המותר. 4. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ובאישור מהנדס העיר.	
ניהול מי נגר	6.13
א. בשטח כל מתחם תיוותר תכסית פנויה מעל ובתת הקרקע בהיקף שלא יפחת מ 15%- לצורך חלחול מי נגר עילי ונטיעות. התכסית הפנויה תמוקם ככל הניתן לאורך רחוב ו/או במיקום	



ניהול מי נגר	6.13
המתאים ביותר מבחינה טופוגרפית. ב. יותקנו בתחומי המגרש אמצעים לטיפול בנגר עילי לרבות החדרה, השהייה וטיהור אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש והקלה על מערכות הניקוז. ג. נפח נגר לניהול יחושב באמצעות מחשבון מינהל התכנון ויעמוד על 75% לפחות מנפח הנגר לפי עובי גשם יממתי בתקופת חזרה של 1: 50 שנים. נפח נגר לניהול לכל שטח התכנית לא יפחת מ-4,000 מ"ק. ד. יעד ספיקה יוצאת מווסתת (מהשטח המנוהל) לא יעלה על הספיקה שמקורה בגשם שעתית בתקופת חזרה של 1: 5. ה. תכנית עיצוב אדריכלי תציג את כלל אמצעי ניהול הנגר והניקוז למתחם בהתאם ליעד הנגר הנדרש לניהול, ובהתחשב בהיבטי תפעול ותחזוקה שלהם. ו. בקשה להיתר בניה תכלול אמצעים מפורטים לעמידה ביעד הנפח הנדרש לניהול בתחום הבקשה כפי שהוצג בתכנית העיצוב, ביעד ספיקה יוצאת, באמצעי ניקוז והגנה מפני הצפות. ז. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ואפשר שיכוסו בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. ח. תכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן: ט. אי תנועה- תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים. י. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים. יא. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו גבוהים ממפלס פתחי הביוב. יב. תתאפשר איגום והפנייה של מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות לצורך השקיית גינות בתחום הפרויקט ו/או השצ"פים סמוכים.	
שמירה על עצים בוגרים	6.14
א. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, 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 תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. ב. הבקשה להיתר תכלול סימון כל העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
א. עבור כל מתחם, אם תוך 7 שנים מיום אישור התכנית לא יוצא היתר לתחילת העבודות, יפקעו זכויות הבניה וההוראות האחרות מכח תכנית זו, ויחולו על המתחם הוראות התכנית הראשית.	

ב. בסמכות הועדה המקומית להאריך את תוקפה של התכנית ל-7 שנים נוספות עבור כל המתחמים או עבור חלק מהם, בתנאי שהחלטה התקבלה במהלך התקופה המצוינת בס"ק א לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102