



| | |
|---------------------------------|------|
| | 12 |
| | 12.1 |
| <p>תיאור המתחם מתחם 12:</p> | |
| | |
| <p>תשריט מצב מאושר:</p> | |
| | |
| <p>העמדה רעיונית מתחם 12:</p> | |
| | |



| | |
|---|-------------|
| <p>מיקום: 542א. רח' יוחנן בדר מצפון, דר' חיים צדוק ממזרח, אירנה סנדלר ממערב ופארק הוואדי מדרום.</p> <p>גושים / חלקות: גוש: 9140 חלקות: 26-46, 55, 61, 144</p> <p>ייעודי קרקע מאושרים: מגורים ב', דרך משולבת.</p> <p>נתונים במצב הנכנס: שטח סחיר: 13.0 דונם</p> <p>שטח לשב"צ: אין במתחם המאושר. שטח לשצ"פ: אין במתחם המאושר. שטח לכביש/דרך משולבת: 3.0 דונם</p> <p>שטחי בניה למסחר: אין במתחם המאושר, <u>תעסוקה</u>: אין במתחם המאושר.</p> <p>מספר יח"ד: 87</p> <p>גודל המתחם: כ- 16 דונם</p> <p>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.</p> | |
| אפיון מתחם התכנון | 12.2 |
| <p>בניה למגורים לאורך רח' יוחנן בדר. המתחם יושב על פארק הוואדי ועל כן כל תכנון ייבחן על פי מידת ההשפעה שלו על הפארק והנגישות של הולכי הרגל דרך הפרוקיט מרחוב אוסקר שינדלר ויוחנן בדר לפארק. מצורפות הוראות מיוחדות לבנייה לאורך פארק הוואדי לפרק זה. כמו כן במתחם נדרש שצ"פ. במתחם נדרש מעבר ירוק מרחוב אוסקר שינדלר דרך יוחנן בדר לפארק הוואדי בגודל שלא יפחת מ 6 מטר רצועה ירוקה של מעבר להולכי רגל לפארק, ומדרום המתחם לציר הירוק לכיוון היהלומן אברמס והים.</p> <p>המתחם נושק למתחם קרית הממשלה ובית המשפט ועל כן התכנון נדרש להיות מוצג בהתאמה לתכנון המפורט של המתחם הציבורי ולנספחי הבינוי, התנועה והנוף של המתחם.</p> | |
| הנחיות לתכנון מפורט | 12.3 |
| <p>12.3.1 תבנית ואופי הבניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בנייני מגורים ושצ"פ. • <u>רח' יוחנן בדר:</u> 4 בניינים גבוהים כדלקמן: קומת קרקע (ללא מסחר) + 13 קומות מגורים טיפוסיות וקומה חלקית עליונה. סה"כ הבינוי לא יעלה על 15 קומות ברוטו. • לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבניה גבוהה. • מפלסי המגורים ימוקמו בנסיגה של לפחות 5 מ' מקו הבנין הקדמי. • מרווח בין בניינים: לא יפחת מ- 20 מטר בבניה גבוהה. • מס' דירות בקומה: 4-5 דירות בקומה טיפוסית. 4-6 דירות בקומות נמוכות. לא יותרו דירות ובהן כיוון אוויר אחד. • 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. | |



| | |
|---|--------|
| <ul style="list-style-type: none"> • באזור הצפון-מזרחי של המתחם תישמר רצועה ברוחב של 5 מ' ללא בינוי לטובת פרוזדור תשתיות מתוכנן, שעובר בין מתחם 2 ומתחם קרית הממשלה לבין מתחמים 10-12. <p>כבישים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • רח' ד"ר חיים צדוק ורח' ד"ר דב יוסף ישמשו כצירים ירוקים להולכי רגל ואופניים. כניסה לחניית מרח' יוחנן בדר בלבד. • רחובות חדשים בתכנית חדשה יאפשרו נתיבי רכיבה לאופניים ונטיעות. רוחב המדרכה עבור הולכי רגל לא יפחת מ 3 מ'. <p>בינוי לאורך הוואדי –</p> <ul style="list-style-type: none"> • בכל התוכניות המפורטות שנושקות לפארק הוואדי תשמר טיילת עליונה משני צידי הפארק ובה יהיה שביל היקפי מסביב לפארק בו יתוכנן מסלול ריצה ומסלול אופנים. | |
| <ul style="list-style-type: none"> • הקשרים בין הפארק לבין השכונה - יש לצור קשר בין הבינוי החדש ובין פארק הוואדי ובין השכונות הסמוכות ע"י צירים ירוקים, אין ליצור קירות תמך בין הוואדי לבינוי המלווה את הפארק. יש לשמור רצף של פארק הוואדי. • בינוי לאורך הפארק- הבתים לאורך הוואדי שלהם גבול משותף עם פארק הוואדי יתוכננו כך שהחזית הפונה לכיוון זה (דרום מזרחי) תעוצב כחזית קדמית ולא כחזית אחורית. (לכל בניין יהיו 2 חזיתות קדמיות גם לרחוב יוחנן בדר וגם לפארק הוואדי). מומלץ על בנייה מדורגת לכיוון הפארק. • יש להציג חתך לממשק בין מגרשי המגורים לוואדי בקנה מידה של 1: 100. • יש להציג את הפרוייקט המוצע על רקע התכנון למתחם 13 מהעבר השני של פארק הוואדי . • דירות גן - לא יותרו דירות גן לאורך הוואדי. גדר אחורית – ינתן פרט מחייב של גדר נמוכה לריכוך החתך. • חניות - במקרים בהם מגרשי המגורים גובלים בפארק הוואדי החניונים התת קרקעים יבנו בק.ב אחורי של 5 מ' לכיוון הוואדי. לא יותרו חניונים חשופים לכיוון פארק הוואדי. לא יותר כניסות לרמפות חנייה באזור הפארק. לא יותרו קירות תומכים הפונים לפארק. לא יותרו פתחי איורור של חניונים לכיוון הפארק. נדרש כי החניונים הגובלים עם הפארק יהיו תת קרקעים באופן מלא. • חילחול - לשמור על 15% לפחות משטח המגרש פנויים לחילחול אפקטיבי . • השפעת צל ורוחות על הפארק - יש להציג סקר רוחות והצללות לניין תכנון המתחמים הנושקים לפארק הוואדי לפני הגשת התב"ע- יש לוודא שהמבנים לא גורמים להצללה על הפארק. יש להוכיח שהבנייה מסביב לפארק אינה פוגעת באיכות הפארק וחווית המשתמש תוך התחשבות בנושא רוחות והצללה. יש לקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה לפני הגשת התב"ע. | |
| <p>צפיפות:</p> <p>מספר יחידות הדיור במתחם תכנון יהיה לפי אחת מהחלופות הבאות:</p> <p><u>מתחם למימוש ללא איחוד וחלוקה:</u> יותר לקדם מתחם ללא שינוי בפרצלציה המאושרת וללא יצירת תועלת ציבורית נוספת. במקרה זה, היקף יחידות הדיור המרבי לא יעלה על היקף היח"ד במצב המאושר (1: 1 ממצב מאושר).</p> <p>במצב של מימוש זכויות לפי התכנית המאושרת, ללא איחוד וחלוקה, לא יאושרו הקלות במסגרת בקשה להיתר בניה.</p> <p><u>מתחם לאיחוד וחלוקה (שגודלו לא יפחת מ-4 דונם):</u> במתחם קטן ו/או מתחם משנה של מתחם שלם, שגודלו לא יפחת מ- 4 דונם, המבצע פעולות של איחוד וחלוקה, תוך יצירת תועלת ציבורית בהיקף המפורט בסעיף יתועלת ציבורית בכרטיס המתחם, תותר העצמה חלקית להיקף יחידות הדיור, באופן שהיקף היח"ד המרבי לא יעלה על 1: 2 (כפול) ממספר היח"ד במצב המאושר.</p> | 12.3.2 |



| | |
|--|--|
| <p>מתחם לאיחוד וחלוקה (מתחם שלם לאיחוד וחלוקה): במתחם שלם לאיחוד וחלוקה, בו מוצעת תועלת ציבורית מלאה (כמפורט בסעיף 'תועלת ציבורית' בכרטיס המתחם), והתואם לעקרונות התכנון הנדרשים במתחם, תותר העצמה מלאה בהיקף יחידות הדיוור, באופן שהיקף היחיד המרבי לא יעלה על 3: 1 ממספר היחיד במצב המאושר.</p> | |
| <p>12.3.3 זכויות: מגורים: במתחמים לתכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה, שטחי המגורים יקבעו לפי היקף יחיד 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 לתעסוקה יהיה לפחות 150% מהיקף השטח לתעסוקה במצב המאושר. <p>סך כל השטח הפרטי במתחם לא יעלה על 10 דונם.</p> <p>מבני ציבור: בהתאם לתכנית הכלל עירונית לשב"צים 408-0546879 (נת/7/400/צ).</p> <ul style="list-style-type: none"> • בינוי ציבורי עד 6 קומות ברוטו. • יותר שילוב של קומות ציבוריות מבונות מעל קומת המסחר בכל הרחובות במתחם, וכיתות גן/מעון גם בקומות הקרקע, למעט בחזיתות מסחריות. • 20% מזכויות הבניה בשב"צים יוקצו לשטחים סחירים. | |
| <p>12.3.4 טופוגרפיה: בשכונה קיימים הפרשי גובה משמעותיים. בתכנון יוטמעו העקרונות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נראות – קומות המסד המשכיות ורציפות לאורך הרחובות עם דגש על קומת המסחר. 2. נגישות – גישה ישירה לקומת המסחר מהרחוב הראשי ללא מדרגות או מכשולים, ונגישות קלה ונוחה לאזורים הציבוריים. 3. תנועה וחניה – יש להתחשב בטופוגרפיה בתכנון הכניסות לחניונים ותכנון החניות. לא יותרו פתחי אוורור של חניונים כלפי חזית לרחוב, או כלפי שטח ציבורי. 4. מי נגר - יש להקפיד על טיפול במי הנגר במגרשים ובמידת הצורך למנוע סחף למגרשים גובלים. | |
| <p>12.3.5 תועלות ציבוריות: תועלות ציבוריות במתחם שלם לאיחוד וחלוקה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • להיקף השטח הציבורי המאושר – 3.0 דונם, יתווסף שטח בהיקף שלא יפחת מ 3.9 דונם (6.9 דונם סה"כ). • השטחים הציבוריים ירשמו ביעוד "ציבורי פתוח". • השימושים הציבוריים יהיו כדלקמן: <ul style="list-style-type: none"> ○ גינות משחק ואזורי שהייה ○ יצירת חיבורים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים. ○ מעבר ירוק מרחוב יוחנן בדר לפארק הואדי במרכז המתחם בגודל שלא יפחת מ 6 מטר רצועה ירוקה של מעבר להולכי רגל כחלק מציר ירוק שכונתי המחבר בין שדי' בן גוריון והגישה לים, לפארק הואדי ודרום השכונה דרך אוסקר שינדלר. • בנוסף, יקבעו זיקות מעבר לציבור, בשטחים פרטיים פתוחים, ליצירת חיבורים להולכי רגל ורוכבי אופניים עם המתחמים הסמוכים, ליצירת רצף הליכתי בשכונה, בהתאם לדרישות מה"ע. <p>תועלות ציבוריות במתחם חלקי לאיחוד וחלוקה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הפרשת שטח ציבורי בהתאם לגודל המתחם החלקי, לשימוש בהתאם להנחיות מהנדס העיר. • שילוב גני ילדים ומעונות יום במסגרת שטחים מבונים בתוך הבניינים. | |



| | |
|--|--------|
| <ul style="list-style-type: none"> • בנוסף, יקבעו זיקות מעבר לציבור, בשטחים פרטיים פתוחים, ליצירת חיבורים להולכי רגל ורוכבי אופניים עם המתחמים הסמוכים, ליצירת רצף הליכתו בשכונה, בהתאם לדרישות מה"ע. • תכנית הצל תציע אפשרות לאיגום השטחים הציבוריים וריכוזם בתכנית עתידית. | |
| <p style="text-align: right;">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 אופי תכנית הצל והוכחת השתלבות בה, ובתנאי שמירה על העקרונות המחייבים לפי תכנית הצל, הכוללים: מס' יח"ד, היקף השטחים הנדרשים למסחר ותעסוקה, מיקום ומאפייני החזיתות המסחריות, היקף וסוג התועלות הציבוריות הנדרשות (שצ"פים, שב"צים, זיקות הנאה, שבילים ירוקים וכד'). • תותר החלפת שימוש 'מגורים' בשימוש 'מגורים מיוחדים' (דירור מוגן). • במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. • ברחוב יוחנן בדר אין חובה להוסיף תעסוקה ומסחר. • תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו. | 12.3.6 |
| <p style="text-align: right;">התניות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה אישור מח' תכנון עיר ומח' עיצוב עירוני לתכנית המוצעת לעניין הקשר בין הבינוי לשטחים הציבוריים הגובלים ולפארק הואדי בפרט. • 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 מתחם משנה הוא הגשת תכנית צל למתחם כולו לאישור מה"ע כתנאי לקידום התכנית. תכנית הצל, תראה בין השאר, חלוקת המתחם למתחמי משנה. תכנית הצל תכלול חלוקת שטחי הציבור לכל מתחם משנה על פי חלקו היחסי וחלופות לעיגום השטחים הציבוריים וריכוזם בתכנית עתידית. עדכון תכנון הצל מעת לעת, בתיאום בין מתחמי המשנה, לא יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב. • 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. | 12.3.7 |