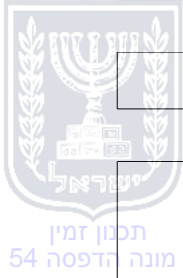


הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0891614

מתחם תעסוקה מסחר ומגורים - מגרשים 57-58



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל
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 תכנית איחוד וחלוקה למגרשים 57,58 מתכנית ממ/3107. הסביבה היא סביבה מעורבת של תעסוקה, פנאי ובילוי, מסחר וכן יחידות מגורים מיוחדות. בהתאם להוראות התכנית הכוללנית ומסמך המדיניות למתחם, התכנית מגדילה שטחי ציבור ומוסיפה שטחים ושימושים לתעסוקה, מגורים, וצורכי ציבור. כל זאת בנוסף לשימושי תעסוקה ומסחר המאושרים בתכנית ממ/3107.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה של 5 מגרשים ביעוד תעשייה עתירת ידע, שפ"פ, שצ"פ ומדרחוב מסחרי. במקומם יתוכננו על ידי איחוד וחלוקה מחדש 3 תאי שטח:

1. תא שטח למגורים, מסחר ותעסוקה, עליו ייבנו 2 בניינים בעלי חזית מסחרית בקומת הקרקע: מבנה צפוני A בן עד 15 קומות אשר יכלול מסחר בקומת הקרקע ושטחי תעסוקה בקומות העליונות, ומבנה דרומי B בן עד 15 קומות אשר יכלול מסחר ומשרדים בקומת הקרקע ומעליו מבן B1 בו שטחי תעסוקה ושטחים לציבור ומבן מגורים B2 בו עד 84 יח"ד.
2. תא שטח לשפ"פ.
3. תא שטח לדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 57-58 מתחם תעסוקה מסחר ומגורים - מגרשים

ומספר התכנית

מספר התכנית 427-0891614

8.317 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 15, 62 א (א) 19, 62 א (א) 2, 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	גבעת שמואל
X קואורדינאטה	186370
Y קואורדינאטה	665829

1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכנית:
 מצפון: חלקה 318 (שצ"פ) בגוש 6368, רח' הרב גורן
 ממזרח: חלק מחלקה 310 בגוש 6368
 ממערב: רח' אתרוג
 מדרום: חלקה 311, וחלק מחלקה 310 בגוש 6368.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות: גבעת שמואל

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אתרוג	גבעת שמואל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6368	מוסדר	חלק	313, 315, 317	310

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
30/2, 58 - 57, 30, 19	ממ/ 3107

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
16/08/2007		3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
17/04/2005		2413	5391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/3107 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/3107
10/03/2020		4877	8734	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 427-0419887 תכנית 427-0419887 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	427-0419887

הערה לטבלה:

תכנית 427-0419887 - הינה תכנית המתאר הכוללת של גבעת שמואל



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שגיא מורשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שגיא מורשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/01/2022	שגיא מורשטיין	14: 03 13/01/2022	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	04/12/2022	שגיא מורשטיין	10: 22 20/12/2022	נספח בינוי, מחייב לעניין קווי הבניין	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	20/12/2022	סער קינן	09: 57 20/12/2022	טבלאות איזון והקצאה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	11/12/2022	עופר רוכוולד	12: 32 11/12/2022	נספח תנועה מנחה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	11/12/2022	ליאור לוינגר	12: 39 11/12/2022	נספח נופי מנחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 250	1	06/09/2022	נעמן כספי	14: 24 06/09/2022	נספח עצים בוגרים - מחייב לנושא שמירה על עצים בוגרים בלבד	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית		1	05/09/2022	נעמן כספי	17: 58 20/12/2022	סקר עצים בוגרים - טבלה +תמונות, מחייב לנושא שמירה על עצים בוגרים בלבד	לא
דו"ח סביבה	מנחה			08/09/2022	רן קליק	16: 19 12/12/2022	דו"ח מיקרו אקלים - מנחה	לא

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	יצחק ברוד		א.ב.יובלים השקעות ונכסים בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	11	03-6124433		office@yuv alim.biz



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק ברוד		א.ב.יובלים השקעות ונכסים בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	11	03-6124433	03-6125010	office@yuvalim.biz

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שגיא מורשטיין		ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים בע"מ	רמת גן	תובל	11	03-6123040		sagi@blk.co.i
מודד	מודד	זועבי כמאל	879		נוף הגליל	גלבוע	14	04-6013680		k0522840602 @gmail.com
אגרונום	סוקר עצים	נעמן כספי		נעמן כספי	הוד השרון	ששת הימים	10	052-6024204		caspian7@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111		leor@nof.co.il
שמאית מקרקעין	שמאי	סער קינן	520	אודלס קינן בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	34	03-6480800		saar@ok-nadlan.com
אדריכל	יועץ סביבתי	רון קליק		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	21	077-3508001	077-3508003	office@yozmot-sviva.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עופר רוכוולד	85510		קרית אונו	(2)	10	054-2523210		offer@rochwald.com

(1) כתובת: ילין נתן מור 21 תל אביב.

(2) כתובת: הכפר 10 קרית אונו.



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 54



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 54

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יח"ד מיוחדות	יחידות דיור קטנות להשכרה, מעונות סטודנטים ומלונאות.
יחידות דיור קטנות	יח"ד בגודל ברוטו 80-30 מ"ר כולל מרחב מוגן, ממ"ק/ממ"ד או כפי שיקבע שר הפנים בתקנות.

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, הגדלת שטחים לצורכי ציבור, תוספת שימוש למגורים מיוחדים, תוספת שימוש למבנים ומוסדות ציבור, תוספת קומות, קביעת זיקות הנאה למעבר הציבור וקביעת הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

ב. הרחבת דרך, עפ"י סעיף 62 א (א) (2) לחוק התכנון והבניה.

ג. תוספת שטחים עיקריים ושירות, עד 350% ברוטו מעל הקרקע (מתוך המצב הנכנס), לפי תכנית כוללנית-מתחם 3A, ס' 4.2.3.2.

ד. תוספת שימוש למגורים מיוחדים, סה"כ 84 יח"ד, לפי תכנית כוללנית-מתחם 3A, ס' 4.2.3.2.

ה. תוספת שימוש וזכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור, לפי תכנית כוללנית-מתחם 3A, ס' 4.2.3.2.

ו. הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש לפי תכנית, ובלבד ששטחי השירות נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות לפי התכנית והם יהיו בקומות תת-קרקעיות ובשטח שלא יעלה על שטח המגרש או על כפל שטח התכנית המותרת לבנייה במגרש על פי התכנית, לפי הגדול, עפ"י סעיף 62 א (א) (15)

ז. תוספת קומות מ-8 (במגרש 57) ו-7 (במגרש 58) ל-15 קומות (הכוללות: קרקע כפולה/גבוהה + 13 קומות + קומת גג חלקית + ח. יציאה לגג ו/או גג טכני), לפי תכנית כוללנית-מתחם 3A, ס' 4.2.3.3 א.

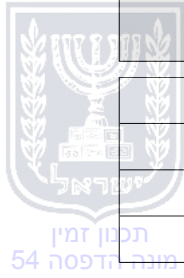
ח. קביעת הוראות בינוי אדריכלי, עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

ט. קביעת זיקות הנאה למעבר רגלי ולמעבר ברכב, כמסומן בתשריט, עפ"י סעיף 62 א (א) (19) לחוק התכנון והבניה.

י. תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות (10 מ"ר כפול מס' יח"ד בבניין) ובתנאי ששטח מרפסת עבור יח"ד אחת לא יפחת מ-8 מ"ר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	2
דרך מוצעת	3
מגורים מסחר ותעסוקה	1

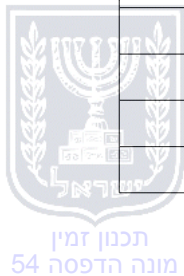
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	2
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1
חזית מסחרית	שטח פרטי פתוח	2



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור תעשייה עתירת ידע	5,217	62.73
מדרחוב מסחרי	184	2.21
שטח פרטי פתוח	2,848	34.24
שטח ציבורי פתוח	68	0.82
סה"כ	8,317	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	507.39	6.08
מגורים מסחר ותעסוקה	5,167.47	61.89
שטח פרטי פתוח	2,675.01	32.04
סה"כ	8,349.87	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(א) מעל למפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>1. יותרו שימושים למסחר ומשרדים, תעסוקה, מבני תרבות, פנאי ובילוי, מגורים (מסוג: יחיד קטנות להשכרה או מלונאות או מעונות סטודנטים), וכן יותרו שטחים לצורכי ציבור, מרפאות, מעבדות, מרכזיות, מכוני יופי, חנויות הלבשה, בנקים, מכוני כושר וחוגים.</p> <p>2. יותרו שימושים נלווים לשימושים העיקריים כגון: לובאים, חדרי מדרגות, מעליות, שטחי שירות ואחסנה, שטחים טכניים וכד'.</p> <p>(ב) בקומת הקרקע:</p> <p>1. יותרו שימושים למסחר ומשרדים, ללובי כניסות לבניין, וכן לשטחים משותפים לטובת השימושים בקומות הבניין, כולל פריקה וטעינה וטיפול באשפה, שטחי שירות נלווים לשימושים עיקריים ושטחים טכניים.</p> <p>2. לא תותרנה דירות גן ודירות בקומת הקרקע.</p> <p>(ג) מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, טיפול באשפה, שטחי שירות, מחסנים, שטחים טכניים, מלתחות, מקלחות ושירותים לרוכבי אופניים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הפרדה בין שימושים - תהיה הפרדה מוחלטת של שימושים ותשתיות בין שטחי המגורים לשטחי התעסוקה והמסחר, ובכלל זה יופרדו גרעינים, חדרי אשפה, חניות ומערכות תפעול וסניטציה בין שימושי מגורים לשימושים אחרים.</p> <p>במבנים בהם יתקיימו יחד שימושי תעסוקה ומגורים, תתוכנן ותישמר גישה נפרדת לשני השימושים במערכות לובי ומעליות נפרדות.</p> <p>2. מספר הקומות במבנים יהיה עד 15 קומות: קרקע כפולה/גבוהה הכוללת מפלס גלריה + 13 קומות + קומת גג חלקית + ח.יציאה לגג ו/או גג טכני.</p> <p>3. מדרכה ומדרחוב:</p> <p>א. בדפנות המגרשים הפונות למדרחוב המסחרי תירשם רצועה ברוחב של 5 מ' לכל אורך המגרש בזיקת הנאה. תחום זיקת ההנאה ירשם למעבר הולכי רגל ויהיה חופשי מכל בניה למעט גדרות בטיחות והצבת שולחנות וכיסאות.</p> <p>4. סגירות עונתיות:</p> <p>א. בכפוף לתכנית 427-0830935 סגירות עונתיות לבתי אוכל בגבעת שמואל.</p> <p>ב. סגירות עונתיות ימוקמו בתחום זיקת ההנאה הגובלת בתא השטח של המדרחוב המסחרי, בבנייה קלה, בסמוך לבתי עסק כגון: בתי קפה ומסעדות. עיצוב מבנה הסגירה יעשה בהתאמה לעיצוב הבניין אליו הוא משויך ומחומרים אחידים ובגוון אחיד.</p> <p>5. לא תותר הקמת גדרות ומעקות חסימה בקומת הקרקע בשטחים הפרטיים שבזיקת ההנאה למעבר הציבור הגובלת בתא השטח של המדרחוב המסחרי ובכפוף לאמור בסעיף הסגירות העונתיות בתכנית זו. בתחום זיקת ההנאה יהיה ניתן להעביר מדרכות להולכי רגל, ריהוט רחוב,</p>

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

תאורת רחוב, מעבר תשתיות כגון חשמל, תקשורת, נטיעות, חניות אופנים וכיו"ב. השטחים הפתוחים המיועדים לשימוש הציבור יהיו פתוחים ונגישים לציבור בכל שעות היממה וימות השבוע.

6. מפלס הכניסה :

א. מפלס הכניסה לבניין לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוך.

ב. חנויות יתוכננו במפלס הרחוב ללא מדרגות או רמפות.

ג. מפלסי הכניסות לכיוון המדרחוב המסחרי יהיו בגובה מפלס הפיתוח במדרחוב המסחרי.

7. גגות המבנים :

א. יתאפשר שימוש בשטחים פתוחים בגגות המבנים לטובת השטחים הציבוריים ודיירי המבנה, לרבות פיתוח נופי, צמחייה ונטיעות.

8. קומה ציבורית :

במבנים בהם ישנה תוספת זכויות למגורים, ימוקמו שימושים ציבוריים בקומת הקרקע, או לחלופין בקומת גג המסד, וכן יפותח גג ירוק עם שימושים ציבוריים. יתאפשר שימוש בשטחים פתוחים בגג המסד, לרבות פיתוח נופי, צמחיה ונטיעות.

9. חזית הבניין :

א. מרבית שטח החזית המסחרית תהיה עשויה זכוכית שקופה לא רפלקטיבית. לא תותר הפניית חזית אטומה לרחוב.

ב. גובה חזית מסחרית לא יפחת מ 5 מ'.

ג. לא יעשה שימוש בקולונדות לכיוון רחוב האתרוג והמדרחוב המסחרי.

ד. החזיתות המסחריות יוצללו על ידי נסיגה של החזית המסחרית, או לחלופין ילוו בסוכך לאורכן שימוקם בגובה של 3 מ' ממפלס המדרכה וישתלב באדריכלות המבנה.

10. גובה קומת מגורים :

גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.0 מ' נטו.

11. שטחי תפעול ומערכות טכניות :

א. פתחי שירות, פילרים ומתקנים טכניים יופנו ככל האפשר לחזיתות הפנימיות ויוצנעו במעטפת הבניין, בסגירה אסתטית כחלק מהחזית ובקו הבניין.

ב. מערכות טכניות לא ימוקמו בחזית הפונה למרחב הציבורי.

ג. מערכות טכניות יהיו מוסתרות על ידי פרט אחיד לכל גובה המבנה וללא הבלטה ממישור הקיר החיצוני.

ד. לשטחים המסחריים יש להכין תשתית לארובות לשימוש בתי אוכל(מסעדות/בתי קפה /ברים). ככל הניתן יעלו ארובות אלו לגג המבנה.

12. גגות המבנה :

גמר כל הגגות השטוחים, כולל גגות חדרי מכוונות, גגות ביניים וגגות משותפים, יטופלו על פי הנחיות לפיתוח חזית חמישית להלן :

א. כל גגות המסד יתוכננו כגג ירוק בשטח מגוון מינימאלי של 60% משטח הגג ככל הניתן. שאר שטח הגג שאיננו מגוון יהיה נגיש להליכה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>ב. על גג המסד לא ימוקמו מערכות טכניות מכל סוג שהוא ויתרו יציאות של מערכות אוורור בהתאם להנחיית היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. יותרו שימושים ציבוריים או מסחריים בשטחים המבונים בקומת הגג הירוק, תוך שמירה על הפרדה משאר שימושי הבניין.</p> <p>ד. ינתנו פתרונות הצללה לכל אזורי השהייה שיפותחו בגג.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. פיתוח חוץ בכניסת לבניין:</p> <p>א. פיתוח הגישה לכניסה הראשית יהיה המשכי לפיתוח המדרכה הסמוכה לו ופרטי שפת הרחוב באזור זה יותאמו לפרטים ולהנחיות לפיתוח מרחב הרחוב.</p> <p>ב. הגישה לבניין ולחזית המסחרית תהיה רציפה להולכי רגל מהמרחב הציבורי תוך מתן דגש על נגישות מקסימלית ומתן עדיפות לנגישות ללא מדרגות וללא הפרדה מפלסית בין המדרכה ובין דלת הכניסה לבניין.</p> <p>ג. פילרים ותשתיות שונות לא ימוקמו בחזית הרחוב אלא בצידי המגרש או מאחורי רצועה מגוננת, ובתיאום עם מחלקת תשתיות באגף ההנדסה.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי בניין בקומת הקרקע הינם מחייבים.</p> <p>2. קווי בניין עיליים יהיו על פי התשריט וכמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3. קווי בניין למרתפים יהיו בגבולות המגרש, בתנאי עמידה בסעיף 6, ניהול מי נגר.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. במקומות המסומנים כזיקות הנאה למעבר רגלי, יתאפשר מעבר פתוח להולכי רגל אשר יהיה חופשי מכל בניה למעט על פי דרישות בטיחות.</p> <p>2. זיקות ההנאה יקבעו בתיאום עם אגף הנדסה ועפ"י מסמך המדיניות.</p> <p>3. המקומות המסומנים כזיקת הנאה למעבר ברכב, ישמשו לצורך מעבר למשתמשים במגרשים ציבוריים גובלים. לעת היתר, יותר שינוי במיקום תוואי זיקת ההנאה ובלבד שיתאפשר המעבר למגרשים הציבוריים הגובלים.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>1. בכל החזיתות הפונות אל המדרחוב המסחרי לא יותרו שטחי מסחר העולים על 350 מ"ר ליחידה מסחרית.</p> <p>2. יש לשמור על לפחות 50% מאורך החזית לשירותי הסעדה ובתי קפה.</p> <p>3. גובה חזית מסחרית לא יפחת מ-5 מ'.</p> <p>4. אע"פ האמור לעיל, בעת הגשת ההיתר רשאית הועדה המקומית ע"פ שיקול דעתה לשנות את תמהיל העסקים על מנת ליצור מרחב מסחרי פעיל ומגוון.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p>





4.1 מגורים מסחר ותעסוקה	
	<p>מגורים יהיו מגורים מסוג יח"ד קטנות להשכרה או מלונאות או מעונות סטודנטים, לפי הפירוט:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח ברוטו של יחידת דיור ינוע בין 30-80 מ"ר. איחוד דירות יהווה סטייה ניכרת. 2. שטח הממוצע של כלל הדירות במגרש יהיה 55 מ"ר ברוטו. 3. הניהול והתחזוקה של יחידות הדיור יעשה באמצעות חברת ניהול ותחזוקה (חברת ניהול).
ז	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי בנין למרתפים יהיו עד גבולות תאי השטח, בתכנית של עד 80% מכלל שטח התכנית, כך ש- 20% מכלל שטח התכנית יישארו פנויים לחלחול.
4.2 שטח פרטי פתוח	
	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> א. יותר פיתוח גנני, ריהוט ואלמנטי מים. ב. תותר בניית מרתף תת קרקעי לצורך חניה עבור המבנים שבתא שטח 1. במרתפים אלו יותרו שימושים לחניה, מחסנים פרטיים ומשותפים, מתקנים וחדרים טכניים והנדסיים. ג. יותרו מקומות ישיבה למסעדות ובתי קפה. ד. יתאפשר מעבר רכב חירום. ה. יותר ריצוף מחלחל.
	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי השפ"פ יחשבו לצורך חישוב זכויות הבניה. 2. תותר בניה בקו בניין 0 בין השפ"פ והבניה שמעל למפלס העיקרי. 3. בין המדרכה והשפ"פ לא יהיה גידור למעט פיתוח שטח ולמעט אלמנטים נדרשים לבטיחות. 4. הפיתוח בשפ"פ יבוצע תוך כדי תיאום בין המועצה המקומית, מהנדס הועדה ובאחריות בעלי המגרשים.
ב	<p>זיקת הנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במקומות המסומנים כזיקות הנאה יתאפשר מעבר פתוח להולכי רגל אשר יהיה חופשי מכל בניה למעט אלמנטים הנדרשים מהוראות החוק והתקנות כגון נגישות, בטיחות וכו'. 2. זיקות ההנאה יקבעו בתיאום עם אגף הנדסה ועפ"י מסמך המדיניות. 3. יותר מעבר ברמפות הכניסות לחניונים. 4. איזור זיקת ההנאה יותר איזור פרטי על כל המשתמע מכך ויתנהל בהתאם לתקנון הבית המשותף, ולא יחשב "רחוב" במובנו בחוק עזר עירוני או חוק אחר. לפיכך, שולחנות וכיסאות שיוצבו באיזורי זיקת ההנאה יחשבו כפרטיים
4.3 דרך מוצעת	
	<p>שימושים</p> <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (התשכ"ה- 1965) למעט מסילת ברזל. בתוספת נטיעות, הצללה והסדרים לאופנים.</p>
	<p>הוראות</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגרש - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר ית"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				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					
(1) 840								84			770	3853		1	דירור מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה	
											300	1200		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
1169											4376	17507		1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
											64	259		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
2009	(3)	(3)	(3)	(3)	4	(2) 15	70	84	50	17807	5510	22819	5147	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(3)	(3)	(3)	(3)	4				80	9142			2664	2		שטח פרטי פתוח	

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:

- קווי בניין למרתפים יהיו עד גבולות המגרשים, בכפוף להותרת שטחי חילחול כאמור בסעיף 6, ניהול מי נגר.
- תותר המרת עד 10% משטחי התעסוקה לשטחי המסחר ולהיפך.
- תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות, ללא צורך בהקלה, ובהיקף שלא יעלה על 5% מהשטחים העיקריים בכל שימוש.
- יותר ניווד שטחי שירות למגורים מתת הקרקע לעל הקרקע עד 1042 מ"ר, ללא צורך בהקלה. (סה"כ שטחי בניה על קרקעיים למגורים יהיה עד 20% מכלל השטחים העיליים בתכנית).
- לא יותר ניווד זכויות בניה משימוש התעסוקה למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר בניית מרפסות בשטח של 10 מ"ר לכל יחיד בבנין, ובתנאי ששטח מרפסת עבור יחיד אחת לא יפחת מ-8 מ"ר.
- (2) קרקע כפולה/גבוהה הכוללת מפלס גלריה + 13 קומות + קומת גג חלקית + ח.יציאה לגג ו/או גג טכני.
- (3) כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.





תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.1 חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תקן החנייה לתעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ולמסחר- עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. 2. תקן החנייה למסחר לא יפחת מ 25: 1. חניות אלו יישארו פתוחות למבקרים. 3. תקן חניה עבור מלונאות ומעונות סטודנטים- עפ"י התקן הארצי התקף 4. תקן חניה עבור מגורים- יח"ד להשכרה - עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה ולא פחות ממקום חניה אחד ליח"ד. 5. חניות נכים יתוכננו מעבר לתקן. 6. לא תתאפשר הצמדת חניות למסחר. חניות אלו תהיינה נגישות לציבור המשתמשים. 7. טעינת רכבים חשמליים: יבוצעו בפועל עמדות טעינה ב-30% מהחניות לתעסוקה וב-30% מהחניות המיועדות למסחר. הכנה לעמדות טעינה תבוצע לכל החניות, בכפוף לאישור חברת חשמל. 	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.2 איחוד וחלוקה</p> <p>האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, לגבי השטח המסומן בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה. האיחוד והחלוקה החדשה יירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.3 סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. איחוד יחידות דיור יהווה סטייה ניכרת. 2. מימוש זכויות הבניה לבניין צפוני A למטרת מגורים מסחר ותעסוקה, ובניין דרומי B למטרת מגורים מסחר ותעסוקה תעשה בהינף אחד, כך ששני הבניינים ייבנו יחדו ובהיתר בניה אחד לשניהם. הוראות סעיף זה הינן מחייבות וסטייה/בקשה להקלה מהם מהווה סטייה ניכרת כאמור בתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 שלא ניתן להתירה. 	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.4 תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכפוף להוראות תכנית ממ/3107. 2. תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לעניין זיקת ההנאה לפי סעיף 6.6 זיקת הנאה להלן, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם. 3. הגשת חוות דעת אקוסטית. 4. נספח שילוט יהווה חלק מהבקשה להיתר. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח הבינוי לאישור מהנדס העיר, כתנאי סף לדיון בוועדה המקומית. 6. תנאי להגשת היתרי הבניה יהיה הגשת נספח סביבתי. 	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניית השטחים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה. 2. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה רישום השטחים הציבוריים בפועל על שם העירייה. 3. רישום זיקות ההנאה כמפורט בסעיף 6.6 זיקת הנאה להלן, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 4. הניהול והתחזוקה של יחידות הדיור יעשה באמצעות חברת ניהול ותחזוקה. הצגת הסכם 	<p>6.5</p>

6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>חתום עם חברת ניהול יהווה תנאי לאכלוס.</p> <p>5. תנאי לאכלוס המגורים יותנה במתן אכלוס לתעסוקה.</p>



6.6	זיקת הנאה
	<p>1. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל על פי המסומן בתשריט.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט יפותח כשטח עם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל וישמש כשטח גינון ונטיעות, פיתוח נופי, שבילי הליכה, מתקני הצללה, תאורה, ריהוט רחוב, מתקני משחק, שטח עבור מתקני תשתיות.</p> <p>3. בתת הקרקע יותרו שמושים עפ"י תכנית ממ/3107.</p> <p>4. תירשם זיקת הנאה לכלי רכב במיסעות ובמרתפים למשתמשים במגרשים ציבוריים גובלים. לעת היתר, יותר שינוי במיקום תוואי זיקת ההנאה ובלבד שיתאפשר המעבר למגרשים הציבוריים הגובלים.</p>

6.7	ניהול מי נגר
	<p>1. לפחות 20% מכלל שטח התכנית הכולל יהיה לחלחול. שטח זה ישמש לנטיעת צמחיה ועצים בוגרים.</p> <p>2. יותר ריצוף מחלחל.</p>



6.8	בניה ירוקה
	<p>הבינוי יעמוד בהנחיות בניה ירוקה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5281 לבניה בת קיימא או תקן אחר שיהיה בתוקף, ויחול על יעודי תעסוקה ומגורים בהתאמה לסוג המבנה ברמה של כוכב אחד לפחות.</p>

6.9	פיתוח סביבתי
	<p>1. פיתוח הגישה לכניסה הראשית יהיה המשכי לפיתוח המדרכה הסמוכה לו ופרטי שפת הרחוב באזור זה יותאמו לפרטים ולהנחיות לפיתוח מרחב הרחוב.</p> <p>2. הגישה לבניין ולחזית המסחרית תהא רציפה להולכי הרגל מהמרחב הציבורי, תוך מתן דגש על נגישות מקסימלית, ללא מדרגות וללא הפרדה מפלסית.</p> <p>3. מעל תקרת המרתף ומתחת לשטח המדרכה יישמר עומק של מינימום 1.5 מ' לצורך יצירת בתי גידול נאותים לעצים בוגרים ולמעבר תשתיות ציבוריות כגון: חשמל, תאורת רחוב וקווי תקשורת ככל שיידרש.</p> <p>4. יותר ריצוף מחלחל.</p>



6.10	חלוקה ו/ או רישום
	<p>1. תנאי להיתר יהא הגשת תכנית לצרכי רישום ותשריט זיקות הנאה.</p> <p>2. תא שטח 3 בייעוד דרך, ירשם על שם הרשות המקומית.</p> <p>7. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בבניינים שבתא שטח 1, יירשמו ע"ש הרשות המקומית. השטחים ימוקמו בקומות הקרקע ו/או בקומה א'.</p>

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

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54