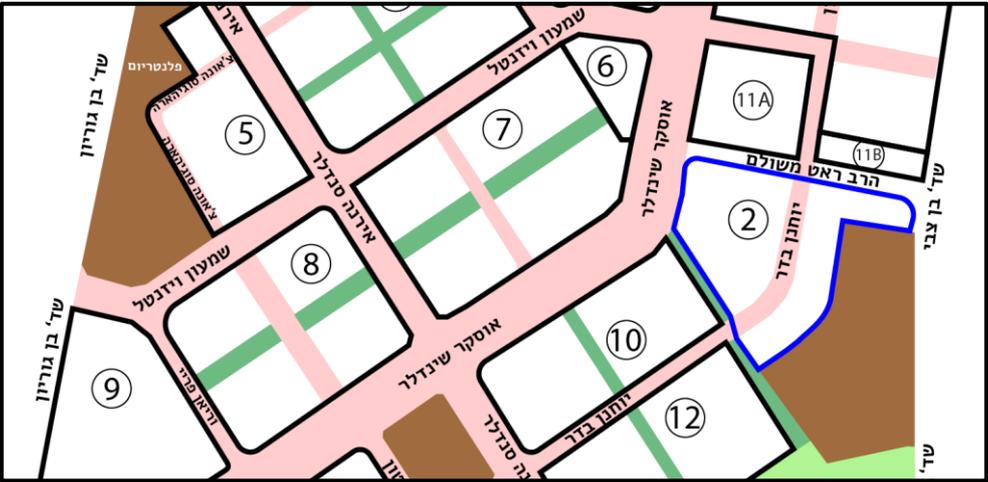
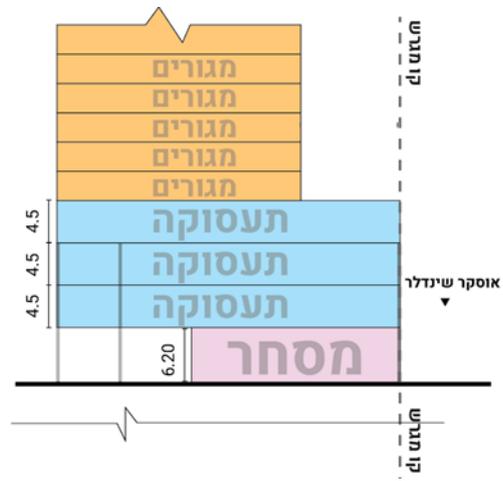


2	מתחם 2
2.1	תיאור המתחם
	<p>מתחם 2:</p>  <p>תשריט מצב מאושר מתחם 2:</p>  <p>*תב 3/א/542 אושרה ב- 30.11.16</p> <p>העמדה רעיונית מתחם 2:</p> 



<p><b>מיקום:</b> 542א. רח' אוסקר שינדלר ממערב, רח' הרב ראט משולם מצפון, רח' חיים צדוק מדרום, שבי"צ קרית הממשלה ממזרח.</p> <p><b>גושים / חלקות:</b> גוש: 9140 חלקות: 77-66, 115-111, 127, 138 (חלק), 142, 153</p> <p><b>ייעודי קרקע מאושרים:</b> מגורים ב', מגורים ג', דרך, דרך משולבת, שבי"צ, שצ"פ.</p> <p><b>נתונים במצב הנכנס:</b> שטח סחיר: 11.1 דונם. שטח לשבי"צ: 1.6 דונם שטח לשצ"פ: 0.2 דונם דרך משולבת: 1.0 דונם כביש: כ- 2.3 דונם</p> <p>שטחי בניה למסחר: אין במתחם המאושר, <u>תעסוקה</u>: אין במתחם המאושר.</p> <p><b>מספר יח"ד:</b> 94 יח"ד</p> <p><b>גודל המתחם:</b> כ- 16.2 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>2.2</b>
<b>אפיון מתחם התכנון</b>	
<p>המתחם ממוקם בין מתחם קריית הממשלה ובתי המשפט לבין רחוב אוסקר שינדלר (הרחוב המסחרי הראשי של השכונה). התכנון יציע ראייה כוללת לאזור: הצגת קישור להולכי רגל ורוכבי אופניים בין קריית הממשלה לאוסקר שינדלר, הצגת קישור להולכי רגל ורוכבי אופניים מהמתחם לפארק הוואדי, הצגת חתכים של רחוב הרב ראט משולם עם התכנון לעברו השני של הכביש.</p> <p><u>המתחם יתוכנן כמתחם מעורב</u> הכולל מסחר, תעסוקה ומגורים בשילוב מבני ציבור ושצ"פ/פיים/צירים ירוקים. במתחם תוצע בניה מרקמית וחזית מסחרית ברחוב אוסקר שינדלר עם אפשרות לשילוב מגדלים בנסיגה.</p>	
<b>מתחם קריית הממשלה ובתי המשפט:</b>	

	<b>2.3</b>
<b>הנחיות לתכנון מפורט</b>	
<p style="text-align: right;"><b>2.3.1 תבנית ואופי הבניה:</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• בניה מעורבת - גבוהה בשילוב של מסד מרקמי, מרקמית, מגדלים ומבני ציבור.</li> <li>• רח' אוסקר שינדלר:</li> </ul> <p>בנין אחד רב קומות מעל מסד מרקמי מלווה רחוב. המסד: קומה מסחרית גבוהה (עד 6.20 מ' ברוטו) + 1-3 קומות משרדים (עד 4.5 מ' ברוטו / קומה). מעל המסד בנסיגה משמעותית: 25 קומות מגורים טיפוסיות + קומה חלקית עליונה. סה"כ הבינוי לא יעלה על 30 קומות ברוטו. לא יותרו מבנים ציבוריים על אוסקר שינדלר.</p> <p style="text-align: right;"><b>רח' יוחנן בדר:</b></p> <p>3 בניינים גבוהים כדלקמן: קומת קרקע (ללא מסחר) + 13 קומות מגורים טיפוסיות + קומה חלקית עליונה. סה"כ הבינוי לא יעלה על 15 קומות ברוטו.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• החזית המסחרית ושילוב תעסוקה במסד באוסקר שינדלר 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, ו-8 מטר בבניה מרקמית. יותר צמצום המרווח משיקולים תכנוניים ובלבד שלא יפחת מ-8 מטר נטו.</li> <li>• מס' דירות בקומה: 4-5 דירות בקומה טיפוסית. 4-6 דירות בקומות נמוכות / בניה מרקמית.</li> <li>• עדיפות למיקום של דירות קטנות בבניה המרקמית.</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> <li>• באזור הדרומי 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.</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>כבישים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ישמר כביש יוחנן בדר, תבוטל הדרך המשולבת בחלקה מספר 142.</li> <li>• רחובות חדשים בתכנית חדשה יאפשרו נתיבי רכיבה לאופניים ונטיעות. רוחב המדרכה עבור הולכי רגל לא יפחת מ 3 מ'.</li> </ul>	<b>2.3.1</b>
<b>2.3.2 צפיפות:</b>	
מספר יחידות הדיור במתחם תכנון יהיה לפי אחת מהחלופות הבאות:	



<p><b>מתחם למימוש ללא איחוד וחלוקה:</b> יותר לקדם מתחם ללא שינוי בפרצלציה המאושרת וללא יצירת תועלת ציבורית נוספת. במקרה זה, היקף יחידות הדיור המרבי לא יעלה על היקף היחיד 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 בהיקף המפורט בסעיף יתועלת ציבורית' בכרטיס המתחם, תותר העצמה חלקית להיקף יחידות הדיור, באופן שהיקף היחיד המרבי לא יעלה על 1:2 (כפול) ממספר היחיד במצב המאושר.</p> <p><b>מתחם לאיחוד וחלוקה (מתחם שלם לאיחוד וחלוקה):</b> במתחם שלם לאיחוד וחלוקה, בו מוצעת תועלת ציבורית מלאה (כמפורט בסעיף יתועלת ציבורית' בכרטיס המתחם), והתואם לעקרונות התכנון הנדרשים במתחם, תותר העצמה מלאה להיקף יחידות הדיור, באופן שהיקף היחיד המרבי לא יעלה על 1:3 ממספר היחיד במצב המאושר.</p>	
<p><b>2.3.3 זכויות:</b></p> <p><b>מגורים:</b> 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"> <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 יכול שטחי תעסוקה ומסחר בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>היקף השטח הכולל למסחר ותעסוקה יהיה לפחות קומת מסחר רציפה על אוסקר שינדלר וקומת תעסוקה שלמה ורציפה על אוסקר שינדלר. באוסקר שינדלר ניתן לתת 1-3 קומות תעסוקה מעל המסחר. כמו כן במתחם זה ניתן להוסיף מסחר ותעסוקה גם ברחוב יוחנן בדר וגם ברחוב הרט משולם.</li> <li>דגש והעדפה למסחר בקומת קרקע גבוהה, מלווה רחוב ובהתאמה לסעיף יתבנית ואופי בניה'.</li> <li>קומות משרדים ימוקמו במסד, מעל קומת המסחר. מספר הקומות והיקפן בהתאמה לסעיף יתבנית ואופי בניה'.</li> </ul> <p><b>מבני ציבור:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>בהתאם לתכנית הכלל עירונית לשב"צים 408-0546879 (נת/7/400/צ).</li> <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>2.3.3</p>
<p><b>2.3.4 טופוגרפיה:</b></p> <p>במתחם מס' 2 הפרשי הטופוגרפיה הינם מינוריים. יש להתייחס לנושא ניהול מי נגר וחילחול בתוך תחומי המגרשים.</p>	<p>2.3.4</p>
<p><b>2.3.5 תועלת ציבוריות:</b></p> <p><b>תועלת ציבוריות במתחם שלם לאיחוד וחלוקה:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>להיקף השטח הציבורי המאושר – 5.1 דונם, יתווסף שטח בהיקף שלא יפחת מ 3.3 דונם (8.4 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 דונם להקמת 2 אשכולות של 3 כיתות גן (סה"כ 6 כיתות גן).</li> <li>1.5 דונם לאשכול של 5 מעונות יום.</li> <li>2.2 דונם לטובת שב"צ בשימוש כלל עירוני.</li> </ul> </li> </ul>	<p>2.3.5</p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2.3 דונם לרח' יוחנן בדר (נשאר כפי שהוא במצב המאושר)</li> <li>○ יתרת השטח לטובת שצ"פ.</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 style="text-align: center;"><b><u>תועלות ציבוריות במתחם חלקי לאיחוד וחלוקה:</u></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 מבונוים 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>	
<p style="text-align: right;"><b><u>גמישות:</u></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> <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' (דירור מוגן).</li> <li>● במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי.</li> <li>● ברחוב יוחנן בדר והרב ראט משולם אין חובה להוסיף תעסוקה ומסחר.</li> <li>● תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו.</li> </ul>	2.3.6
<p style="text-align: right;"><b><u>התניות:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <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 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.</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 תכנית 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> </ul>	2.3.7