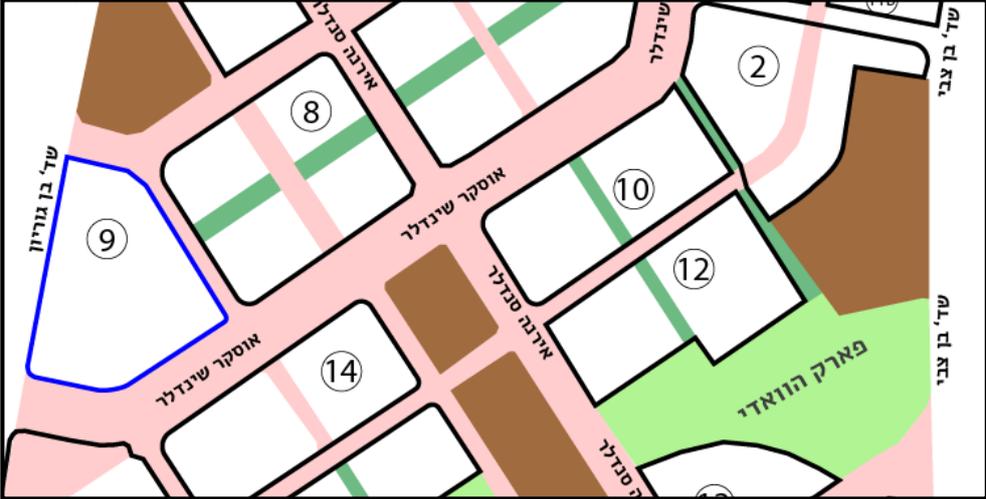
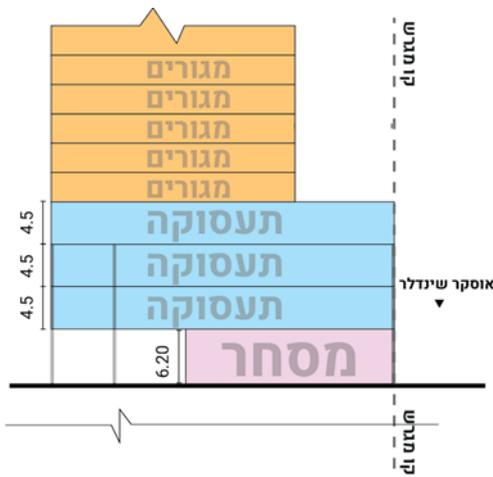


מתחם 9	9
תיאור המתחם	9.1
מתחם 9:	
	
תשריט מצב מאושר:	
	
העמדה רעיונית מתחם 9:	
	

	<p>מיקום: 542א. רח' וריאן פריי ממזרח, אוסקר שינדלר מדרום, שדרות בן גוריון ממערב.</p> <p>גושים / חלקות: גוש: 9137 חלקות: 110-108, 158, 177</p> <p>יעודי קרקע מאושרים: מגורים ע"ג 2 קומות מסחר, שצ"פ, דרך משולבת.</p> <p>נתונים במצב הנכנס: שטח סחיר: 11.6 דונם. שטח לשב"צ: אין במתחם המאושר. שטח לשצ"פ: 5.6 דונם. שטח לכביש/דרך משולבת: 2.7 דונם. שטחי בניה למסחר: 11,476 מ"ר, תעסוקה: אין במתחם המאושר. מספר יח"ד: 117 (לחילופין 101 + הסכם פשרה) גודל המתחם: כ- 19.9 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>
9.2	אפיון מתחם התכנון
	<p>המתחם מהווה חלק מ"שער" הכניסה למתחם 542א/מכיוון שד' בן גוריון. מתחם מעורב: בניה גבוהה ובניה מרקמית מעל מסד מרקמי ובו מסחר ותעסוקה, לאורך הצירים הראשיים - שד' בן גוריון ורח' אוסקר שינדלר. במרכז המתחם שטחים ציבוריים – בית ספר, אשכולות של גני ילדים ומעונות יום ושטחים ציבוריים פתוחים.</p>
9.3	הנחיות לתכנון מפורט
9.3.1	<p>תבנית ואופי הבניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בניה מעורבת - גבוהה בשילוב של מסד מרקמי, מרקמית ומבני ציבור. • רח' אוסקר שינדלר: 2 בניינים 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: 2 בניינים עד 6 קומות מגורים טיפוסיות. סה"כ הבינוי לא יעלה על 10 קומות ברוטו. לא יותרו מבנים ציבוריים על אוסקר שינדלר. • שד' בן גוריון: 3 בניינים רבי קומות מעל מסד מרקמי מלווה רחוב. המסד: קומה מסחרית גבוהה (עד 6.20 מ' ברוטו). מעל המסד בנסיגה משמעותית: בנין אחד עד 28 קומות מגורים טיפוסיות + קומה חלקית עליונה. סה"כ הבינוי לא יעלה על 30 קומות ברוטו + 2 בניינים עד 23 קומות מגורים טיפוסיות + קומה חלקית עליונה. סה"כ הבינוי לא יעלה על 25 קומות ברוטו. • החזית המסחרית ושילוב תעסוקה במסד באוסקר שינדלר מחייבים. יותר שילוב של קולונדה. יותר קו בנין אפס לקולונדה. • לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבניה גבוהה.





<ul style="list-style-type: none"> • בבנייה מרקמית יותרו דירות במפלס הקרקע ובלבד שימוקמו בחזית צידית/אחורית. לא תותר הצמדת חצרות בקו בניין קדמי. • מפלסי המגורים ימוקמו בנסיגה של לפחות 5 מ' מהמסד ומקו הבנין הקדמי. • 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. • מס' דירות בקומה: 4-5 דירות בקומה טיפוסית. 4-6 דירות בקומות נמוכות / בניה מרקמית. לא יותרו דירות ובהן כיוון אוויר אחד. • עדיפות למיקום של דירות קטנות בבניה המרקמית. • אופן העמדת המבנים יהיה במקביל לרחובות. • 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><u>כבישים</u>: הכניסות לחניונים יהיו מדרך פנימית היקפית חד סטרית מסביב למתחם הציבורי.</p>	
<p style="text-align: right;">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 'תועלת ציבורית' בכרטיס המתחם, תותר העצמה חלקית להיקף יחידות הדיור, באופן שהיקף היח"ד המרבי לא יעלה על 2: 1 (כפול) ממספר היח"ד 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 היח"ד המרבי לא יעלה על 3: 1 ממספר היח"ד במצב המאושר.</p>	<p>9.3.2</p>
<p style="text-align: right;">זכויות:</p> <p><u>מגורים</u>: 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"> • <u>גודל דירה ממוצעת</u>: 110 מ"ר (פלדלת). • <u>דירות קטנות</u>: 20% מהדירות יהיו קטנות (80 מ"ר פלדלת). <p><u>מסחר ותעסוקה</u>: בנוסף לשטחי הדירות, המתחם יכלול שטחי תעסוקה ומסחר בהתאם לעקרונות הבאים:</p>	<p>9.3.3</p>



<ul style="list-style-type: none"> • היקף השטח הכולל למסחר ותעסוקה יהיה לפחות 150% מהיקף השטח למסחר ותעסוקה במצב המאושר. • דגש והעדפה למסחר בקומות קרקע גבוהה, מלווה רחוב ובהתאמה לסעיף 'תבנית ואופי בניה'. • קומות משרדים ימוקמו במסד, מעל קומת המסחר. מספר הקומות והיקפן בהתאמה לסעיף 'תבנית ואופי בניה'. <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. 	9.3.4
<p>תועלות ציבוריות:</p> <p>תועלות ציבוריות במתחם שלם לאיחוד וחלוקה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • להיקף השטח הציבורי המאושר – 8.3 דונם, יתווסף שטח בהיקף שלא יפחת מ 1.7 דונם (10.0 דונם סה"כ לא כולל זיקת הנאה). • השטחים הציבוריים ירשמו ביעוד שצ"פ/שב"צ לפי העניין. • השימושים הציבוריים יהיו כדלקמן: <ul style="list-style-type: none"> ○ 7.2 דונם להקמת בית ספר יסודי חדש 18 כיתות שירשם ביעוד שב"צ. ○ 2.8 דונם לשצ"פ שישמש בין היתר כגינות משחק, אזורי שהייה, וכן לצורך יצירת חיבורים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים. ○ במתחם ביה"ס ישולבו פרוגרמות נוספות לצרכי ציבור כלל שכונתיים שיוגדרו בהמשך. • יוקצו 500 מ"ר של שטחי רצפות לשימוש: חינוך, רווחה, תרבות, דת ופנאי. • בנוסף, יקבעו זיקות מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב ברוחב מינימלי של 6 מ', בשטח שלא יפחת מ 1.8 דונם, לצורך גישה לכניסות והחניונים של בנייני המגורים במתחם. <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. • בנוסף, יקבעו זיקות מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים ליצירת ציר מזרח-מערב. • תכנית הצל תציע אפשרות לאיגום השטחים הציבוריים וריכוזם בתכנית עתידית. 	9.3.5
<p>גמישות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • התכנון המוצע הינו מנחה לעניין צורת הבינוי ומיקום הפונקציות, מס' המבנים, מיקומם, גודלם, וכו'. <p>יותר 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</p>	9.3.6



<p>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').</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר תוספת של קומות משרדים מעל קומת מסחר, במסגרת מסד הבניין. גובה הבינוי הכולל יעודכן בהתאמה. • יותר ריכוז שטחי מסחר ומשרדים במבן / בניין אחד, ובלבד שתשמר חזית מסחרית רציפה ומלווה רחוב. • יותר שילוב של שימושי תעסוקה ומסחר בקומות המסד שמעל קומת הקרקע המסחרית. • תותר החלפת שימוש 'מגורים' בשימוש 'מגורים מיוחדים' (דור מוגן). • תותר החלפת שימוש 'מגורים' בשימוש 'מלונאות' (על שדרות בן גוריון בלבד). • במקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. • בשד' בן גוריון אין חובה להוסיף תעסוקה ומסחר. • תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שינומקו. 	
<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 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. 	<p style="text-align: center;">9.3.7</p>