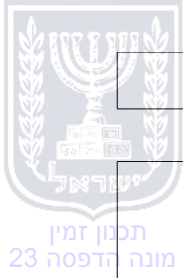


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-1064039

הר/מק/2312/א התחדשות עירונית בשיכון דרום - איחוד וחלוקה



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית "התחדשות עירונית במתחם שיכון דרום - הרצליה (הר/מק/2312) קובעת כי תנאי למתן היתר בניה בתחומה הוא הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה/טבלאות הקצאה.
מטרת תכנית זו היא איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים למגרשים הכלולים בתכנית הר/מק/2312 לצורך מימוש התכנית.
בנוסף במסגרת תכנית זו מבוצע תיקון לגבולות המגרשים, שינוי בקווי הבניין ותוספת שטחים עבור הקירוי הנדרש לגני הילדים/מעונות יום והשטחים הציבוריים המבונים בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הר/מק/2312/א התחדשות עירונית בשיכון דרום - איחוד וחלוקה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

504-1064039

מספר התכנית

24.063 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הרצליה
	קואורדינאטה X	185376
	קואורדינאטה Y	673336

1.5.2 תיאור מקום מתחם בין הרחובות רבי עקיבא מצפון, בן גוריון במערב, חת"ים סופר בדרום ושתי דפנות רחוב הגאון מוילנה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6546	מוסדר	חלק	312, 463, 468-481, 483-487, 497-498	16, 465

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 23



תכנון זמין מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/04/2010		2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
13/03/2022		4201	10261	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 504-0315895 ממשיכות לחול.	שינוי	504-0315895

הערה לטבלה:

תכניות תמ"א 38 ותכנית הר/2213 לא יחולו בשטח התכנית.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ניר חן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ניר חן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 31 05/02/2023	ניר חן	19/01/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		12: 17 07/03/2023	דניאלה פז ארז	06/03/2023	59		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר עצים - טבלאות ותמונות	12: 57 17/05/2023	נמרוד שיינר	17/05/2023	275		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - מפות	12: 56 17/05/2023	נמרוד שיינר	17/05/2023	3	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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			אלמוג ים סוף פיתוח פרוייקטים) (1991 בע"מ	הרצליה	הסדנאות	8	09-9556693	09-9556702	
	פרטי			משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	23	03-7100200	03-7100222	

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ניר חן		אן.סי.איי חן אדריכלים	הרצליה	משכית	32	09-9547088		oded@ncarch.com
	מודד	דורון כנען	711	כנען שירותי הנדסה בע"מ	טירת כרמל	יזמה	2	04-8577380		dori@cnaan.net
	שמאי	דניאלה פז ארז	1028	פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9700800		daniela@pazgroup.co.il
	אגרונום	נמרוד שיינר		אדמה ייעוץ אגרונומי	עין ורד	(1)		09-9779718		office@adamatrees.co.il

(1) כתובת : ת.ד 330.



תכנון ומתן
מונה הדפסה 23



תכנון ומתן
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים למגרשים הכלולים בתכנית הר/מק/2312 (תכנית מס' 0315895-504)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי סעיף 62 א (א) (1).

ב. שינוי גאומטרי בתאי השטח בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, בייעוד כיכר עירונית ובזיקות ההנאה בהתאם

(ללא שינוי בשטחים) לפי סעיף 62 א (א) (1).

ג. שינוי גאומטרי בתאי השטח בייעוד שטחים ציבוריים פתוחים (ללא שינוי בשטחים) לפי סעיף 62 א (א) (1).

ד. שינוי מרחקים בין מבנים מ-17 מ' ל-15 מ' בין תאי השטח 602-601-600 לפי סעיף 62 א (א) (4).

ה. קביעת תנאים לקבלת היתר לפי סעיף 62 א (א) (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

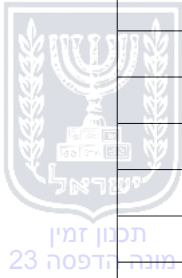
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	100 - 400, 102
מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
שטח ציבורי פתוח	307, 300, 202
ככר עירונית	308, 304
דרך מאושרת	703 - 700
מגורים ומסחר	501, 500
מגורים מסחר ותעסוקה	602 - 600
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	401
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	204

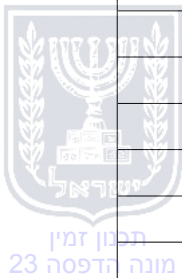
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	703 - 700
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	308, 304
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	400, 102 - 100
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	501, 500
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	602 - 600
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	307, 300, 202
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	204
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	700
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	702
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	308
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	201
דרך /מסילה לביטול	מגורים	400, 102, 100
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	501, 500
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	703 - 700
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	308, 304
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	400, 102 - 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	501, 500
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	602 - 600
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	300, 202
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	204

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	703 - 700
מבנה להריסה	ככר עירונית	308 ,304
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	מגורים	400 ,102 - 100
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	501 ,500
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	602 - 600
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	307 ,300 ,202
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	204
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	602 - 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	703 - 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	308 ,304
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201 ,200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	400 ,102 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	501 ,500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	602 - 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	307 ,300 ,202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	204



3.2 טבלת שטחים

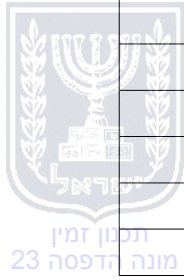
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	1,974.01	7.13
דרך מאושרת	5,318.98	19.20
דרך מוצעת	1,667.69	6.02
ככר עירונית	1,766.6	6.38
מבנים ומוסדות ציבור	2,100.41	7.58
מגורים	4,191.8	15.13
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,186.35	4.28
מגורים ומסחר	2,493.94	9
מגורים מסחר ותעסוקה	3,847.49	13.89
שטח ציבורי פתוח	2,804.85	10.12
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	353.95	1.28
סה"כ	27,706.07	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,311.19	22.08
ככר עירונית	1,766.61	7.35
מבנים ומוסדות ציבור	2,100.41	8.73

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.43	4,191.8	מגורים
4.93	1,186.34	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
10.37	2,493.94	מגורים ומסחר
16	3,847.44	מגורים מסחר ותעסוקה
11.64	2,799.08	שטח ציבורי פתוח
1.47	353.95	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	24,050.74	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	לפי שימושים והוראות תכנית הר/מק/2312
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. לפי שימושים והוראות תכנית הר/מק/2312. 2. במפלס המרתף העליון יותרו שימושים עבור פתרונות לפינוי אשפה. 3. במקרה של הקמת מערכת פינוי אשפה פניאומטית, לא תותר הקמת חדר האצירה המרכזי (טרמינל) בקומת הקרקע או בתת הקרקע. 4. לא יותרו יציאות או פתחים של מערכת אוורור החניון התת קרקעי או של המערכת הפניאומטית לפינוי אשפה במפלס הפיתוח. במידה ולא יתאפשר פתרון אחר, הנושא יבחן ויאושר ע"י מהנדסות או מי מטעמו.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בזמן בניה קווי הבניין בתא שטח 200 לעניין הצבת מבני ציבור זמניים יהיו עד גבול מגרש ולא כמסומן בתשריט.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	לפי שימושים והוראות תכנית הר/מק/2312
4.3.2	הוראות
4.4	ככר עירונית
4.4.1	שימושים
	לפי שימושים והוראות תכנית הר/מק/2312
4.4.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה א. החלוקה החדשה בתכנית זו תיכנס לתוקף עם קבלת היתר בניה הכולל את תא השטח הרלוונטי.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	לפי שימושים והוראות תכנית הר/מק/2312
4.5.2	הוראות
4.6	מגורים ומסחר
4.6.1	שימושים
	לפי שימושים והוראות תכנית הר/מק/2312
4.6.2	הוראות

מגורים מסחר ותעסוקה	4.7
שימושים	4.7.1
לפי שימושים והוראות תכנית הר/מק/2312	
הוראות	4.7.2
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.8
שימושים	4.8.1
לפי שימושים והוראות תכנית הר/מק/2312/ יותר רישום תלת מימדי בתת הקרקע של חלקה 201 לטובת חניון פרטי והכל בהתאם להסכם מונה הדפסה 23	
הוראות	4.8.2
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
שימושים	4.9.1
לפי שימושים והוראות תכנית הר/מק/2312	
הוראות	4.9.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	4	9	38	50	10228	4328		1400	4500	1083	100		מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	4	9	38	56	11044	4744		1400	4900	1185	101		מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	4	11	42	25	7582	3888		850	2844	1003	102		מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	42	34	8712	3712		1200	3800	927	400		מגורים	
							165	37566	16672		4850	16044		- 100 400,102	<סך הכל>	מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	4	4	20		3638	2348		340	950	584	200		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	4	5	25		9107	5467	1300	640	1700	1548	201		מבנים ומוסדות ציבור	
								12745	7815	1300	980	2650			<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור	
				3				(3) 3303	3303				(2) 944	304		ככר עירונית	
				4				(3) 3256	3256				821	308		ככר עירונית	
								6559	6559						<סך הכל>	ככר עירונית	
(1)	(1)	(1)	(1)	4	10	42	34	9394	4394		1200	3800	1182	401	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
								1185		600	140	445		401	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
							34		10579	4394	600	1340	4245			<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	60	63		14420	4696		2250	6300	1187	500	מגורים	מגורים ומסחר		
									525		200	(4) 75	(4) 250		500	מסחר	מגורים ומסחר		
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	60	63		13830	5280		2250	6300	1308	501	מגורים	מגורים ומסחר		
										525	200	(5) 75	(5) 250		501	מסחר	מגורים ומסחר		
							126		28126	9976	400	4650	13100		500 - 501	<סך הכל>	מגורים ומסחר		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	26	100	112		19091	3825		4066	11200	1245	600	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
									650			150	500		600	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
									2001			334	1667		600	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	26	100	112		19484	4218		4066	11200	1393	601	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
									650			150	500		601	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
									2001			334	1667		601	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	26	100	112		18755	3489		4066	11200	1199	602	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
								650			150	500		602	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
								2001			334	1667		602	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
							336	65283	11532		13650	40101		- 600 602	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה		
													1210	202		שטח ציבורי פתוח		
													(6) 1247	300		שטח ציבורי פתוח		
(1)	(1)	(1)	(1)										(7) 354	204		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים		100	600
מגורים		101	672
מגורים		102	300
מגורים		400	408
מגורים	<סך הכל>	400, 102 - 100	1980
מבנים ומוסדות ציבור		200	90
מבנים ומוסדות ציבור		201	125
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>		215
ככר עירונית		304	
ככר עירונית		308	
ככר עירונית	<סך הכל>		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	401	408
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>		408
מגורים ומסחר	מגורים	500	756
מגורים ומסחר	מסחר	500	
מגורים ומסחר	מגורים	501	756
מגורים ומסחר	מסחר	501	
מגורים ומסחר	<סך הכל>	501 - 500	1512
מגורים ומסחר	מגורים	600	1344
מגורים ומסחר	מסחר	600	
מגורים ומסחר	תעסוקה	600	
מגורים ומסחר	מגורים	601	1344
מגורים ומסחר	מסחר	601	
מגורים ומסחר	תעסוקה	601	
מגורים ומסחר	מגורים	602	1344
מגורים ומסחר	מסחר	602	
מגורים ומסחר	תעסוקה	602	
מגורים ומסחר	<סך הכל>	602 - 600	4032
שטח ציבורי פתוח		202	
שטח ציבורי פתוח		300	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		204	

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

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. כל זכויות הבניה לפי הוראות תכנית הר/מק/2312.
- ב. תא שטח 304 כולל את חיבור תאי שטח 303-306 מתכנית הר/מק/2312 וינתנו בו סך הזכויות המצרפיות שלהם.
- ג. תא שטח 300 כולל את חיבור תאי שטח 300-302 מתכנית הר/מק/2312.
- ד. תא שטח 204 כולל את חיבור תאי השטח 204-205 מתכנית הר/מק/2312.
- ה. יתאפשר ניווד שטחי שירות עיליים לתת הקרקע.
- ו. יתאפשר ניווד שטחי ציבור מבונים עיקריים מתת הקרקע לשטחים עיקריים מעל הקרקע בתאי שטח 401 ו-201 בלבד.
- ז. תותר תוספת קומות ושטחי שירות תת קרקעיים בהתאמה לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- ח. בתא שטח 201 יותר רישום תלת מימדי עתידי לטובת חניון פרטי.
- ט. קירוי חצר מבנה ציבור בתא שטח 204 לא יבוא במניין השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) כולל תאי שטח 303-306 מתכנית הר/מק/2312.
- (3) הזכויות ביעוד כיכר עירונית הם עבור תא שטח תלת מימדי בתת הקרקע שיקבע במסגרת הכנת תמ"ר לאחר אישור תכנית זו.
- (4) ניתנים להעברה לתא שטח 501 בתנאי שנשמרת רציפות המסחר לאורך הרחוב.
- (5) ניתנים להעברה לתא שטח 500 בתנאי שנשמרת רציפות המסחר לאורך הרחוב.
- (6) כולל תאי שטח 300-302 מתכנית הר/מק/2312.
- (7) כולל תאי שטח 204-205 מתכנית הר/מק/2312.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

איחוד וחלוקה

סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

1. תנאי להיתר ראשון במתחם יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים ותכנית התארגנות מול מהנדס/ת העיר.
2. אישור תמי"ר לתאי השטח בהם יש חניון תת קרקעי בבעלות פרטית מתחת לשטח כיכר עירונית בבעלות הרשות המקומית.

6.2

הנחיות מיוחדות

- א. הוצאת היתר בניה מכח תכנית זו תהיה כפופה לכל הוראות תכנית הר/מק/2312.
- ב. דרך הגאון מוילנה לא תבוטל ולא תיהרס טרם פיתוחה מחדש בתוואי המוצע עפ"י תכנית הר/מק/2312.
- ג. מבני הציבור וכל שאר האלמנטים הציבוריים הקיימים בתחום התכנית לא יהרסו טרם הקמתם מחדש. תותר הקמת מבנים זמניים באישור מהנדס/ת העיר.
- ד. בכל מפגש בין פרטי וציבורי יתוכנן פרט פיתוח על חשבון החלקה הפרטית ברוחב מינימאלי של 1 מ' כך שגובה המפלס הפוגש את מפלס הפיתוח הציבורי (לעניין זה : זיקת הנאה, דרך, שביל, שצ"פ וכו' יחשבו כאזור ציבורי) לא יעבור את ה 60 ס"מ גובה. פרט יוטמע בבקשה להיתר ויאושר ע"י מח' פיתוח סביבתי.
- ה. לא יבוצע צמצום חניות ציבוריות בזמן תהליך הבניה אלא באישור מהנדס העיר או בה כוחו.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להיתר ראשון במתחם יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים ותכנית התארגנות מול מהנדס/ת העיר.
2. אישור תמי"ר בוועדה יהיה תנאי לקבלת היתר הבניה.
3. היתר הבניה בתא שטח 401 יכלול את כלל השימושים ויבנה בהינף אחד.
4. תנאי לקבלת היתר ראשון יהיה חתימה על הסכם פיתוח מפורט בין העירייה לבין היזם בנוגע להקמת, פיתוח ורישום השטחים הציבוריים בתחום התכנית.
5. תנאי לטופס אכלוס יהיה רישום כלל המגרשים החדשים בתחום התכנית כחלקות חדשות או מתן בטוחות לרישום באישור היועמ"ש.

6.4

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי לאיכלוס במגרשים שסומנו כמגרשים עם חלוקה תלת ממדית, יהיה מתן תוקף לתכנית איחוד וחלוקה תלת ממדית או אישור תשריט תלת מימדי לצרכי רישום ברשות התכנון המוסמכת.
2. תנאי לטופס אכלוס - רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין או לחלופין כתב התחייבות לרישום בפועל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יחולו שלבי ביצוע על פי הוראות תכנית הר/מק/	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	2312. בסמכות הועדה המקומית לאשר מימוש התכנית בשלב אחד, שינויים בהוראות הנוגעות לשלבויות המימוש, היקפי הבניה בשלבי מימוש והכל ביחס להתניות התחבורתיות.	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23