

כ"א חשון, תשפ"ו
12 נובמבר, 2025

בני עי"ש · מזכרת בתיה · קרית עקרון

הנדון- מדיניות לעניין דירות גן- תמ"ל 1079.

א. רקע

תמ"ל 1079 נמצאת בשלבי מימוש מתקדמים, לאחר שיווק מוצלח של מתחמי מגורים רבים. מתחמים אלו נמצאים בשלב ליווי של תכנון מפורט לקראת אישור תוכניות בינוי ומתן היתרי בניה.

התוכנית מבקשת להבטיח הקמתו של רובע עירוני מתקדם, וסביבת מגורים עירונית איכותית. התוכנית קובעת בים היתר סידרה של הוראות עיצוב ובינוי מפורטות אשר מטרתן להבטיח הקמת מתחמי מגורים המספקים איכות חיים לדיירים, וכן מהווים רכיב משלים במתחם עירוני בעל איכויות עיצוב עירוניות גבוהות.

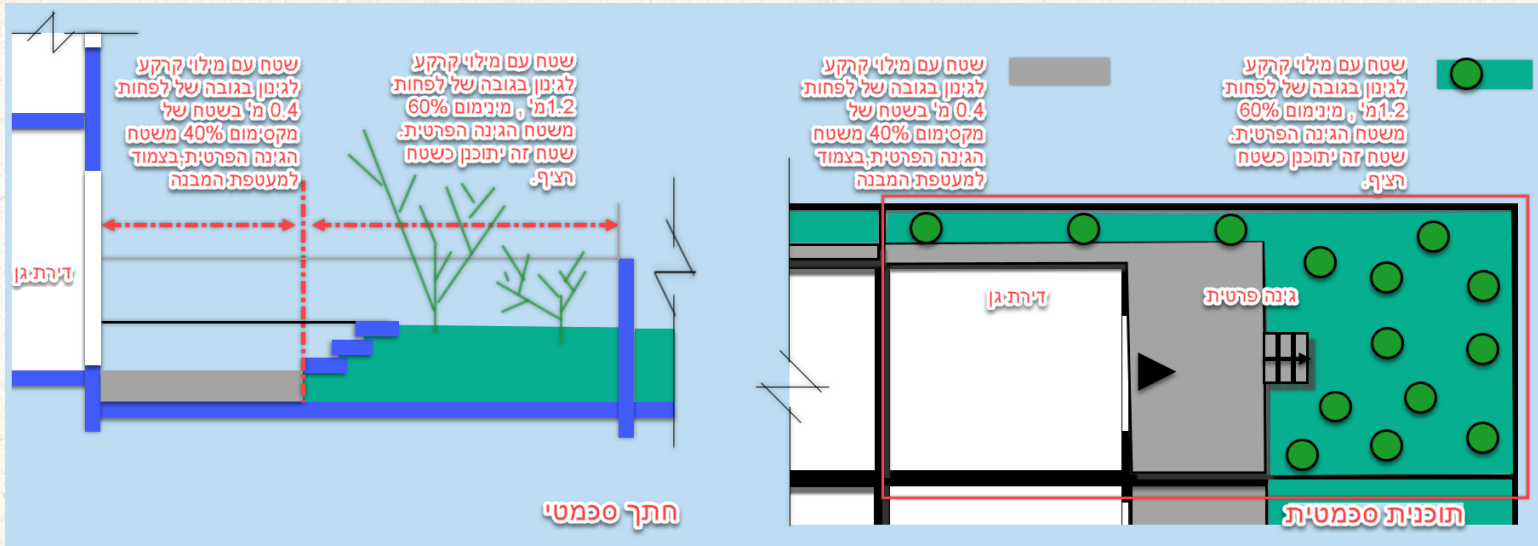
מוכר	5. במגרשים בייעוד מגורים :
	5.1. מעל חניונים תת קרקעיים יש להשאיר לפחות 1.2 מטר קרקע לגינון.
	5.2. מירב השטחים המגוננים המשותפים יהיו בחזית לרחוב.
	5.3. שטחי גינון יהיו לפחות 20% משטח המגרש (גינון משותף ופרטי).
	5.4. לא יותר איורור חניונים לשטחים ציבוריים.

תמ"ל 1079 לא איפשרה הקמת דירות בחזית הפונה לרחובות, עם זאת כיוון שעם בחינת בקשות לבינוי נמצא שיש מקום לעניין, קודמה ואושרה תוכנית מתקנת לתמ"ל 1079 אשר אפשרה עניין זה כפוף לתנאים מסויימים.

מסמך זה מבקש לדייק את הוראות תמ"ל 1079 בעניין מילוי קרקע לגינון מעל החניונים, כך שישמר עניין פיתוח נופי נאות לרבות בדירות הגן, אך מול צמצום סוגיות של תכנון הנדסי.

ב. גוף המדיניות

1. מיקום דירות הגן: תוכנית 453-1435882 מאפשרת הקמת דירות גן גם בחזית הפונה אל הרחוב בתנאים הרשומים. כל הצעה לבינוי הכולל דירות כנ"ל תיבחנה בהתאם להוראות התוכנית.
2. מילוי קרקע לגינון מעל חניונים תת קרקעיים: על פניו התוכנית מחייבת מילוי אדמה לגינון מעל כל שטח החניונים התת קרקעיים, בלא הבחנה לעניין שטחים משותפים, ולעניין גינות פרטיות המוצמדות לדירות הגן. עם זאת התוכנית קובעת שטח מינימאלי של 20% לגינון בכל המתחם.
3. הוועדה עומדת על מילוי אדמה לגינון בגובה 1.2 מ' בכל השטחים המשותפים, במקומות בהם ישנו קושי הנדסי מובהק ביצוע מילוי כנ"ל יש לבצע מילוי מוגבה מעל פני הפיתוח ובלבד שלא יהיה נדרש בהקמת מעקות בטיחות.
4. עם זאת, ככל וישנו קושי בביצוע גובה מילוי כנ"ל בגינות הפרטיות, ניתן לשקול מילוי של עד 40% משטח הגינה בגובה של 40 ס"מ באזורים הסמוכים למבנה, והשלמת מילוי רציף בגובה של 1.2 מ' בשטח מינימאלי של 60% משטח הגינה הפרטית על ידי מילוי מוגבה.
5. כמו כן לא יהיה צורך במילוי רציף אדמת גן בגובה 1.2 מ' בתחום החניות העליות, ובלבד שיתוכננו אלמנטים של פיתוח נופי בשילוב עם החניות אשר יכילו נ"ח אדמה בגובה של 1.2 מ' ובגודל המאפשר נטיעת עצים בוגרים.
6. בתחום השטחים הפרטיים המשותפים ניתן יהיה לתכנן שבילים ומעברים בהיקף מצומצם, וכן רחבות מרוצפות בסמוך לכניסה לבניינים או בתחום השטח המשותף בלא מילוי כנ"ל, כדי לאפשר עמידה בדרישות הנגישות, ובכדי לאפשר חיבורים נכונים אל הרחובות והשטחים הפתוחים. כל זאת בלבד ששטח הארי של המרחב המשותף יתוכנן עם מילוי אדמה בגובה של לפחות 1.2 מ' אדמה גננית בהתאם להוראות התוכנית. ניתן להציע פתרונות פיתוח המשתלבים עם מפלסי השבילים, וכאלו המציעים מילוי העולה מעל מפלסי השבילים.



בברכה



אדר' מיקי קפון
מהנדס הוועדה