

1

י"ב תמוז תשנ"ח  
29/07/98  
סימוכין: תבע-רפ-3254  
154630

אגף תכנון ובנין ערים  
שד' בן-גוריון 68 ת"א  
טלפון: 5217170

-20-

|           |                                                                                                                                   |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מס' החלטה | 219 ב' - 6                                                                                                                        |
| התוכן     | אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1437 ב' (חלק דרומי) וג' (חלק מערבי) לתכנית מיתאר ומפורטת מס' 1437 ב' (חלק דרומי) וג' (חלק מערבי) |

תכנית עיצוב ארכיטקטוני ותקנות ערוכות ע"י י. א. ישר -  
אדריכלים בע"מ כולל תכניות פיתוח: מילר-כלום ושות' תכנון  
סביבתי בע"מ  
תנועה וחניה: י. פרלשטיין, זילבר

תוכן הבקשה: אישור תכנית העיצוב הארכיטקטוני הנדונה.

פרטים:  
תכנית זו חלה על השטח הכלול בתחום תכניות מיתאר ומפורטות מס' 1437  
ב' שפורסמה למתן תוקף ביום 8.8.96 (חלק דרומי) ו-1437 ג' שפורסמה  
למתן תוקף ביום 8.8.96 (חלק מערבי) (להלן: "התכנית הראשית").

התכנית כוללת את שטחי המגרשים והשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ).  
מוסדות הציבור הכלולים בתחום התכנית יכללו בתכנית עיצוב  
ארכיטקטונית נפרדת.

תכנית העיצוב הארכיטקטוני המוצעת הוכנה ע"י י.א. ישר אדריכלים  
בע"מ.

התכנית מגדירה אלמנטים אורבניים ומערכת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני  
כחלק מהמערכת האורבנית המוגדרת בתכנית המתאר ע"י:  
איפיון קבוצות מבנים עפ"י ההקשר האורבני, עיצוב חזיתות בעלות מכנה  
משותף ואיפיון שטחים ציבוריים ופרטיים.

#### 1. הוראות לאזור המגורים:

עיצוב חזיתות הבנינים, העמדתם ומראה החיפוי יהיו מאופיינים על-  
פי המתואר בתכנית העיצוב בתשריט הבינוי ובתשריט הנופי.

גובה הבנינים, גובה הרצפות, גובה הקומות וגגות הבנינים יהיו  
כמפורט וכמתואר בתכנית העיצוב. גובה מפלס הכניסה לבנינים  
המופיע בתשריטים יקבע סופית לאחר גמר תכנון מפלסי הכבישים  
והתשתית. שינוי מפלס הכניסה על פי תכניות הפיתוח הסופיות  
שיאושרו ע"י מהנדס העיר לא יחשב כשינוי לתכנית זו.



F\_ארגז - (id.16137)0023  
תעא 1437\_ב ג

2. בינוי:

הפינוי מאפשר לבנינים הקלות במפורט להלן:

- (א) תוספת של עד 20% מעבר למספר הדירות הקבוע בתכנית הראשית ללא תוספת שטח.
- (ב) הוספה של קומה אחת בבנינים מס' 18, 22, 24 בתכנית 1437 ב/דרום.
- הוספה של 2 קומות בבנינים מס' 17, 20, 21 בתכנית 1437 ב/דרום.
- (ג) הוספה של קומה אחת בבנין מס' 16 בתכנית 1437 ג/מערב.
- (ד) גובה כל בנין, שטח בניה עיקרי לכל בנין כולל שטח תוספת הדירות יהיה כמפורט בטבלה שבגוף התשריט.
- (ה) אישור תוספת הדירות ותוספת קומות בהקלה הינו בכפוף לפירסום ההקלות ואישורם על פי דין על ידי הועדה המקומית בשלב של אישור ההקלות להיתר בניה, בתנאים שתקבע הועדה המקומית ולאפשרויות העיריה למתן שירותים ציבוריים לדיירי הדירות הנוספות.
- (ו) מס' יח"ד ומס' קומות

1. מספר הקומות המירבי כולל את קומת הכניסה ותוספת הקומות המקסימלית המאפשרות בהקלה.
2. מותר יהיה להוסיף חדרי יציאה לגג על פי תכנית "ג", בתנאי שאינם עוברים את הגובה המירבי.
3. ידרש פירסום הקלה נפרד לגבי כל בית שבו תבוקש התוספת.

3. שטחי הדירות:

שטחי הבניה יהיו על פי לוח ההקצאות וטבלת האיזון של התכנית הראשית.

- (א) ניתן יהיה להעביר שטחים בהקלה בין בנינים הנכנים על אותו מגרש, בהסכמת כל בעלי המגרש, ובלבד ששך שטחי הבניה שיבנו לא יעלה על השטח המצויין בתכנית הראשית ושהיתר הבניה יוגש למגרש כולו כמכלול.
- (ב) ניתן יהיה לבצע העברת זכויות בניה ממגרש למגרש בהסכמת הבעלים הנוגעים בדבר על פי תכנית בנין עיר בסמכות הועדה המקומית, ובלבד ששך שטחי הבניה שיבנו לא יעלה על השטח המצויין בתכנית הראשית ושישמרו עקרונות תכנית העיצוב האדריכלי.

4. כניסות לבנינים:

- (א) הכניסות העיקריות וכתובות הבנינים יהיו ממערכת הרחובות.
- (ב) הכניסה לכל בנין, או קבוצת בנינים הבנויים על אותו מגרש תודגש על ידי סימון כתובת הבנין בצורה בולטת ומוארת ועל פי פרט כניסה סטנדרטי, לכל תחום התכנית כפי שיקבע על ידי מתכנן פיתוח השטח מטעם העיריה. פרט הכניסה יכלול גגון כניסה בולט.

5. דרכי שירות ומפלסים:

דרכי השירות יהיו כמסומן בתשריט פיתוח השטח, מפלסי הגובה של פני השטח של התכנונים וכד' יהיו כמסומן בתשריט הבינוי ובנספח התנועה.

שינויים שידרשו כתכנון המפורט אשר יאושרו על ידי מינהל בינוי ותשתית של העיריה בעת הוראת היתר הבניה, לא יחשבו כשינוי להוראת תכנית.

6. גובה קומה:

(א) גובה כל קומת מגורים לא יעלה על 3.2 מ'.

(ב) גובה קומת הכניסה בבנין המסחרי לא יעלה על 4.5 מ'.

7. דירות גן:

דירות גן יאושרו בדרך של הקלה בקומת עמודים, בתנאים המפורטים בתקנות תכנית העיצוב הארכיטקטוני.

שטחי דירות הגן ייכללו במנין השטחים העיקריים של הכנין על פי התכנית הראשית.

8. הוראות לגבי הבניה:

שטחי שירות:

שטחי השרות המירביים יהיו כלהלן:

(א) במגורים: שטח שירות על קרקעי לדירה לבנין גבוה - 47 מ"ר  
שטח שירות על קרקעי לדירה לבנין מעל 12 קומות - 53 מ"ר  
שטחי שירות תת קרקעיים - 200% ב-2 מרתפים ואולם ניתן יהיה להוסיף מרתף שלישי באם יוכח שלא ניתן לפתור את תקני החניה הנדרשים עפ"י התכנית ב-2 מרתפים.

(ב) במסחר: שטחי שירות על קרקעי - 30% מהשטח העיקרי  
שטחי שירות תת קרקעיים - 200% ב-2 מרתפים. ואולם ניתן להוסיף מרתף שלישי באם יוכח שלא ניתן לפתור את תקני החניה הנדרשים ב-2 מרתפים.

**9. מבואות הבנינים:**

- (א) גובה קומות המבואה כמפורט בתכנית הראשית יהיה 2.20 מ'.  
 (ב) יותרו קומות מבואה גבוהות מעבר ל-2.20 מ' ועד לגובה של 4.00 מ' בהליך של הקלה.

**10. גמר חזיתות:**

כל חזיתות העמודים והשטחים הכנויים בקומת הקרקע יחופו באותו חומר הגמר כחזיתות המבנה.

**11. קומת קרקע:**

- (א) בקומות הקרקע של המבנים תותר בניית חדרי עגלות לשימוש דיירי הבית בשטח כולל של עד 20 מ"ר בתנאי שהחדר ירשם כרכוש משותף של דיירי הבנין.  
 (ב) מחסנים ושימושים טכניים בכפוף לקובץ הנחיות של עת"א.

**12. הוראות לגבי אלמנטים בבנינים:**

הוראות לגבי אלמנטים בבנינים יכללו: מרפסות חיצוניות, מקום להעמדת אדניות פרחים, מזנון אויר, גגות הבנינים, מערכת סולרית לחימום מים, מסתורי כביסה ומסתורי מתקני מיזוג, כמפורט בתקנון התכנית ובתשריט הבינוי.  
 פתחים וחלונות, הנחיות אקוסטיות, חדרי אשפה, חדרי בנק, חדרי שנאים, מעקות למרפסות, מיקלור.

**13. חיבור מבנים על-מגרש אחד:**

מבנים המצויים על מגרש אחד יחוברו ביניהם. חיבור המבנים יוכל להעשות מגובה הקומה הרביעית מעל קומת הכניסה וכלבד שהפתרון יהיה אחיד בכל אחד מקבוצות בינוי המפורטות בתקנות.

**14. מחסום אקוסטי לאורך דרך נמיר:**

- (א) תנאי להגשת היתרי הבניה בתחום התכנית יהיה הבטחת הקמת מחסום אקוסטי ע"י יזמי התכנית.  
 (ב) תכנית עיצוב של המחסום האקוסטי תוגש בנפרד לאישור הוועדה המקומית לפני מתן היתרי בניה על פי תכנית זו.  
 (ג) ביצוע המחסום האקוסטי יהיה תנאי לאיכלוס הבנינים שיבנו על פי תכנית זו.

15. תשתיות:

צנרת וכבלים למים נקיים ודלוחים, חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים וכד', תועבר במידת האפשר והסבירה בתחומי הדרכים ודרכי השירות. על פי הנחיות העיריה ו/או המוסדות מנפיקי השירות ובהתאם לסבירות ולצורך יועברו שירותים במגרש או בבנין מסויים לטובת מגרשים או בנינים אחרים, כולל בתחומי המרתפים.

פרטי הצנרת ומעברי התשתיות יפורטו בבקשות להיתרי בניה.

בעת רישום הבנינים בלשכת רישום המקרקעין כבתים המשותפים תרשמה זיקות הנאה מתאימות להבטחת זכויות הדדיות בין המגרשים למעבר לצורך החזקת התשתיות הנ"ל, ולפי הצורך גם לטובת הציבור.

16. חומרי גמר הבנינים וגווניהם:

(א) חומר הגמר העיקרי לבנינים יהיה אבן נסורה. חזיתות המבנים יחופו אבן נסורה (שיש). סוג האבן יהיה גיר קשה בגוון בהיר אחיד וגמר הסתימת עדין.

החיפוי יבוצע בהתאם להנחיות מפרט מכון התקנים הישראלי.

(ב) ניתן יהיה לשלב בתוכנית חומרי גמר משניים בשטח שלא יעלה על 20% משטח מעטפת הבנין (ללא פתחים וחלונות) מחומר עמיד כדוגמת מתכת וזכוכית ו/או טיח מצופה בטמגלס ו/או אבן נסורה בגוון אחיד, אך כל חומר עמיד אחר שיאושר על ידי אדריכל העיריה.

(ג) יתר הפרטים וחלוקת הבנינים לקבוצות אורבניות מעורבים בתקנות התכנית.

(ד) לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבנינים כל צנרת גלויה.

17. חצרות המבנים ושטחים פרטיים פתוחים:

פיתוח חצרות המבנים והשטחים הפרטיים הפתוחים יעשה על ידי יזמי התכנית ו/או ע"י מבקשי היתרי הבניה במסגרת בניית המבנים על פי העקרונות בתכניות הפיתוח המצודפות לתכנית זו, ועל פי המפורט להלן.

18. גדרות:

(א) גדרות הגובלים בשטחים הציבוריים ובמעברים יהיו בגובה של לא פחות מ-60 ס"מ ולא יותר מ-100 ס"מ. חזית הקיר תהיה בשיפוע 1:4 בקווים אופקיים ורוחב ראש הקיר לפחות 30 ס"מ.

(ב) גמר חיצוני של קירות הפיתוח - אבן "כורכרית" או אבן ים מנוסרת בנדבכים אופקיים מ-2 צידי הגדרות בכל החלקים הגלויים, חזיתות וגב הקיר וכן בראש הקיר "קופניג".

(ג) לא יוקמו גדרות כלשהן על גבי הקירות הגובלים בשטחים הציבוריים ובין מבנים הבנויים על אותו מגרש.

(ד) בקירות ישולבו מגרעות לכיוון המדרכות החיצוניות כדי לאפשר נטיעת עצים, העמדת ספסלים, העמדת עמודי תאורה, התקנת פילרים וארונות סעף לחיבור חשמל וטלפון למבנה.

19. בניסות לבנינים:

הכניסה לבנינים תודגש ע"י אלמנט מוגבה לא מקורה הכולל תאורה שקועה, מיספור הבית וכד' לפי הפרט העקרוני שבתשריט העיצוב הנופי.

20. ריצוף המדרכות:

ריצוף המדרכות בחזית ושכילי הכניסה יהיה מגרנוליט יצוק באתר בגוון בהיר עם מלט לבן או כאבן ריבועית משתלבת במידות שונות. פרטי הריצוף יכללו ויאושרו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

21. נינון:

(א) שטחי הגינון בין הבנינים והגדרות הגובלים בשטחים הציבוריים יהיו בשטח מוגבה אחיד. שטחים אלה יגוננו כדשא או צמחית כיסוי נמוכה עד גובה של 20 ס"מ בתוספת עצים ייחודיים, על פי התכנית פיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

(ב) כיסוי קרקע תקרת תנאים לאפשר נטיעות של דשא, שיחים ועצים ועוכי מצע הגידול לא יקטן מהנדרש כדי לאפשר את הנטיעות והתפתחות הצמחיה על פי אישור אנף שפ"ע של העיריה.

(ג) בכל מרחב יינטעו עצים כמספר יח"ד במגרש. כמידה ויוצא, לשביעות רצון מהנדס העיר, כי לא ניתן לממש נטיעת מספר עצים כמספר יח"ד במבנה, יוכלו מבקשי ההיתר להמיר את נטיעת העצים על ידי פיתוח השצ"פ הצמוד למבנים ונטיעת עצים בסמוך למבנה בהתאם לתכניות הפיתוח של השטחים הציבוריים ובאישור מהנדס העיר.

22. תאורה:

(א) בכניסות למבנים תותקן תאורה נמוכה בגובה של 1.00 מ'.

(ב) בשטחי הכניסה למבנים תותקן גם תאורה תת קרקעית עמידה להליכה עליה להארת הצמחיה והעצים.

(ג) תאורת החניונים העיליים, ותאורת שכילי הגישה והשטחים הפתוחים בתצורות, תהיה לפי הפרט שבנספח הפיתוח המצורף לתכנית זו.

23. בדפנות חניונים תת קרקעיים שיש בהם אוורור צידי ב"תצר האנגלית" יהיו פני הקרקע ברום ה"תצר האנגלית" ופתחי האיוורור יהיו בתחום קוי הבניה של המבנה.

24. בתחומי המגרשים תתוכנן תניה עילית לאורחים בלבד.  
התניה תרוצף בגרנוליט או אבן משתלבת ריבועית בגוונים שונים,  
כדי לאפשר סימון מקומות החניה בגוון שונה. החניה לאורחים תהיה  
פתוחה ולא תוצמד לדירות שיבנו בבנין.

25. שינויים שיאושרו ע"י מהנדס העיר או מינהל בת"ש בתכניות הפיתוח  
המצורפות לתכנית זו במסגרת הבקשות להיתרי בניה ו/או ביצוע  
פיתוח, לא יחשבו לשינוי של תכנית זו.

26. השלמת פיתוח חצרות המבנים והשטחים הפרטיים הפתוחים תעשה קודם  
למתן אישור איכלוס (טופס 04) ויהיו תנאי לאיכלוס המבנים.

# 27. שטחים ציבוריים פתוחים:

השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו על פי תכנון מפורט אשר יכלול  
את עיצוב השדרות, הנטיעות, השבילים, ריהוט הרחוב, התאורה,  
המדרכות והגדרות, על פי העקרונות המפורטים בתשריטי הבינוי ועל  
פי התשריטים וההוראות שבנספח הפיתוח המצורף לתכנית זו.

# 28. תנועה ותניה:

(א) מערך הדרכים והמעברים הציבוריים יהיה לפי התכנית הראשית  
ובהתאם לנספחי הבינוי המצורפים.

(ב) מערך החניות, הכניסות לחניונים ומעברי שירות בין הבנינים  
יהיו בהתאם לתשריטי הבינוי.

(ג) מספר החניות יהיה לפי 2 חניות ליח"ד, בתוספת 5 חניות  
לאורחים.  
כל החניות לדירות יהיו תת קרקעיים וניתן יהיה לבצע לצורך  
כך 2 או 3 מפלסי חניה תת קרקעיים בגבולות המגרש. לא תותר  
חניה מעל הקרקע פרט לחניות אורחים.

(ד) במסגרת כל בקשה להיתר בניה תוגש תכנית חניה נפרדת לכל  
מגרש בניה יחד עם תכנית רקע סכמטית של החניונים, הכניסות  
אליהם והרמפות. התכנית תראה את פתרונות התניה והגישות  
לכל אחד מהמבנים העומד על המגרש.

29. (א) בבנינים צמודים הבנויים על מגרש אחד, תהיה הכניסה לחניה  
מהרחוב דרך רמפה משותפת לשני הבנינים כמסומן בתשריטי  
הבינוי. בנית הרמפות המשמשות ליותר מבנין אחד תבוצע ע"י  
כל בעלי הבנינים במגרש.

(ב) ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לבנין בודד המצוי על מגרש  
בניה רק כאם יוכה שניתן יהיה להשתמש בחניה של בנין זה  
ללא הפרעה גם בעת בנית הבנינים האחרים המצויים על אותו  
מגרש.

30. מרתפים:

(א) כמרתפים עליונים בלבד תותר הקמת מחסני דיירים בכמות שלא תעלה על מספר יחידות הדיור בבנין ובגודל של עד 6 מ"ר ליחידת דיור ובלבד שלא ניתן יהיה להצמיד לכל דירה יותר ממחסן אחד. ניתן יהיה לייעד במרתפים עליונים בלבד שטחים למתקנים טכניים משותפים של הבנין.

(ב) מרתפים תחתונים ישמשו לחניה בלבד.

31. היתרי בניה:

(א) לכל בקשה להיתר בניה יצורף אישור בחתימת אדריכל הפרויקט מטעם העיריה או מי שימונה לכך מטעם מהנדס העיר כתנאי מוקדם לבדיקת הבקשה.

(ב) 1. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לאחד מהבנינים המצויים על מגרש בניה אחד על פי התכנית הראשית בהסכמת כל הבעלים של המגרש כתנאי שהבקשה להיתר תפרט את תכנית חזות הבנינים המצויים באותו מגרש, לרבות שילוב בין הבניה של הבנינים השונים במגרש, פתרונות נגישות לכל אחד מהבנינים בכל שלב פיצוע והסדרים לגבי המתקנים המשותפים של הבנינים ומועד בנייתם.

2. במסגרת בקשה כאמור, ינתנו פתרונות מפורטים של המרתפים והתנאים של מקום תחנות טרנספורמציה וחדרי בוק, ושל הגישות למתקנים השונים ופיתוח החצר בשלבים השונים של הבניה.

3. הוראות סעיף זה יחולו גם לגבי בניית מבנים נוספים על המגרש לאחר בניית הבנין הראשון.

(ג) לא ניתן היתר בניה לבניית בנין בשלבים, למעט היתרים לתפירות, דיפון ולכיצוע מרתפים. במקרה של הוצאת היתר דיפון ומרתפים תחול האחריות לכיצוע שינויים שידרשו בשלב הוצאת ההיתר במרתפים הקיימים להתאמה להיתר הסופי לבנין על מבקש ההיתר.

(ד) כל תכנית להיתר בניה, תהיה ערוכה עפ"י הוראות תכנית זו, הוראות התכנית הראשית ותקנות התכנון והכניה.

(ה) לפני קבלת היתר יש להגיש לאישור דגם אדריכלי (ק.מ. 1:250 לפחות) או הדמיות ממוחשבות לשתי חזיתות לפחות של בנין מיצג ראשון שיוגש להיתר, מכל קבוצת התייחסות אורבנית כמתואר בתקנות וכן מודל של הבניה בקבוצת הבנינים האמורה.

(ו) תנאי לקבלת היתר בניה בכל מגרש בניה, יהיה מתן התחייבות של הבעלים או של מבקשי ההיתר להשלים את עבודות הפיתוח והתשתיות החלות עליהם בקשר לבניה על המגרש עד למועד קבלת טופס 04 לבנין הראשון הנבנה על המגרש ותנאי לאיכלוס הבנין יהיה השלמה בפועל של עבודות אלו.

32. הקלות:

כללי:

ההקלות המפורטות בסעיף זה להלן מהוות מסגרת כללית. אישור ההקלות יעשה על פי החלטת הועדה המקומית כהליכי בקשה ספציפיים כדין במסגרת אישור הבקשות להיתרי בניה.

1. הקלות במרתפים:

1.1 א) הרחבת שטחי חניה במפלסים התת קרקעיים עד לגבול המגרש, למעט בקו בנין קדמי שבו לא תותר בנית מרתף חניה עליון ברצועה שרוחבה 4 מ' מגבולות המגרש.

ב) גובה תיקרת החניון של מרתפי החניה יותאם לגובה הפיתוח שידרשו בתצורות באופן שניתן יהיה לשלב צמחיה בשטחי התצורות על פי אישור אגף שפ"ע של עיריית ת"א.

ג) גובה תיקרת החניונים העליונים בשטחים הגובלים עם שטחים ציבוריים יהיה תואם את פיתוח השטחים הציבוריים על פי עקרונות הפיתוח הנופי המופיעים בתשריט המופיע בדו"ח לאישור אגף שפ"ע ואדריכל הפיתוח של עיריית ת"א.

1.2 הוספת מרתפים תחתונים (אחד או שני מרתפים בהתאם לצרכי תקן החניה) עד לגובה המגרש, בתנאי שהמרתפים ישמשו לחניה בלבד. הוספת מרתף שכשי תאושר רק לאחר שיוכח כי לא ניתן להסדית את מקומות החניה התקנים הנדרשים ב-2 מרתפים.

2. תוספת של דירות כמפורט בתנאים ובטבלה שבתקנות ובתנאי שתוספת הדירות תהיה על ידי דירות בשטח עיקרי שלא יעלה על 80 מ"ר לדירה.

אישור לתוספת דירות בהקלה ינתן בכפוף לתנאים שיקבעו ע"י הועדה המקומית ולאחר שתוכח אפשרות העיריה למתן שירותים ציבוריים לדיירי הדירות הנוספות, ולמצאי שטחים ציבוריים-פתוחים-התואמים את מספר הדירות הכולל בתחום התכנית.

3. הגבהת הבנינים בקומות נוספות במסגרת הגובה המירבי המותר עפ"י המפורט בטבלה שבתקנות.

4. הגבהת גובה מבואת הבניסה בקומת הקרקע עד ל-4.0 מ', ותוך שמירה על הגובה המירבי המותר המפורט בתקנות.

5. הקלה להעברת זכויות מבנין לבנין באותו מגרש בניה.

33. גמישות:

(א) יש לראות בהנחיות העיצוב, בתשריטי החזיתות ותכנית הפיתוח והחניה המופיעים בגיליונות התשריטים הנחיות עקרוניות בלבד.  
שינויים שאינם מהותיים לא יחשבו לשינוי תכנית זו.  
מהנדס העיר יקבע אם שינוי מוצע הינו מהותי או לא במסגרת הבקשה להיתר בניה.

(ב) ניתן יהיה לסטות מתכנית עיצוב זו במסגרת בקשות להיתרי בניה באם השינויים נדרשים לצורך התאמה לדרישות תקנות התכנון והבניה אשר אינם קיימות במועד הגשת תכנית זו מבלי שהדבר יחשב כשינוי לתכנית.

(ג) כל גמישות שתבקש בתכנית העיצוב תאושר רק במידה וישמר תכנון אחיד של קבוצות התכנון האורבני המפורטות בתקנות התכנית.

34. תשתיות:

נספחי ההוראות של עיצוב הנחיות הנחיות של יועצי התשתיות מהווים חלק בלתי נפרד של ההוראות העיצוב האדריכלי.

35. בקורות ואישורים:

(א) כל תכנית בניה שתוגש תהיה טעונה אישור אדריכל העיריה או מי שיוסמך לכך על ידי מהנדס העיר לתכנון העיצוב האדריכלי ותהיה תואמת את הנחיות יועצי תשתיות, פיתוח תנועה ודרכים.

(ב) כל תכנית בניה שתוגש לצורך קבלת היתרי בניה, תעשה רק לאחר הוכחת קיום ההתחייבות והמחויבות ההדדיות של הבעלים באותו מגרש בניה.

(ג) הגבהים המפורטים בתכנית קיבלו אישור צה"ל ומינהל התעופה האזרחית לגובה הבנינים, בכפוף לכך שגובה הבנינים המירבי המותר המותר כולל גם את כל המתקנים על הגג, לרכות אנטנות, לא יעלה על הגובה המירבי המופיע בתכנית.

36. זכויות מעבר:

זיקות הנאה למעבר לצנרת ולמעברים להולכי רגל ולרכב ירשמו בלשכת רשם המקרקעין בהתאם להוראות התכנית הראשית.

הקניית זכויות מעבר בין מגרשים סמוכים שאינה מעוגנת בהוראות התכנית הראשית, טעונה הסכמת הבעלים של המגרשים ובמידה ותידרש תהיה תנאי לקבלת היתר בניה.

חונ"ד מה"ע: ממליץ לאשר את התכנית לעיצוב הארכיטקטוני הנ"ל ולהיענות לבקשות המפורטות לעיל.

בהתאם לתקנות תכניות 1437 ב' ו-ג', הבניה בשטחן תותר אך ורק בהתאם לתכנית העיצוב הארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית.

כן ממליץ לאשר פירסום להקלות.

הועדה מתליטה: לאשר את התכנית לעיצוב ארכ' כמפורט כדרפט וכתנאים הבאים:

1. מועדון דיירים יותר בקומת הקרקע במסגרת שטחים עיקריים המותרים לכל בנין עפ"י המחייב בחוק.
2. לבטל את אדניות הפרחים במרפסות בכל הפרויקט.
3. ביצוע המתסום האקוסטי תנאי לאיכלוס הבנינים לא יחול על בנין מס' 16.

4. תשתיות - צנרת, כבלים למים נקיים ודלוחים, חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים וכד', תועבר במידת האפשר והסביבה בתחומי הדרכים ודרכי השירות על פי התחנות העירייה ו/או המוסדות מנפיקי השירות ובהתאם לסכירות ולצורך יועברו שירותים במגרש או בבנין מסויים לטובת מגרשים או בנינים אחרים, כולל בתחומי המרתפים.

פרט הצנרת, למעבר התשתיות יפורטו בבקשות להיתרי בניה.

בעת רישום הבנינים בלשכת רישום המקרקעין בבתי המשותפים תרשמה זיקת הנאה מתאימות להבטחת זכויות הדדיות בין המגרשים למעבר לצורך התזקת התשתיות הנ"ל, ולפי הצורך גם לטובת הציבור.

5. ההקלות תפורסמה בשלב בקשה להיתרי בניה.

6. ההקלה לתוספת יח"ד תתווסף רק כתנאים הבאים:

א. מס' החניות יהיה 2.4 ליח"ד לכל הדירות בבנין.

ב. מס' החניות לאורחים יהיו 10 מקומות לכל מגרש.

מס' החניות לאורחים יירשמו כחלק מהרכוש המשותף של הבנינים, לא יהיו ניתנות להצמדה לדירות ו/או לסגירתן בפני הציבור ותרשם לגביהם זיקת הנאה לשימוש האורחים.

-31-

4 E 141 2, 143 4  
4 E 141 2, 143 4

