

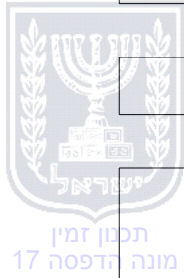
הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0587493

הצ/מק/10-1/37 - מרכז מסחרי - רמת אמיר - תוספת זכויות

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	שרונים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית ומטרתה הינה תוספת שטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת למבנה המתוכנן במגרש בייעוד מסחרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצ/מק/10-37/1 - מרכז מסחרי - רמת אמיר - תוספת זכויות

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

457-0587493

מספר התכנית

6.179 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שרונים
	קואורדינאטה X	194275
	קואורדינאטה Y	689225

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רמת אמיר, צורן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7880	מוסדר	חלק	147	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
28/11/2005	626	5463	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 10 / 1 / 301 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 10 / 1 / 301 / 3
22/12/2004	868	5352	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ מק/ 10 / 1 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ מק/ 10 / 1 / 2
27/05/1990	2875	3769	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ 0 / 2 / 0 ממשיכות לחול.	שינוי	צש/ 0 / 2 / 0
26/09/1996	60	4445	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ במ/ 1 / 301 / 22 ממשיכות לחול.	שינוי	צש/ במ/ 1 / 22 / 301



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא גולדשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא גולדשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	05/02/2018	גיא גולדשטיין	01/02/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה. מחייב בכל הנוגע למיקום הגישות לרכב למגרש	01/02/2018	חורחה פקטור	25/12/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14/01/2018	גיא גולדשטיין	11/01/2018	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ד. רוטשטיין חברה לבנייה ויזום בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	073-2555444	073-2555445	royi@rotshtein.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ד. רוטשטיין חברה לבנייה ויזום בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	073-2555444	073-2555445	royi@rotshtein.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ד. רוטשטיין חברה לבנייה ויזום בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	073-2555444	073-2555445	royi@rotshtein.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיא גולדשטיין	14623370	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל		03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
מודד מוסמך	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	office@bylazar.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	חורחה פקטור		חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-7404130		office@fctr.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית ומטרתה הינה תוספת שטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת למבנה המתוכנן במגרש בייעוד מסחרי, וכן שינויים בתכנית הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

- (א) תוספת של 500 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת, ע"פ סעיף 62 א (א) 16.
- (ב) הוספת שטחי שירות בתת הקרקע בהיקף של כפל תכנית הבנין או שטח המגרש: תוספת של 6179 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת, ע"פ סעיף 62 א (א) 15.
- (ג) התרת בניית 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת, ע"פ סעיף 62 א (א) 5.
- (ד) שינוי תכנית הבניה המותרת מעל הכניסה הקובעת, ע"פ סעיף 62 א (א) 5 : מ- 50% ל- 60%.
- (ה) הסדרת כניסת רכב פרטי למגרש, ע"פ סעיף 62 א (א) 5 וסעיף 62 א (א) 9.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	6,179	100
סה"כ	6,179	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	6,179.24	100
סה"כ	6,179.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. מרכז מסחרי שבו יותרו חנויות, משרדים, שירותים עסקיים, שירותי בילוי, בידור, אוכל וחנויות, ע"פ הוראות תכנית הצ/10-301/1-3.</p> <p>ב. שטחי שירות: מרחב מוגן בהתאם להוראות פיקוד העורף, איחסון, חדרי מדרגות ופיר מעלית, ע"פ הוראות תכנית הצ/10-301/1-3.</p> <p>ג. השימושים המותרים מתחת לכניסה הקובעת:</p> <p>יותרו שימושי מסחר עיקריים, כאמור בטבלת הזכויות בסעיף 5, וכן שטחי שירות כאמור בסעיף ב' לעיל ועבור חניה, אחסנה, ומתקנים טכניים והנדסיים כגון: חדרי משאבות, חדרי חשמל וכד'.</p>	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>(א) זכויות הבניה תהיינה כמפורט בסעיף 5.</p>	
מרתפים	ב
<p>(א) תותר הקמת עד 2 קומות מרתף בגבולות המגרש, בכפוף להבטחת פתרונות להחדרת מי נגר עילי לפי הצורך.</p> <p>(ב) יותר קו בנין 0 לקומות המרתף, ובתנאי שסך השטחים הבנויים מתחת לכניסה הקובעת יהיו תואמים לשטחים המפורטים בטבלה 5.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת (2)			מעל הכניסה הקובעת 3	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	5	5	5	2	3	60	204	12611	6179		(1) 1489	4943	6179	1	מסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(א) יותר לנייד עד 1,200 מ"ר שטח עיקרי ועד 300 מ"ר שטח שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח הנייל כולל: 20% מהשטחים למטרות עיקריות: מרחב מוגן בהתאם להוראות פיקוד העורף, איחסון, חדר מדרגות ופיר מעלית (ע"פ תכנית הצ/10 /1 /301 /3) 989 מ"ר + 500 מ"ר מתכנית זו.

(2) יותר קו בנין 0 לקומות המרתף, ובתנאי שסך השטחים הבנויים מתחת לכניסה הקובעת יהיו תואמים לשטחים המפורטים בטבלה 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

<p>6.1 דרכים</p> <p>הכניסה למגרש תותר מדרך מס' 2 ומדרך מס' 1.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>(1) היתר בניה יותנה באישור הועדה המקומית לתכנית בינוי למגרש. תכנית הבינוי תכלול: תאור העמדת המבנים, גבהים, שימושים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, הסרי פריקה וטעינה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה, חומרי גמר וכד'. (2) קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי אין סיכוני קרינה לבניה המבוקשת. האישור יתקבל לאחר עריכת בדיקות קרינה באמצעות גורם המוסמך לכך ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם להנחיותיהם. (3) אישור תאגיד המים "מעיינות השרון". (4) אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות, כמפורט בסעיף 6.4 א' 1 להלן. (5) תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור יועץ אקוסטי למניעת מטרדי רעש בהתאם לשימושים המוצעים ופתרונות אקוסטיים מוצעים במידת הצורך. (6) מקלטים ומרחבים מוגנים: כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תכנית בינוי</p> <p>(א) נספח בינוי: נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית הינו מנחה בלבד, ומציג פתרון אפשרי להעמדת המבנה במגרש. בינוי זה ניתן לשינוי אך מחייב בנושאים הבאים: מיקום הגישות לרכב למגרש, מס' קומות מירבי. ניתן יהיה לשנות את מפלס הכניסה הקובעת למבנה ב- עד 1 מ' מעל / מתחת למופיע בנספח הבינוי, במידה ונדרש בהתאם למצב הטופוגרפי ובכפוף לקבלת אישור מהנדס הרשות המקומית לשינוי, ובכפוף לתיאום תשתיות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>(א) ביוב: 1. אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות, המראה חיבור לרשת הביוב של הרשות המקומית, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. 2. תעודת גמר למבנה תינתן בהתאם לתקנות שיהיו בתוקף לעת הוצאת היתר הבניה. 3. השפכים אשר יועברו למערכת הציבורית יהיו סניטריים בלבד לאחר טיפול ראשוני. (ב) מים: אספקת המים לבנין תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית, או כל מערכת אספקת מים מוסדרת שתקבל אישור הרשויות המוסמכות ובאישור הרשות המקומית. (ג) ניקוז: השטח ינוקז בהתאם לתכנית ניקוז ובהתאם לאישור הרשות המקומית, הועדה המקומית ורשות הניקוז. (ד) תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז. (ה) תקשורת וחשמל:</p>	<p>6.4</p>

6.4	תשתיות
מערכת קווי תקשורת ואספקת חשמל, כולל טרנספורמטורים, יהיו תת קרקעיים, למעט פילרים ותיבות מיתוג ובאישור הרשות המקומית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.5	ניהול מי נגר
ע"פ הוראות תמ"א 34 ב' 4: א) בתחום המגרש יובטחו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). ב) ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.	

6.6	היטל השבחה
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות תהוספת השלישית לחוק.	

6.7	פסולת בניין
פסולת הבניין תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.8	הוצאות הכנת תוכנית
כל הוצאות הכנת התכנית על מסמכיה יחולו על מגישי התכנית ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, לרבות התוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכיוב'.	

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 17