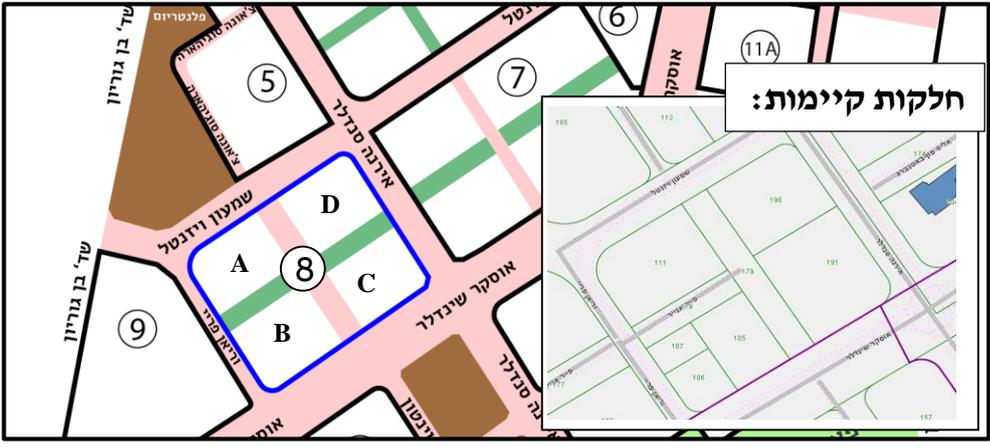
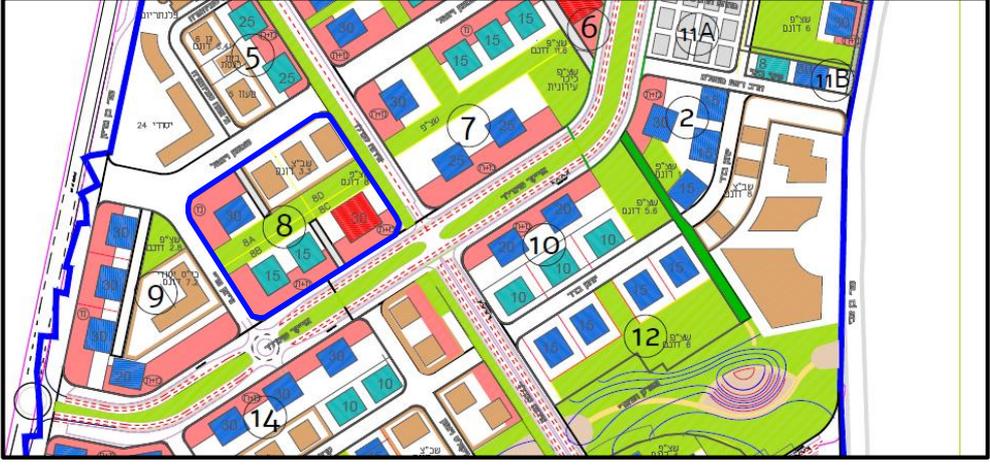




	מתחם 8	8
	תיאור המתחם	8.1
<p data-bbox="1244 436 1404 481">מתחם 8:</p>  <p data-bbox="1061 929 1404 974">תשריט מצב מאושר:</p>  <p data-bbox="989 1467 1404 1512">העמדה רעיונית מתחם 8:</p> 		



מיקום: 542א. רח' אירנה סנדלר ממזרח, אוסקר שינדלר מדרום, וריאן פריי ממערב, שמעון ויזנטל מצפון.

גושים / חלקות:

גוש: 9137 חלקות: 107-105, 111, 178-179, 191-190.

מתחם: A 8 (צפון מערבי)

גושים / חלקות:

גוש: 9137 חלקה: 111, 178, 179 (חלק)

יעודי קרקע מאושרים:

מגורים ע"ג 2 קומות מסחר, דרך משולבת.

נתונים במצב הנכנס:

שטח סחיר: 4.4 דונם

שטח לשב"צ: אין במתחם המאושר.

שטח לשצ"פ: אין במתחם המאושר.

שטח לכביש/דרך משולבת (מדרחוב): 2.9 דונם

שטחי בניה למסחר: 5,720 מ"ר, תעסוקה: אין במתחם המאושר.

מספר יח"ד: 45

מתחם B 8 (דרום מערבי)

גוש: 9137 חלקות: 107-105, 179 (חלק).

יעודי קרקע מאושרים:

מגורים ע"ג 2 קומות מסחר, דרך משולבת.

נתונים במצב הנכנס:

שטח סחיר למגורים (קרקע): 4.6 דונם

שטח לשב"צ: אין במתחם המאושר.

שטח לשצ"פ: אין במתחם המאושר.

שטח לכביש/דרך משולבת (מדרחוב): 1.3 דונם

שטחי בניה למסחר: 5989 מ"ר, תעסוקה: אין במתחם המאושר.

מספר יח"ד: 45

מתחם C 8 (דרום מזרחי)

גוש: 9137 חלקות: 191.

יעודי קרקע מאושרים:

מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי.

נתונים במצב הנכנס:

שטח סחיר למגורים (קרקע): אין במתחם המאושר.

שטח סחיר למבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי (כולל 10% מסחר): 5.2 דונם

שטח לשב"צ: אין במתחם המאושר.

שטח לשצ"פ: אין במתחם המאושר.

שטח לכביש/דרך משולבת: אין במתחם המאושר.

שטחי בניה למסחר: אין במתחם המאושר, תעסוקה: אין במתחם המאושר.

מספר יח"ד: 0



	<p>מתחם 8 D (צפון מזרחי) גוש: 9137 חלקה 190. יעודי קרקע מאושרים: שב"צ. נתונים במצב הנכנס: שטח סחיר למגורים (קרקע): אין במתחם המאושר. שטח לשב"צ: 3.9 דונם (חלקה 190). שטח לשצ"פ: אין במתחם המאושר. שטח לכביש/דרך משולבת: אין במתחם המאושר. שטחי בניה למסחר: אין במתחם המאושר, <u>תעסוקה</u>: אין במתחם המאושר. מספר יח"ד: 0</p> <p>גודל מתחם 8 בשלמותו: כ- 22.3 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.</p>
	<p align="right">8.2 אפיון מתחם התכנון</p>
	<p>מתחם מעורב: בניה גבוהה מעל מסד מרקמי ובו מסחר ותעסוקה, לאורך הציר הראשי - רח' אוסקר שינדלר. בצפון המתחם בניה גבוהה למגורים ותעסוקה בשילוב השטחים הציבוריים - כיתות גן ומעונות יום, מועדון ומרכז לקשיש, 2 בתי כנסת ושצ"פ. בנוסף במתחם נדרש מעבר ירוק מרחוב אוסקר שינדלר לשמעון ויזנטל בגודל שלא יפחת מ 6 מטר כחלק מרצועה ירוקה של מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים לכיוון הפארק.</p>
	<p align="right">8.3 הנחיות לתכנון מפורט</p>
	<p>8.3.1 תבנית ואופי הבניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בניה מעורבת - גבוהה בשילוב של מסד מרקמי, ומבני ציבור. • מתחם 8 A (צפון מערבי) בנין אחד רב קומות מעל מסד מרקמי מלווה רחוב. המסד: קומה מסחרית גבוהה (עד 6.20 מ' ברוטו). מעל המסד בנסיגה משמעותית: עד 28 קומות מגורים טיפוסיות + קומה חלקית עליונה. סה"כ הבינוי לא יעלה על 30 קומות ברוטו. • מתחם 8 B (דרום מערבי) 2 בניינים גבוהים 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: עד 13 קומות מגורים טיפוסיות + קומה חלקית עליונה. סה"כ הבינוי לא יעלה על 15 קומות ברוטו. • מתחם 8 C (דרום מזרחי) 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) שמתוכם קומה ציבורית. מעל המסד בנסיגה משמעותית: עד 28 קומות משרדים. סה"כ הבינוי לא יעלה על 30 קומות ברוטו. (לא יותרו מגורים במתחם זה. מתחם ללא שימוש מגורים במצב המאושר).



<ul style="list-style-type: none"> • החזית המסחרית ושילוב תעסוקה במסד באוסקר שינדלר מחייבים. יותר שילוב של קולונדה. יותר קו בנין אפס לקולונדה. • לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבניה גבוהה. • מפלסי המגורים ימוקמו בנסיגה של לפחות 5 מ' מהמסד ומקו 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 בהן כיוון אוויר אחד. • 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שטחי הדרכים הקיימות יוסבו לשטחי שצ"פ. כניסות לחניונים יהיו מרח' וריאן פריי, שמעון ויזנטל ואירנה סנדלר. לא תותר כניסת רכבים לתוך המתחם. • רחובות חדשים בתכנית חדשה יאפשרו נתיבי רכיבה לאופניים ונטיעות. רוחב המדרכה עבור הולכי רגל לא יפחת מ 3 מ'. 	
<p>8.3.2 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 היחיד 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 'תועלת 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><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 מלאה בהיקף יחידות הדיור, באופן שהיקף היחיד המרבי לא יעלה על 1: 3 ממספר היחיד במצב המאושר.</p>	
<p>8.3.3 זכויות:</p> <p><u>מגורים</u>: 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><u>מסחר ותעסוקה</u>: בנוסף לשטחי הדירות, המתחם יכול ששטחי תעסוקה ומסחר בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • היקף השטח הכולל למסחר ותעסוקה במתחם בשלמותו יהיה לפחות 150% מהיקף השטח למסחר ותעסוקה במצב המאושר. 	



<ul style="list-style-type: none"> • דגש והעדפה למסחר בקומת קרקע גבוהה, מלווה רחוב ובהתאמה לסעיף יתבנית ואופי בניה'. • קומות משרדים ימוקמו במסד, מעל קומת המסחר. מספר הקומות והיקפן בהתאמה לסעיף יתבנית ואופי בניה'. • במגדל המשרדים סה"כ השטח הבנוי (עיקרי+שירות) לא יעלה על 75,000 מ"ר. <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>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 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. 	8.3.4
<p>תועלות ציבוריות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • להיקף השטח הציבורי המאושר – 8.1 דונם, יתווסף היקף שטח שלא יפחת מ 4.3 דונם (12.4 דונם סה"כ). • השטחים הציבוריים ירשמו ביעוד שצ"פ/שב"צ לפי העניין. • סך השטחים הציבוריים במתחם יתחלקו לפי החלוקה הבאה: <p>מתחם A (צפון מערבי) שב"צ בגודל 2.2 דונם, שצ"פ בגודל 2.5 דונם.</p> <p>מתחם B (דרום מערבי) שב"פ בגודל 2.7 דונם, זיקת הנאה לחיבור השצ"פ לרח' אוסקר שינדלר.</p> <p>מתחם C (דרום מזרחי) שב"פ בגודל 1.6 דונם. שילוב של שטח ציבורי מבונה בקומות בשטח של 2500 מ"ר (עיקרי + שירות).</p> <p>מתחם D (צפון מזרחי) שב"צ בגודל 4.0 דונם (תואם למצב המאושר).</p> <p>סה"כ למתחם 8 בשלמותו: 6.2 דונם שב"צ, 6.2 דונם שצ"פ.</p> <p>שטחי השב"צ והשצ"פ ישמשו עבור:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אשכול של 3 בתי כנסת. • אשכול של גני ילדים משולבים עם מרכז לקשיש. • אשכול של 5 כיתות מעון. • בתחום השב"צ ישולבו פרוגרמות נוספות לצרכי ציבור כלל שכונתיים שיוגדרו בהמשך. • השטחים למבני הציבור יופרשו במסגרת התכנית כשטח ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור'. • שילוב גני ילדים ומעונות יום במסגרת שטחים מבונים בתוך הבניינים. • השצ"פ בצורה רגולרית יפותח כגינה מרכזית ויקבעו חיבורים לשמירת הרצף למתחמים 7,9. 	8.3.5



<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 הליכתי בשכונה, בהתאם לדרישות מה"ע. • השטחים הפתוחים ישמשו בין היתר כגינות משחק, אזורי שהייה, וכן לצורך יצירת חיבורים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 	
<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 תוספת של קומות משרדים מעל קומת מסחר, במסגרת מסד הבניין. גובה הבינוי הכולל יעודכן בהתאמה. • יותר ריכוז שטחי מסחר ומשרדים במבנן / בניין אחד, ובלבד שתשמר חזית מסחרית רציפה ומלווה רחוב. • יותר שילוב של שימושי תעסוקה ומסחר בקומות המסד שמעל קומת הקרקע המסחרית. • תותר החלפה חלקית שימוש 'מגורים' ו/או 'משרדים' בשימוש 'מגורים מיוחדים' (דזור מוגן). • במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. • תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו. • ניתן להציע תכנון המאחד את מתחמי המשנה, כולם או חלקם. 	<p>8.3.6</p>
<p style="text-align: right;">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 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 הצמיבורים 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 תכנית 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>8.3.7</p>