



מתחם 13	13
תיאור המתחם	13.1
<p>מתחם 13:</p>  <p>תשריט מצב מאושר:</p>  <p>העמדה רעיונית מתחם 13:</p> 	



<p><b>מיקום:</b> 542א. פארק הוואדי מצפון, רחוב ראול ולנברג מדרום מזרח ורחוב אירנה סנדלר מדרום מערב.</p> <p><b>גושים / חלקות:</b> גוש: 9140 חלקות: 22-25, 98-102, 146</p> <p><b>ייעודי קרקע מאושרים:</b> מגורים ב', מגורים ג', דרך משולבת.</p> <p><b>נתונים במצב הנכנס:</b> שטח סחיר: כ- 7.0 דונם שטח לשב"צ: 0 שטח לשצ"פ: 0 שטח לכביש/דרך משולבת: כ- 2.1 דונם שטחי בניה למסחר: 0, תעסוקה: 0 <b>מספר יח"ד:</b> 60 <b>גודל המתחם:</b> כ- 9.1 דונם</p> <p><b>הערה:</b> 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>	
<b>13.2 אפיון מתחם התכנון</b>	<b>13.2</b>
<p>מתחם מגורים שיושב על פארק הוואדי. למתחם יצורפו הנחיות מפורטות לבנוי לאורך הוואדי. המתחם כולל שצ"פ וכיכר ציבורית.</p>	
<b>13.3 הנחיות לתכנון מפורט</b>	<b>13.3</b>
<p><b>13.3.1 תבנית ואופי הבניה:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בניה מעורבת - גבוהה בשילוב של מסד מרקמי, מגדל ושצ"פים.</li> <li>• רח' ראול ולנברג:</li> <li>בנין אחד גבוה מעל מסד מרקמי מלווה רחוב. המסד: קומה מסחרית גבוהה (עד 6.20 מ' ברוטו) + קומת משרדים. מעל המסד בנסיגה משמעותית: 13 קומות מגורים טיפוסיות + קומה חלקית עליונה. סה"כ הבינוי לא יעלה על 15 קומות ברוטו.</li> <li>• רח' אירנה סנדלר:</li> <li>בנין אחד רב קומות מעל מסד מרקמי מלווה רחוב. המסד: קומה מסחרית גבוהה (עד 6.20 מ' ברוטו) + קומת משרדים. מעל המסד בנסיגה משמעותית: 22 קומות מגורים טיפוסיות + קומה חלקית עליונה. סה"כ הבינוי לא יעלה על 25 קומות ברוטו.</li> <li>• החזית המסחרית מחייבת. יותר שילוב של קולונדה. יותר קו בנין אפס לקולונדה.</li> <li>• לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבניה גבוהה.</li> <li>• מפלסי המגורים ימוקמו בנסיגה של לפחות 5 מ' מהמסד ומקו הבנין הקדמי.</li> <li>• מרווח בין בניינים: לא יפחת מ- 20 מטר בבניה גבוהה.</li> <li>• מס' דירות בקומה: 4-5 דירות בקומה טיפוסית. 4-6 דירות בקומות נמוכות. לא יותרו דירות ובהן כיוון אוויר אחד.</li> <li>• מספר קומות התעסוקה במסד יהיה מחייב לאורך כל הבלוק מרחוב ועד רחוב.</li> <li>• 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).</li> <li>• על התכנית לכלול מענה לכל התנאים הנדרשים לתשתיות של "עיר חכמה".</li> <li>• חילחול – יוקצה שטח מחלחל של 15% משטח הקרקע בכל תכנית מפורטת.</li> </ul>	<b>13.3.1</b>



<p><b>כבישים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• רחובות חדשים בתכנית חדשה יאפשרו נתיבי רכיבה לאופניים ונטיעות. רוחב המדרכה עבור הולכי רגל לא יפחת מ 3 מ'.</li> </ul> <p><b>בינוי לאורך הוואדי –</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בכל התוכניות המפורטות שנושקות לפארק הוואדי תשמר טיילת עליונה משני צידי הפארק ובה יהיה שביל היקפי מסביב לפארק בו יתוכנן מסלול ריצה ומסלול אופנים.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• יש להציג חתך לממשק בין מגרשי המגורים לוואדי בקנה מידה של 1: 100.</li> <li>• יש להציג את הפרוייקט המוצע על רקע התכנון למתחם 12 מהעבר השני של פארק הוואדי.</li> <li>• דירות גן - לא יותרו דירות גן לאורך הוואדי. גדר אחורית – ינתן פרט מחייב של גדר נמוכה לריכוך החתך.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• חניות - במקרים בהם מגרשי המגורים גובלים בפארק 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.</li> <li>• חילחול - לשמור על 15% לפחות משטח המגרש פנויים לחילחול אפקטיבי.</li> <li>• 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 וחוויית המשתמש תוך התחשבות בנושא רוחות והצללה. יש אישור לקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה לפני הגשת התב"ע.</li> </ul>	
<p><b>13.3.2 צפיפות:</b></p> <p>מספר יחידות הדיוור במתחם תכנון יהיה לפי אחת מהחלופות הבאות:</p> <p><b>מתחם למימוש ללא איחוד וחלוקה:</b> יותר לקדם מתחם ללא שינוי בפרצלציה המאושרת וללא יצירת תועלת ציבורית נוספת. במקרה זה, היקף יחידות הדיוור 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, <b>לא יאושרו הקלות</b> במסגרת בקשה להיתר בניה.</p> <p><b>מתחם לאיחוד וחלוקה (שגודלו לא יפחת מ-4 דונם):</b> במתחם קטן ו/או מתחם משנה של מתחם שלם, שגודלו לא יפחת מ- 4 דונם, המבצע פעולות של איחוד וחלוקה, תוך יצירת תועלת ציבורית להיקף המפורט בסעיף 'תועלת ציבורית' בכרטיס המתחם, תותר העצמה חלקית בהיקף יחידות הדיוור, באופן שהיקף היח"ד המרבי לא יעלה על 1: 2 (כפול) ממספר היח"ד במצב המאושר.</p> <p><b>מתחם לאיחוד וחלוקה (מתחם שלם לאיחוד וחלוקה):</b> 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 היח"ד המרבי לא יעלה על 1: 3 ממספר היח"ד במצב המאושר.</p>	13.3.2
<p><b>זכויות:</b></p>	13.3.3



<p><b>מגורים:</b> 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"> <li>• גודל דירה ממוצעת: 110 מ"ר (פלדלת).</li> <li>• דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו קטנות (80 מ"ר פלדלת).</li> </ul> <p><b>מסחר ותעסוקה:</b> בנוסף לשטחי הדירות, המתחם יכלול שטחי תעסוקה ומסחר בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• היקף השטח הכולל למסחר ותעסוקה יהיה לפחות 150% מהיקף השטח למסחר ותעסוקה במצב המאושר.</li> <li>• דגש והעדפה למסחר בקומת קרקע גבוהה, מלווה רחוב ובהתאמה לסעיף 'תבנית ואופי בניה'.</li> <li>• קומות משרדים ימוקמו במסד, מעל קומת המסחר. מספר הקומות והיקפן בהתאמה לסעיף 'תבנית ואופי בניה'.</li> </ul> <p><b>מבני ציבור:</b> בהתאם לתכנית הכלל עירונית לשב"צים 408-0546879 (נת/7/400/צ).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בינוי ציבורי עד 6 קומות ברוטו.</li> <li>• יותר שילוב של קומות ציבוריות מבונות מעל קומת המסחר בכל הרחובות במתחם, וכיתות גן/מעון גם בקומות הקרקע, למעט בחזיתות מסחריות.</li> <li>• 20% מזכויות הבניה בשב"צים יוקצו לשטחים סחירים.</li> </ul>	
<p><b>טופוגרפיה:</b></p> <p>במתחם מס' 13 הפרשי הטופוגרפיה הינם מינוריים.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• יש להתייחס לנושא ניהול מי נגר וחילחול בתוך תחומי המגרשים.</li> </ul>	13.3.4
<p><b>תועלות ציבוריות:</b></p> <p><b>תועלות ציבוריות במתחם שלם לאיחוד וחלוקה:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• להיקף השטח הציבורי המאושר – 2.1 דונם, יתווסף שטח בהיקף שלא יפחת מ 2.1 דונם (4.2 דונם סה"כ).</li> <li>• השטחים הציבוריים ירשמו ביעוד שצ"פ/שב"צ לפי העניין.</li> <li>• השימושים הציבוריים יהיו כדלקמן:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2.2 דונם לכיכר ציבורית.</li> <li>○ 2 דונם להרחבת השצ"פ של פארק הוואדי.</li> </ul> </li> <li>• 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.</li> </ul> <p><b>תועלות ציבוריות במתחם חלקי לאיחוד וחלוקה:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• הפרשת שטח ציבורי בהתאם לגודל המתחם החלקי, לשימוש בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</li> <li>• שילוב גני ילדים ומעונות יום במסגרת שטחים מבונים בתוך הבניינים.</li> <li>• 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.</li> <li>• תכנית הצל תציע אפשרות לאיגום השטחים הציבוריים וריכוזם בתכנית עתידית.</li> </ul>	13.3.5
<p><b>גמישות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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').</li> <li>• תותר תוספת של קומות משרדים מעל קומת מסחר, במסגרת מסד הבניין. גובה הבינוי הכולל יעודכן בהתאמה.</li> </ul>	13.3.6



<ul style="list-style-type: none"> <li>• יותר ריכוז שטחי מסחר ומשרדים במבנן / בניין אחד, ובלבד שתשמר חזית מסחרית רציפה ומלווה רחוב.</li> <li>• יותר שילוב של שימושי תעסוקה ומסחר בקומות המסד שמעל קומת הקרקע המסחרית.</li> <li>• תותר החלפת שימוש 'מגורים' בשימוש 'מגורים מיוחדים' (דוור מוגן).</li> <li>• במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי.</li> <li>• תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו.</li> <li>• יותר להמיר את התכנון המוצע בסעיף "תבנית ואופי הבניה" (2 בניינים של 15 ו 25 קומות) ב-2 בניינים של 20 קומות, ככל שתוכח הצדקה תכנונית לכך.</li> </ul>	
<p style="text-align: right;"><b>התניות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה אישור מח' תכנון עיר ומח' עיצוב עירוני לתכנית המוצעת לעניין הקשר בין הבינוי לשטחים הציבוריים הגובלים ולפארק הואדי בפרט.</li> <li>• תנאי להיתר בניה: אישור תצ"ר המסדיר את רישום החלקות החדשות, לרבות שטחי הציבור וזיקות ההנאה.</li> <li>• תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית.</li> <li>• 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.</li> <li>• בתכנית מפורטת תיכלל סכמת חילחול מאושרת ע"י אגף איכות הסביבה.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<p>13.3.7</p>