



מתחם 6	6
תיאור המתחם	6.1
מתחם 6:	
תשריט מצב מאושר:	
העמדה רעיונית מתחם 6:	



<ul style="list-style-type: none"> • רחובות חדשים בתכנית חדשה יאפשרו נתיבי רכיבה לאופניים ונטיעות. רוחב המדרכה עבור הולכי רגל לא יפחת מ 3 מ'. 	
<p>6.3.2 צפיפות:</p> <p><u>מתחם למימוש ללא איחוד וחלוקה</u>: יותר לקדם מתחם ללא שינוי בפרצלציה המאושרת וללא יצירת תועלת ציבורית נוספת. במקרה זה, היקף שטחי המסחר והתעסוקה המרבי לא יעלה על היקף הקיים במצב המאושר. במצב של מימוש זכויות לפי התכנית המאושרת, ללא איחוד וחלוקה, לא יאושרו הקלות במסגרת בקשה להיתר בניה.</p> <p><u>מתחם לאיחוד וחלוקה (מתחם שלם לאיחוד וחלוקה)</u>: במתחם שלם לאיחוד וחלוקה, בו מוצעת תועלת ציבורית מלאה (כמפורט בסעיף 'תועלת ציבורית' בכרטיס המתחם), והתואם לעקרונות התכנון הנדרשים במתחם, תותר העצמה של שטחי מסחר ותעסוקה לשטח שלא יעלה על 59,500 מ"ר (עיקרי+שירות)- 35 קומות.</p>	<p>6.3.2</p>
<p>6.3.3 זכויות:</p> <p><u>מגורים</u>: מתחם ללא שימוש מגורים. לא יותרו מגורים במתחם זה.</p> <p><u>מסחר ותעסוקה</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • המתחם יכלול שטחי תעסוקה ומסחר בהתאם לעקרונות הבאים: • מסחר בקומת קרקע גבוהה, מלווה רחוב ובהתאמה לסעיף 'תבנית ואופי בניה'. יותרו 1-3 קומות מסד בשימושי מסחר ומשרדים. • היקף התעסוקה והמסחר כמפורט בסעיף 6.3.2. 	<p>6.3.3</p>
<p>6.3.4 טופוגרפיה:</p> <p>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 אורור 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>6.3.4</p>
<p>6.3.5 תועלת ציבוריות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שילוב של מתנ"ס בינוני(מרכז קהילתי) מבונה בקומות בשטח של 2500 מ"ר (עיקרי + שירות). מבנה מרכזי הכולל אולם רב תכליתי, חדרי חוגים, סדנאות אומנות, חדרי כושר, חדר מחול, מזנון וכד'. • מרכיבים נוספים אפשריים לשילוב במרכז קהילתי: אודיטוריום, קונסרבטוריון, ספרייה, מועדון קשישים, מועדון נוער, אגף לגיל הרך, מעון יום, גני ילדים, אולם ספורט, בריכת שחייה וכד', מועדון נוער. • הכניסה למתנס תהיה מרחוב אוסקר שינדלר וימוקם שילוט ברור על גבי הבניין בחזית הקדמית של רחוב אוסקר שינדלר לעניין המתנ"ס. • בנוסף, תירשם זיקת מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים בצמוד לשצ"פ. 	<p>6.3.5</p>
<p>6.3.6 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: היקף השטחים הנדרשים למסחר ותעסוקה, מיקום ומאפייני החזיתות המסחריות, היקף וסוג התועלות הציבוריות הנדרשות (שטחי רצפה לשימוש ציבורי, זיקות הנאה, וכד'). • 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. 	<p>6.3.6</p>



<ul style="list-style-type: none"> שימושים נוספים שיתאפשרו: תחנה לבריאות המשפחה, מרפאות, לשכות לשירותים חברתיים, משרדי עירייה, משרדים ממשלתיים, דיור מוגן וכד'. התמהיל נקבע ע"י מהנדס העיר. במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. 	
<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 המבנה לשטחים הציבוריים הגובלים. תנאי להיתר בניה: אישור תצ"ר המסדיר את רישום החלקות החדשות, לרבות שטחי הציבור וזיקות ההנאה. תנאי לאכלוס המשרדים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית. 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. 	<p>6.3.7</p>

