

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית לתכנון ובניה

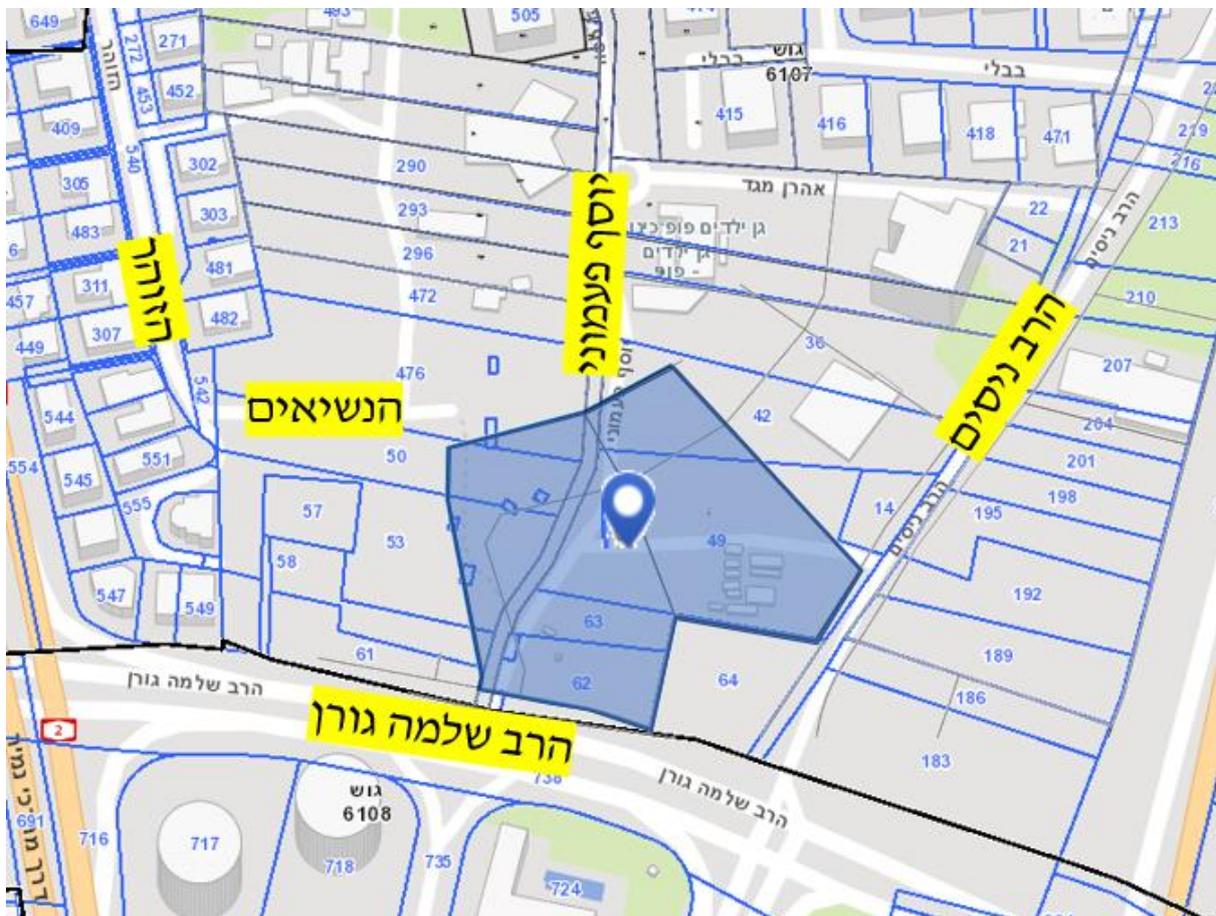
מיקום:

צפון: רח' יוסף פעמוני
 דרום: רח' הרב שלמה גורן
 מערב: רח' הנשיאים
 מזרח: רח' הרב ניסים

כתובות:

רח' הרב ניסים 3,5

מפת התמצאות



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6107			51-52,55,61-63	27,41-42,49,53-54,56,58

שטח התכנית: 14,530 מ"ר

מתכנן:

אדריכל - יסקי מור סיון אדריכלים
יועץ תנועה - מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה
מודד - דיאמנט ליברמן

יזם ומגיש: קבוצת חגיגי מגדלי בבלי 3 בע"מ, י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

בעלות: קבוצת חגיגי מגדלי בבלי 3 בע"מ, י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

מצב השטח בפועל:

תצ"א/צילום עם פירוט הבינוי הקיים



מצב תכנוני קיים :

- **תכנית תא/1770 א' - "בבלי - דקל"** מתן תוקף 12/01/2006

מגרש 3

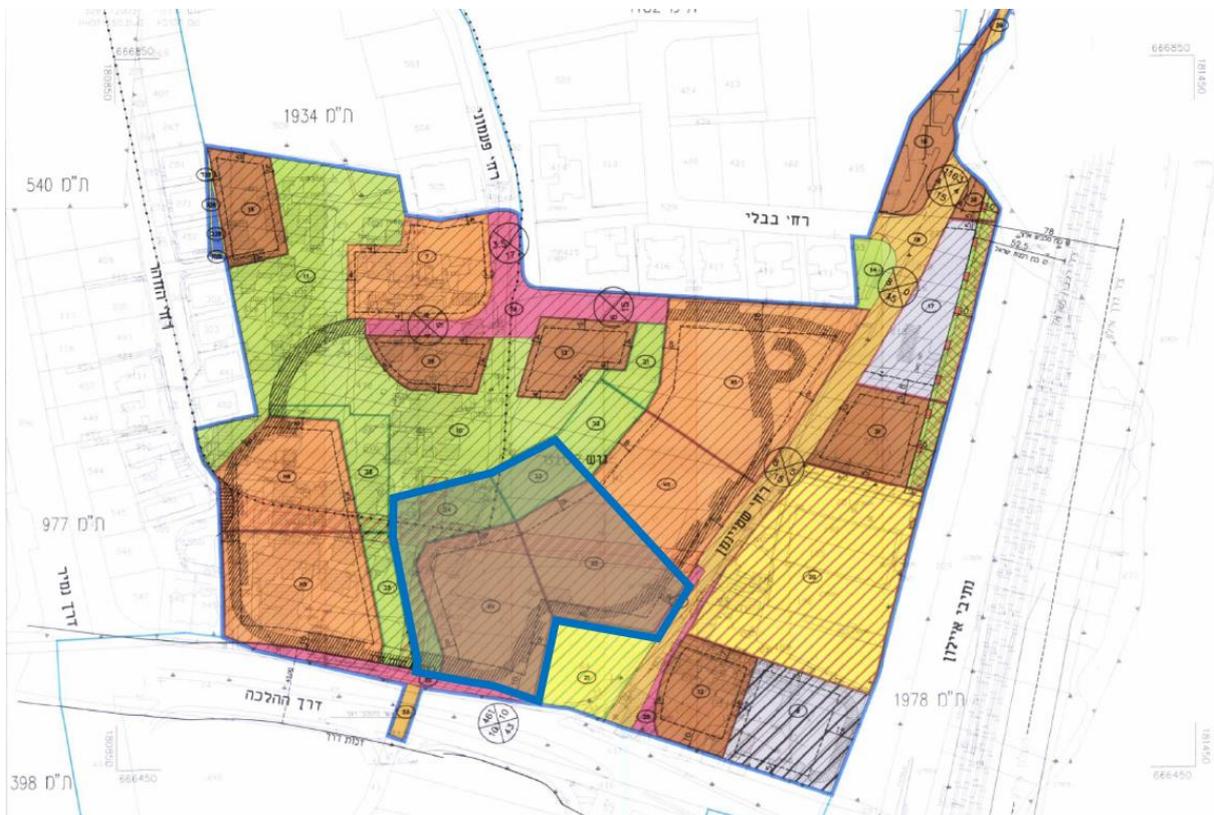
ייעוד : מגורים מיוחד א' (תא שטח א'), שפ"פ (תא שטח ב')
מספר יח"ד : 190 יח"ד (כולל 28 יח"ד נוספות)
זכויות בניה : 27,450 מ"ר (מתוכם 6,350 שטחי שירות)
זכויות בניה נוספות : 5,040 מ"ר (מתוכם 1,400 שטחי שירות)
 סה"כ : 32,490 מ"ר

מגרש 4

ייעוד : מגורים מיוחד א' (תא שטח א'), שפ"פ (תא שטח ב')
מספר יח"ד : 190 יח"ד (כולל 28 יח"ד נוספות)
זכויות בניה : 27,450 מ"ר (מתוכם 6,350 שטחי שירות)
זכויות בניה נוספות : 5,040 מ"ר (מתוכם 1,400 שטחי שירות)
 סה"כ : 32,490 מ"ר

גובה מותר : קומות מעל קומת הכניסה – 38 ק' 146 מ' מעל פני הים
שימושים ראשיים : מגורים

תשריט מצב קיים - תא/1770 א' - "בבלי - דקל"



- תכנית בנין עיר "ע1".
- תכנית 3729/א' - רובע 4 - מתן תוקף 30/05/2018
- תכנית 1364 - הגדלת צפיפות - שכ' בבלי - מתן תוקף 30/05/2018

סטטוס רישוי:

שני המגרשים בשלב מילוי תנאים להיתר בניה. מספרי בקשה (הרב ניסים 5-20-0769 / הרב ניסים 3-20-0797). במסגרת ההיתרים התבקשה הקלת שבס-כחלון לתוספת יח"ד, שטחי בניה, ותוספת קומות והגבהת הגובה האבסולוטי של המבנים בהתאם, כמופיע בטבלה מטה:

שטחי בנייה - מגרש 3:

מס' קומות	סה"כ מעל הקרקע (מ"ר)	שרות על קרקעי (מ"ר)	עיקרי על קרקעי (מ"ר)	יח"ד	שטחים
44	32,490	7,750	24,740	190	תב"ע - בבלי דקל
4	6,498	1,313	5,185	57	כחלון - דירות בהקלה
48	38,988	9,063	29,925	247	סה"כ - כולל תוספת כחלון

שטחי בנייה - מגרש 4:

מס' קומות	סה"כ מעל הקרקע (מ"ר)	שרות על קרקעי (מ"ר)	עיקרי על קרקעי (מ"ר)	יח"ד	שטחים
44	32,490	7,750	24,740	190	תב"ע - בבלי דקל
4	6,498	1,550	4,948	57	כחלון - דירות בהקלה
48	38,988	9,300	29,688	247	סה"כ - כולל תוספת כחלון

במסגרת החלטות הוועדה ובהתאם לחו"ד היחידה התכנון והיחידה האסטרטגית כל מגרש נדרש בתוספת שטחי ציבור. תנאי לתעודת גמר במגרש 3 ובמגרש 4, יהיה מתן תוקף של תכנית בנין עיר להוספת השימוש הציבורי והשטחים בהתאם.

תב"ע זו מקודמת בהתאם להחלטה לעיל ובכפוף לקבלת היתרי הבנייה לתוספת יחידות הדיור בהקלה.

תיאור מטרות התכנון:

הוספת שימושים ציבוריים ושטחי בנייה לטובת הקמתם במגרשים בייעוד מגורים מיוחד אי עפ"י תכנית מתאר מקומית 1770/א.

עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת שימושים ציבוריים.
- ב. קביעת שטחי בנייה למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 1,190 מ"ר ברוטו.
- ג. הגדרת קווי בניין, מספר קומות, ושאר הוראות בינוי עבור שטחי הציבור הבנויים.

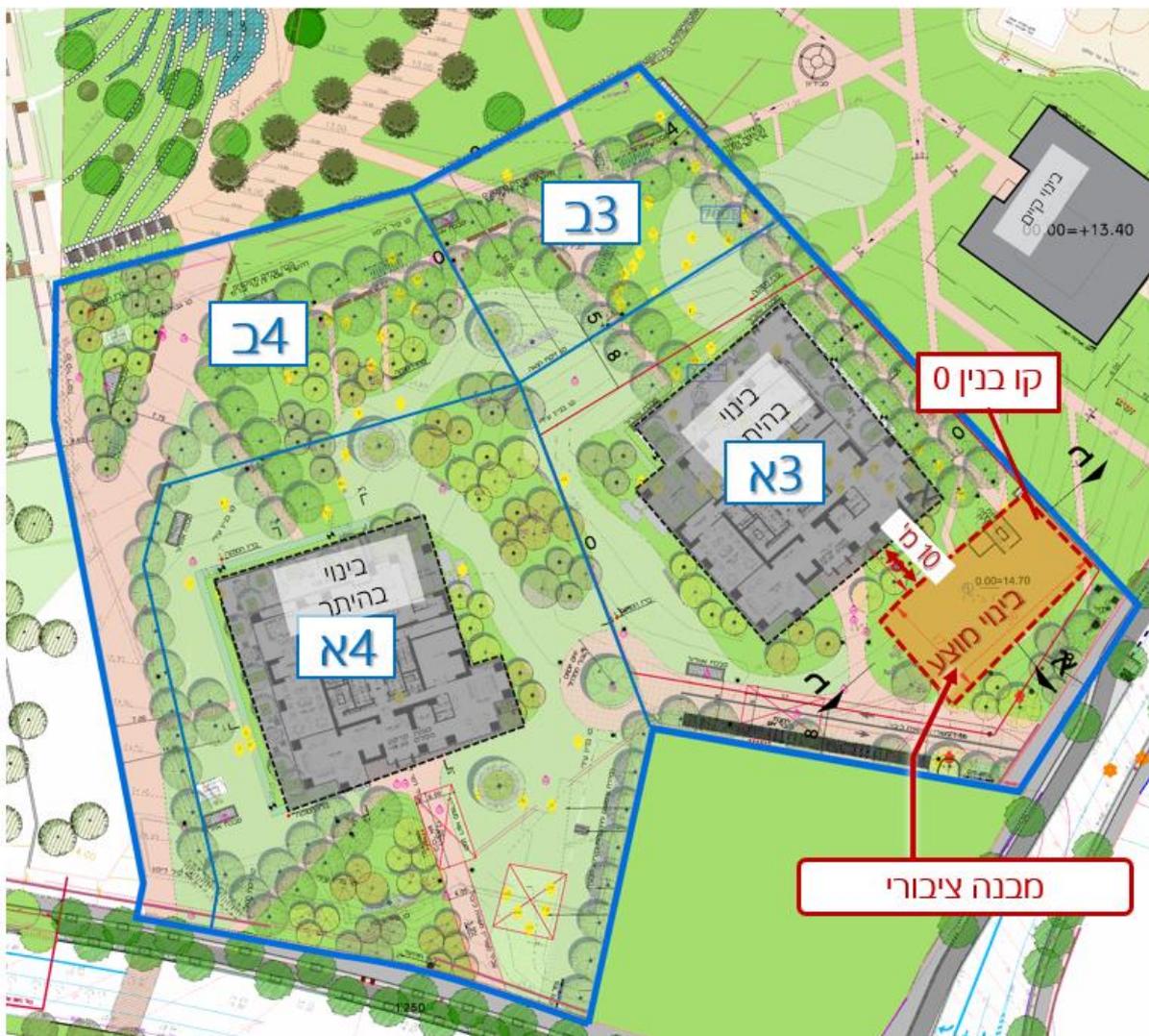
פירוט ייעודים / שימושים:

מתחת לקרקע		מעל הקרקע ***			יח"ד	שימוש ***	מגרש	יעוד
שירות	עיקרי	סה"כ	שירות **	עיקרי **				
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר				
		עפ"י תכנית מאושרת אחרת				מגורים	3	עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		1190	238	952		מבנים ומוסדות ציבור		
		עפ"י תכנית מאושרת אחרת				מגורים	4	

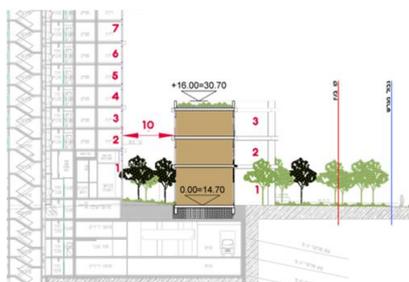
- א. סך השטחים המצוינים בטבלה הם עבור כלל השימושים מעל ומתחת לקרקע המפורטים מטה.
- ב. מסך השטחים למבנים ומוסדות ציבור יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי.
- ג. תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
- ד. מסך השטחים המצוינים בטבלה יותר ניווד שטחים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.
- ה. יותר ניווד שטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור למגרש 4 בהסכמת בעלי הזכויות ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

נתונים נפחיים :

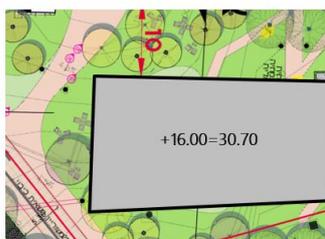
הבניין יבנה בקו בניין צפוני (גובל במגרש 2) אפס. מרחק מינימלי מבניין המגורים בתא שטח א3 הינו 10 מ'. למבנה המתוכנן יותרו עד 4 קומות בגובה מקסימלי של עד 16 מ' יחסי. העמדת מבנה הציבור ביחס לנספח הבינוי תהיה מחייבת.



תכנית העמדה



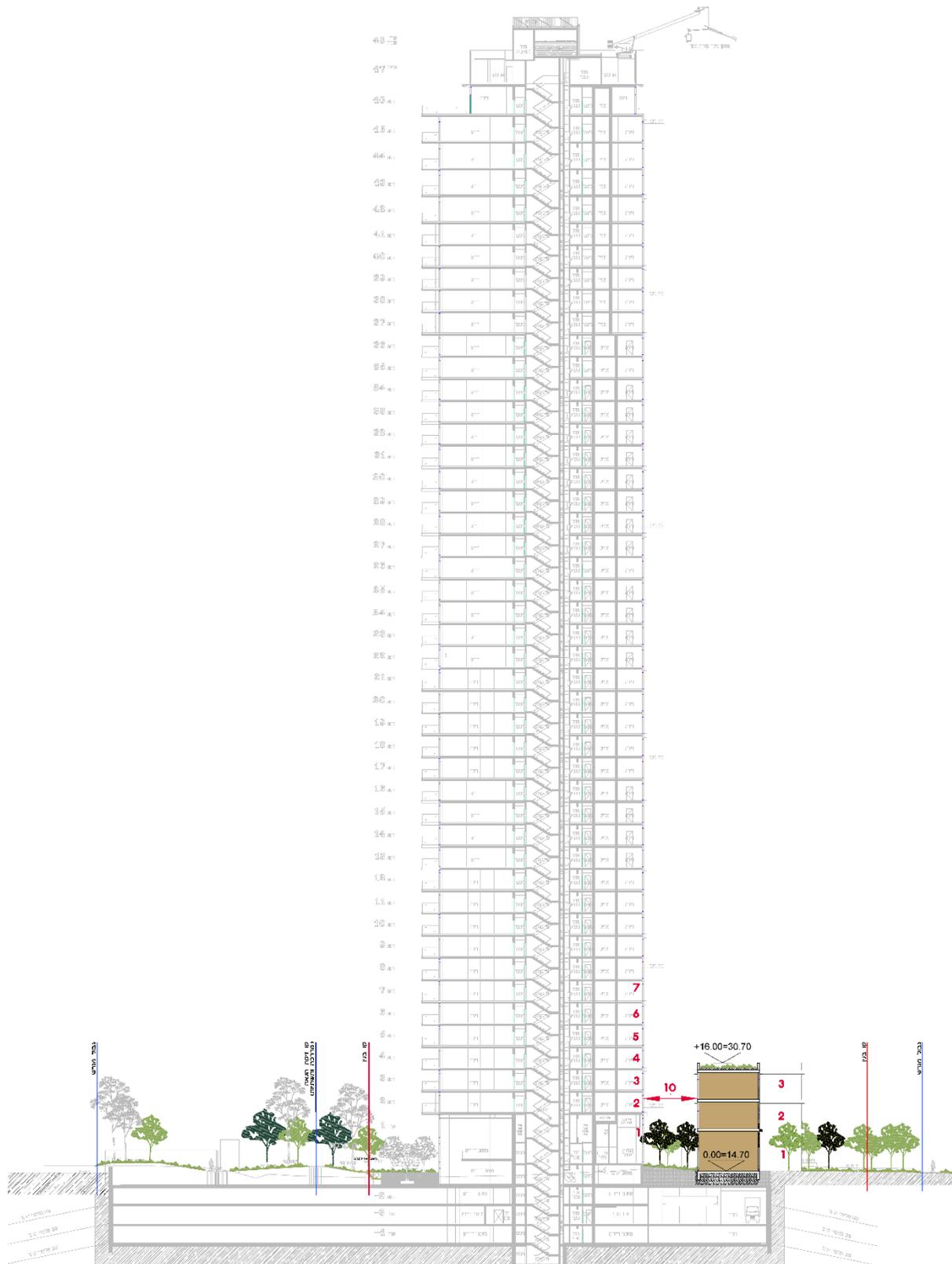
חתך - הגדלה



תכנית גגות



תכנית קומה טיפוסית



גובה ומספר קומות:

עד 4 קומות

גובה מקסימלי של עד 16 מ' יחסי (גובה המבנה הינו גובה סופי וכולל את המתקנים הטכניים ומעקה הגג.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

שטחים ציבוריים בנויים:

בתא שטח 3א ייבנו שטחים ציבוריים בנויים כמופיע בנספח הבינוי.

על שטחי ציבור בנויים אלו יחולו ההוראות הבאות:

א. זכויות בניה:

1. בתא שטח זה ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 1,190 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל ומתחת הקרקע וכמפורט בטבלת הזכויות מעלה. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי. חלוקת השטחים תיקבע בעת הכנת תכנית העיצוב.

2. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החנייה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים.

3. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).

ב. שימושים

1. עפ"י הוראות תכנית מתאר מקומית 1770/א.

2. בנוסף, עבור שטחי ציבור בנויים יותרו השימושים הבאים מעל הקרקע:

א. צרכי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ושירותים חברתיים, משרדי הרשות העירונית.

ב. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.

ג. מתקני תפעול בתת הקרקע.

ג. הוראות בינוי

1. השטחים הציבוריים ייבנו במבנה עצמאי נפרד.

2. הבניין יבנה בקו בניין צפוני (גובל במגרש 2) אפס. מרחק מינימלי מבניין המגורים בתא שטח 3א הינו 10 מ'. למבנה המתוכנן יותרו עד 4 קומות בגובה מקסימלי של עד 16 מ' יחסי. העמדת מבנה הציבור ביחס לנספח הבינוי תהיה מחייבת.

3. מיקום השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים כפי שייקבע בתכנית העיצוב וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב.

4. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה.

5. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם.

6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות, ככל הניתן, מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות הועדה מקומית.

7. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה במגרשים "בבלי 3" ו"בבלי 4". הנושא ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות הועדה מקומית.

8. מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי יתוכננו במפלס הפיתוח.

9. מיקום פתח אוורור מהחניון הממוקם באזור בו מתוכנן מבנה הציבור, יתוכנן תוך שמירת מרחקים ממבנה הציבור ככל הנדרש בתיאום מול מחלקת איכה"ס.

10. במידה ויתוכננו מטבחים מבשלים, יתוכננו אלמנטים למניעת מטרדים למניעת ריחות שיוצגו בתכנית עיצוב אדריכלי.

תנועה וחניה :

א. על פי תכנית מאושרת 1770 / א.

ב. עבור תוספת השטח הציבורי הבנוי ייקבעו מקומות חניה בשלב תכנית העיצוב בהתאם לשימוש שיקבע ולפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

מרתפים :

על פי תכנית מאושרת 1770 / א.

טבלת השוואה :

השוואת ייעודי קרקע

תאי שטח	ייעוד קרקע	שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מצב מוצע
3	מגורים מיוחד א'	מודד	-
	שפ"פ	מודד	-
	עפ"י תכנית מאושרת אחרת	-	6.281
4	מגורים מיוחד א'	מודד	-
	שפ"פ	מודד	-
	עפ"י תכנית מאושרת אחרת	-	8.249
	סה"כ שטח	14.530	14.530

עיצוב אדריכלי

א. על פי תכנית מאושרת 1770 א'.

ב. עבור שטחי הציבור הבנויים תכנית העיצוב תהיה בהתאם להוראות תכנית זו :

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו הכנת תכנית עיצוב באישור הוועדה המקומית.
2. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו הנושאים הבאים : השימושים הציבוריים, גובה ומספר הקומות הסופי, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים ומיקום והיקף זיקת הנאה כמפורט מטה והכל בהתאם למותר בתכנית זו.

זיקת הנאה

א. על פי תכניות מאושרות 1770 / א.

ב. תיקבע זיקת הנאה לטובת גישה מעבר ושהייה של הולכי רגל עבור משתמשי המבנה הציבורי מרחוב הרב ניסים אל הכניסה הראשית למבנה.

ג. מיקום והיקף זיקת ההנאה כאמור יסומנו בתכנית ויקבעו סופית בתכנית העיצוב בהתאם למאפייני הבינוי שיקבע.

איכות הסביבה

א. מיקום פתח האוורור מהחניון הממוקם באזור בו מתוכנן מבנה הציבור, יתוכנן תוך שמירת מרחקים ממבנה הציבור ככל הנדרש בתיאום מול מחלקת איכה"ס.

ב. ככל שיתוכנן חדר טרפו בחניון המבנה יש לשמור מרחק של 6 מ' מאזורי שהייה ממושכים.

ג. אקוסטיקה: יש למקם מערכות מכניות ופתרונות מוצעים בהתייחס למבנים בסביבה בהתאם לחו"ד אקוסטית.

תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה:

א. על פי תכנית מאושרת 1770 / א.

ב. עבור השטחים הציבוריים בתחום התכנית תנאים להגשת בקשה להיתר יהיו:

1. אישור תכנית עיצוב ע"י הוועדה המקומית.

2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

3. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.

4. סימולציה של קרינה בהתאם לשימושים שייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי, הלוקח בחשבון גם את התחמ"ש וקווי המתח היוצאים.

5. חו"ד אקוסטית מפורטת בהתאם לשימושים שייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי.

תנאים למתן היתרי איכלוס:

א. על פי תכנית מאושרת 1770 / א.

ב. עבור השטחים הציבוריים בשטח התכנית:

1. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.

2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.

3. אישור יועץ אקוסטי לביצוע בהתאם לחו"ד שתאושר בשלב קבלת היתר בנייה.

4. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך הבניין לאיתור קרינה וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.

5. אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שידרש.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

תכנית זו מקודמת על מנת לספק שטחי ציבור לרובע 4 ולשכונת בבלי בשל ההקלות שהתקבלו בכתובת הרב ניסים 3 ו – 5 בשכונת בבלי, ולכתובת אבן גבירול 126, מתחם סומייל. למגרשים הנ"ל הועדה אישרה הקלות של יח"ד בשל תקנות שבס, ותוספת שטחים מכח הוראת שעה כחלון. שטחי ציבור שתכנית זו מוסיפה מתקבלים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 11.05.2022, בה נקבע שבשל ההקלות יוקצו בנוסף לשטחים אלו 370 מ"ר שטחי ציבור לכל מגרש בשכונת בבלי, ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית שדנה במגרש סומייל 124, מתאריך 14.14.2020, בה נקבע שבשל ההקלות יוקצו בנוסף לשטחים אלו יתווספו 450 מ"ר בעבור שטחי ציבור.

להלן תנאים להבאה לדיון בוועדה המחוזית:

1. אישור סופי של אגף מבני ציבור כולל הטמעת הנחיות גרורות לשטחי ציבור.
2. הערות להוראות התכנית ולנספח הבינוי:
 - א. יש להציג מגרש רגולרי לבינוי שטחי הציבור, המגרש יכלול 350 מ"ר שטחי חצר בנוסף ל 1,190 מ"ר שטחי ציבור בנויים שהתכנית מוסיפה, על מנת להותיר גמישות תכנונית לשלב תכנית העיצוב.
 - ב. יש לאפשר גובה בינוי של עד 20 מטרים מהכניסה הקובעת, ללא קביעת מספר קומות בתוך הנפח – זאת על מנת לאפשר גמישות תכנונית.
 - ג. יש לאפשר קו בניין 8 מטרים לכיוון מגדל המגורים, וקו בניין 0 לכל שאר הכיוונים. כל שינוי מהנחיות אלו יהיה כפוף לאישור מה"ע.
 3. יש לכלול את השימושים לשטחי הציבור הבאים:
 - א. עפ"י הוראות תכנית מתאר מקומית 1770/א.
 - ב. צרכי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ושירותים חברתיים, משרדי הרשות העירונית.
 - ג. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.
 - ד. מתקני תפעול בתת הקרקע.
 4. להוסיף תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לנושאי בניה ירוקה ובידוד טרמי
 5. יש לקבל אישור היחידה לאיכות הסביבה בנוגע לפיר מינדוף.
 6. אישור סופי מהיחידה לאיכות הסביבה ומחלקת בנייה ירוקה.
 7. אישור סופי של היחידה לתכנון אסטרטגי.
 8. אישור סופי של אגף נכסים.
 9. אישור סופי לנספח התנועה ע"י אגף התנועה.
 10. אישור מחלקת ייעודי קרקע לתשריט מצב מאושר.
 11. אישור סופי של תחום מקרקעין ואגף נכסים לטבלת ההקצאות.
 12. לחתום על כתב שיפוי וכתבי התחייבות הרלוונטיים מול הגורם העירוני.
 13. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 14. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 15. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון:

מוטי רומי: בבלי מגרשים 3 ו-4 תוכנית לתוספת שימוש ציבוריים ושטחים בעבורם שנדרשו בה הקלות שבס כחלון שהתקבלו במגרשים הללו ובמגרש סומייל. התוכנית בסמכות מחוזית ומוצג הבינוי. רחל פלר: מציגה את עיקרי התוכנית ממצגת. ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. אישור סופי של אגף מבני ציבור כולל הטמעת הנחיות גנריות לשטחי ציבור.
 2. הערות להוראות התכנית ולנספח הבינוי:
 - א. יש להציג מגרש רגולרי לבינוי שטחי הציבור, המגרש יכלול 350 מ"ר שטחי חצר בנוסף ל 1,190 מ"ר שטחי ציבור בנויים שהתכנית מוסיפה, על מנת להותיר גמישות תכנונית לשלב תכנית העיצוב.
 - ב. יש לאפשר גובה בינוי של עד 20 מטרים מהכניסה הקובעת, ללא קביעת מספר קומות בתוך הנפח – זאת על מנת לאפשר גמישות תכנונית.
 - ג. יש לאפשר קו בניין 8 מטרים לכיוון מגדל המגורים, וקו בניין 0 לכל שאר הכיוונים. כל שינוי מהנחיות אלו יהיה כפוף לאישור מה"ע.
 3. יש לכלול את השימושים לשטחי הציבור הבאים:
 - א. עפ"י הוראות תכנית מתאר מקומית 1770/א.
 - צרכי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ושירותים חברתיים, משרדי הרשות העירונית.
 - ב. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטרויות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.
 - ג. מתקני תפעול בתת הקרקע.
4. להוסיף תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לנושאי בניה ירוקה ובידוד טרמי
 5. יש לקבל אישור היחידה לאיכות הסביבה בנוגע לפיר מינדוף.
 6. אישור סופי מהיחידה לאיכות הסביבה ומחלקת בנייה ירוקה.
 7. אישור סופי של היחידה לתכנון אסטרטגי.
 8. אישור סופי של אגף נכסים.
 9. אישור סופי לנספח התנועה ע"י אגף התנועה.
 10. אישור מחלקת ייעודי קרקע לתשריט מצב מאושר.
 11. אישור סופי של תחום מקרקעין ואגף נכסים לטבלת ההקצאות.
 12. לחתום על כתב שיפוי וכתבי התחייבות הרלוונטיים מול הגורם העירוני.
 13. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 14. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 15. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס, אסף הראל, ליאור שפירא