



מתחם 11 ב – פינוי בינוי טוברוק

11ב'

11.1 תיאור המתחם

מתחם 11 ב:



תשריט מצב מאושר נת/542/א:



העמדה רעיונית מתחם 11B:



עמוד 1

<< גרסה 1.0 >>

*אושר בועדה מחוזית, מספר ישיבה: 2019023, ביום י"ח בכסלו בטבת ה'תש"פ, 16.12.2019

תצ"א מצב קיים:



מיקום: 542 א. רח' היהלומן אברהמס מצפון, רח' הרב אהרונסון ממערב, רח' הרב ראט משולם מדרום, שד' בן צבי ממזרח.

גושים / חלקות:
גוש: 9140 חלקות: 4,5,148

יעודי קרקע מאושרים: מגורים מיוחד, דרך.

נתונים במצב הנכנס:
שטח סחיר: 2.0 דונם
שטח לשב"צ: אין במתחם המאושר
שטח לשצ"פ: אין במתחם המאושר
שטח לכביש/דרך משולבת: 0.2 דונם
שטחי בניה למסחר: קיימת חזית מסחרית, תעסוקה: אין במתחם המאושר.

מספר יח"ד: 44 יח"ד (קיימות בפועל – מתחם לפינוי בינוי).

גודל המתחם: 2.2 דונם.

הערה: בכל מקרה של סתירה בין הרשום בכרטיס המתחם לבין מצב מאושר על פי תכנית תקפה (לרבות שטחים, יעודים ומס' יח"ד) תגבר התכנית התקפה.

11.2 אפיון מתחם התכנון

המתחם מיועד לפינוי-בינוי. קיימים בו מבני מגורים טוריים בני 3-4 קומות, חלקם על עמודים, במצב רעוע. בתכנון למתחם זה: הריסת המבנים הקיימים ובניית 3 מבני מגורים. בניה גבוהה מעל מסד מרקמי ובו מסחר ותעסוקה, לאורך הציר הראשי - שד' בן צבי. לאורך רח' הרב ראט משולם בניה מרקמית למגורים ותעסוקה.

11.3 הנחיות לתכנון מפורט

11.3.1 תבנית ואופי הבניה:

- פינוי בינוי - הריסת המבנים הקיימים במתחם.
- בניה למגורים - גבוהה בשילוב של מסד מרקמי, ומרקמית.



<ul style="list-style-type: none"> • שד' בן צבי : בנין אחד רב קומות מעל מסד מרקמי מלווה רחוב. המסד : קומה מסחרית גבוהה (עד 6.20 מ' ברוטו). מעל המסד בנסיגה משמעותית : 28 קומות מגורים טיפוסיות + קומה חלקית עליונה. סה"כ הבינוי לא יעלה על 30 קומות ברוטו. לא יותרו מבנים ציבוריים על שד' בן צבי. • רח' הרב ראט משולם : מבנה מגורים : ק.קרקע (ללא מסחר) + 7 קומות עם 4 יח"ד בקומה. בנוסף תותר קומה טכנית עליונה, בנסיגה משמעותית מקו בנין קדמי. • החזית המסחרית בשד' בן צבי מחייבת. יותר שילוב של קולונדה. יותר קו בנין אפס לקולונדה. • לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבניה גבוהה. • בבנייה מרקמית יותרו דירות במפלס הקרקע ובלבד שימוקמו בחזית צידית/אחורית. לא תותר הצמדת חצרות בקו בנין קדמי. • מפלסי המגורים ימוקמו בנסיגה של לפחות 5 מ' מהמסד ומקו הבנין הקדמי. • מרווח בין בניינים : לא יפחת מ 6 מ'. קווי הבנין כלפי החזיתות הארוכות יהיה לפחות 2 מ'. כלפי רח' הרב אהרונסון ישמר ק.ב. של 6 מ' לפחות. • מסי דירות בקומה : 4 דירות בקומה טיפוסית. לא יותרו דירות ובהן כיוון אוויר אחד. • עדיפות למיקום של דירות קטנות בבניה המרקמית. • מספר קומות התעסוקה במסד יהיה מחייב לאורך כל הבלוק מרחוב ועד רחוב. • גגות ירוקים - על הגגות המשותפים והציבוריים שמעל המסד יוקצה שטח לצמחיה, כולל נטיעת עצים, בהיקף של 30% לפחות משטח הגג. עדיפות למיקום הצמחיה בהיקף המרפסת במקומות נצפים מהרחוב. (ראה פרט בכרטיסיה הכללית). • על התכנית לכלול מענה לכל התנאים הנדרשים לתשתיות של "עיר חכמה". • חילחול – יוקצה שטח מחלחל של 15% משטח הקרקע בכל תכנית מפורטת. <p>כבישים : לא נדרש להעביר דרכים בתוך המתחם. מבני ציבור : לא נדרש לשלב פונקציות ציבוריות במתחם.</p>	
<p>11.3.2 צפיפות : יותר קידום תכנית לפינוי בינוי. בתכנית זו יקבע מכפיל דירות 4 : 1 ממס' דירות המגורים הקיימות בהיתר.</p>	
<p>11.3.3 זכויות : מגורים : במתחמים לתכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה, שטחי המגורים יקבעו לפי היקף יח"ד המרבי X שטח הדירות. שטח הדירות יהיה כדלקמן :</p> <ul style="list-style-type: none"> • גודל דירה ממוצעת : 110 מ"ר (פלדלת). • דירות קטנות : 20% מהדירות יהיו קטנות (80 מ"ר פלדלת). <p>מסחר ותעסוקה : בנוסף לשטחי הדירות, המתחם יכלול שטחי תעסוקה ומסחר בהתאם לעקרונות הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> • היקף השטח הכולל למסחר ותעסוקה יהיה לפחות מחצית משטח קומת הקרקע של המגדל בפינת שד' בן-צבי. • דגש והעדפה למסחר בקומת קרקע גבוהה, מלווה רחוב ובהתאמה לסעיף 'תבנית ואופי בניה'. • קומות משרדים ימוקמו במסד, מעל קומת המסחר. מספר הקומות והיקפן בהתאמה לסעיף 'תבנית ואופי בניה'. 	
<p>11.3.4 טופוגרפיה : במתחם מסי' 3 הפרשי הטופוגרפיה הינם מינוריים.</p>	



יש להתייחס לנושא ניהול מי נגר וחילחול בתוך תחומי המגרשים.	
<p>11.3.5 תועלות ציבוריות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הריסת המבנים הקיימים והתחדשות עירונית. • זיקת מעבר בין 2 המבנים החדשים להולכי רגל ורוכבי אופניים מרח' הראט משולם לשצ"פ המתוכנן בדרום מתחם 3. • תוקצה רצועת קרקע ברוחב של 5.0 מ' לאורך שד' בן צבי לצורך הרחבת זכות הדרך. 	
<p>11.3.6 גמישות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • התכנון המוצע הינו מנחה לעניין צורת הבינוי ומיקום הפונקציות, מס' המבנים, מיקומם, גודלם, וכו'. יותרו שינויים בבינוי שהוגדר בסעיף "תבנית ואופי הבניה" באישור מה"ע, בכפוף לשמירה על העקרונות המחייבים הכוללים: מס' יח"ד, היקף השטחים הנדרשים למסחר ותעסוקה, מיקום ומאפייני החזיתות המסחריות, היקף וסוג התועלות הציבוריות הנדרשות (זיקות הנאה). • תותר תוספת של קומות משרדים מעל קומת מסחר, במסגרת מסד הבניין. גובה הבינוי הכולל יעודכן בהתאמה. • יותר שילוב של שימושי תעסוקה ומסחר בקומות המסד שמעל קומת הקרקע המסחרית. • תותר החלפת שימוש 'מגורים' בשימוש 'מגורים מיוחדים' (דוור מוגן). • במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. • ברחוב הרב ראט משולם אין חובה להוסיף תעסוקה ומסחר. • תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו. 	
<p>11.3.7 התניות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תנאי להיתר בניה: אישור תצ"ר המסדיר את רישום החלקות החדשות, לרבות שטחי הציבור וזיקות ההנאה. • תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית. • תנאי לקידום תכנון במתחם חלקי או מתחם משנה הוא הגשת תכנית צל למתחם כולו לאישור מה"ע כתנאי לקידום התכנית. תכנית הצל, תראה בין השאר, חלוקת המתחם למתחמי משנה. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתיאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. תכנית הצל תכלול חלוקת שטחי הציבור לכל מתחם משנה על פי חלקו היחסי. • בתכנית מפורטת תיכלל סכמת חילחול מאושרת ע"י אגף איכות הסביבה. • בתוכניות מפורטות למתחם זה יש לכתוב בתקנון: תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מכח תכניות מפורטות במתחם זה הינו אישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ע"י אגף תכנון ועיצוב העיר. • במסגרת תכנון מפורט יערך תאום עם כל יועצי ומתכנני תכנית השלד לסנכרון והתאמת התכנון והתשתיות במתחם לתכנית בכללותה, כולל קביעת 0.00 וקווי בנין, כניסות לחניות, מיקום מתקני אצירת אשפה, חומרי גמר, תכנון הממשק בין השטח הפרטי לציבורי ברוח התכנית, וכו'. יש לזמן לצורך העניין שולחן עגול דרך מחלקת תכנון עיר. • ככל שהיקף יח"ד שיקודם בתכניות מפורטות יעלה על 6,300 יח"ד, תבוצע בדיקה מחודשת של תכנית השלד, בדגש על שטחי ציבור, דרכים, תשתיות מים, ניקוז וביוב. • תנאי לקידום תכנון מעבר ל 6,300 יח"ד יהיה עדכון מחודש של תכנית השלד בסמכות הועדה המחוזית. 	

