

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רש/1121

שם תוכנית: מתקן בטחוני

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: רמת השרון

סוג תוכנית: מקומית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>משרד הפנים מחוז תל-אביב</b>  <b>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</b>  <b>אישור תכנית מס' רש/1121</b>  <b>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</b>  <b>ביום 25.5.15 לאשר את התכנית</b>  <b>גילה אורון</b>  <b>יו"ר הוועדה המחוזית</b></p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

במתחם נשוא התכנית ממוקם מתקן בטחוני. התכנית מסדירה תכנונית את המשך קיומו של המתקן במתחם הנוכחי ואת הרחבתו מזרחה עד רח' מאיר עמית. התכנית מסירה את מגבלות הבניה של המתקן על סביבתו, ומאפשרת המשך הפיתוח העירוני הטבעי סביבו.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתקן בטחוני	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
1121/רש	מספר התוכנית			
164.7 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
05	מספר מהדורה בשלב			
04/06/2015	תאריך עדכון המהדורה			
תכנית מתאר מקומית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת השרון

- ..... קואורדינטה X
- ..... קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת השרון בתוכנית

- התייחסות לתחום הרשות נפה
- חלק מתחום הרשות תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית רמת השרון יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6611	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	4
6603	• מוסדר	• חלק מהגוש	45,47	44,46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רש/760	שינוי	התכנית המוצעת משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית רש/760 ממשיכות לחול.	6163	25/11/2010
רש/800	שינוי	התכנית המוצעת משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית רש/800 ממשיכות לחול.	5342	9/11/2004
רש/210/א	שינוי		1708	18/3/1971
רש/665	שינוי	התכנית המוצעת משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית רש/665 ממשיכות לחול.	4227	30/6/1994
רש/616/א/3	שינוי	הסרת מגבלות בניה הנובעות מתכנית מס' 032/1	5159	13/02/2003
רש/מק/1000	שינוי	הסרת מגבלות בניה הנובעות מתכנית מס' 032/1	6317	10/11/2011

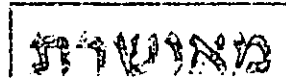
**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אדריכל	04/06/2015	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכל	07/07/2014	1	לא רלוונטי	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית

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



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**



**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
--	-	-	-	--	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	רשות מקרקעי ישראל
telavivichnun@mimi.gov.il	03-7632279		03-7632000	דרך מנחם בגין 125 תל-אביב								

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	רשות מקרקעי ישראל
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרה תכנונית של המתקן הקיים במתחם והרחבתו עד רח' מאיר עמית, תוך מתן אפשרות להמשך הפיתוח העירוני סביבו.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הסדרת גבולות המתחם על פי המסומן בקו הכחול
2. קביעת שטח ליעוד קרקע "מחנה צבאי" עבור מתקן בטחוני
3. קביעת גובה בניה מרבי

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	164.7 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

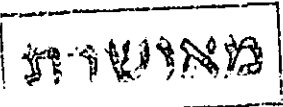
**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
מ"ר	אחוזים	מ"ר	אחוזים	
		1	94.7%	מתנה צבאי (מתקן בטחוני)
		2	5.3%	דרך מאושרת
				דרך לביטול

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים	
94.7%	155,947	7,295	4.4%	חקלאי
5.3%	8,718	19,737	12%	שטח לתכנון בעתיד
		11,466	7%	דרך מוצעת
		6,902	4.2%	דרך מאושרת
		87,538	53.1%	מלונאות ונופש
		5,748	3.5%	שטח ציבורי פתוח
		25,979	15.8%	פרטי פתוח
100%	164,665	164,665	100%	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מחנה צבאי (מתקן בטחוני)
4.1.1	שימושים
א.	מתקן ביטחוני
4.1.2	הוראות
א.	הבינוי במתחם יהיה בינוי מרקמי, בכפוף למגבלות הבניה כמפורט בסעיף 6.2 להלן. בהינתן שיוסרו מגבלות אלו, ניתן יהיה לאשר הקמת מבנים בגובה מעל הגובה האמור, באישור הועדה למתקנים בטחונים.
4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	השימושים המותרים בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
ב.	חניה על קרקעית ותת קרקעית
ג.	טרמינל הסעות עובדים (שאטלים)
4.2.2	הוראות
א.	תותר הקמת מרתף חניה בתא השטח, כהמשך רציף למרתפי החניה בתחום המתקן הבטחוני. תותר הקמת מבנה טרמינל מקורה על הקרקע.
ב.	כל הבינוי בתא השטח, מתחת ומעל לקרקע, יעשה בתיאום עם הגוף המוסמך ובאופן שיבטיח את קיומה ותפקודה של לולאת הגישה מהכביש הסמוך לתחום תכנית רש-800.
	הבטחת תפקוד מחלף סמוך

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

לא רלוונטי

מלאגטורית

**6. הוראות נוספות****6.1 הסרת מגבלות הבניה**

תכנית זו מבטלת את מגבלות הבניה והתקשורת על סביבתה כפי שפורטו בתכנית מס' 032/1 (אושרה ע"י הולמ"ב בתאריך 21/03/1990), וכן מגבלות הנובעות ממנה ומופיעות בתכניות תקפות בתחום הסרת המגבלות: רש/616/א/3, רש/מק/1000, רש/760, רש/210/א, רש/665, רש/800, תא/3700, תא2566. הסרת המגבלות תיעשה שנתיים מיום ההחלטה על הפקדת התכנית, או עם אישור התכנית, המאוחר מביניהם.

**6.2 בטיחות טיסה**

1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה אשר שדה התעופה ע"ש דב הוז בת"א משית סביבו, לרבות הגבלות בניה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה – אזור ב'.
2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מעקות בטיחות, קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים, תרנים, אנטנות, עמודי תאורה וחשמל, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכיו"ב הנו:
  - א. באזור הכפוף להגבלות המגנלייה (מישור הגישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה) – בין +75 מטר מעל פני הים ועד ל-88+ מטר מעל פני הים בשיפוע של 2.5%.
  - ב. באזור שמחוץ לתחום הכפוף להגבלות הבניה המושתות ע"י המגנלייה – 91+ מטר מעל פני הים.
3. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית למבנה שגובהו עולה על 30 מטר מעל פני הקרקע הינו תיאום עם רת"א לקבלת הנחיות סימון ולאזהרה מפני מכשולי טיסה.
4. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה בתחום התכנית למתקן שגובהו עולה על 30 מטר מעל פני הקרקע הינו אישור רת"א ותיאום הנחיות לסימון ולאזהרה מפני מכשולי טיסה.
5. הגבלות הבניה ושימושי הקרקע המושתות ע"י שדה התעופה ע"ש דב הוז בת"א תקפות כל עוד מתקיימת תעופה אזרחית בשדה התעופה.
6. במידה ותופסק פעילות התעופה האזרחית בשדה התעופה ע"ש דב הוז, נדרש יהיה לתאם עם רת"א מערך הגבלות בניה עדכני בתחום התכנית.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: <b>משרד המסחר</b> תאגיד/שם: <b>משרד המסחר</b> מספר תאגיד: <b>61909</b>	חתימה: <b>עדיקה קרני</b> מספר תאגיד: <b>22/7/15</b>
עורך התוכנית	שם: <b>אדריכל</b>	חתימה: <b>07/07/2014</b> מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: <b>תאגיד</b>	חתימה: <b>מספר תאגיד</b>
בעל עניין בקרקע	שם: <b>תאגיד</b>	חתימה: <b>מספר תאגיד</b>
	שם: <b>תאגיד</b>	חתימה: <b>מספר תאגיד</b>
בעל עניין בקרקע	שם: <b>תאגיד</b>	חתימה: <b>מספר תאגיד</b>
	שם: <b>תאגיד</b>	חתימה: <b>מספר תאגיד</b>

**גילי טסלה**  
מספר תאגיד: **מתכנת מרחב עסקית"א**  
**רשות מקרקעי ישראל**

אין לנו התנגדות עירונית לתכנית. בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו חיונה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי לחסות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוסצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באח במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. למי כל הוצח ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל חמתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו נחתת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
 תאריך: **5.7.14**  
 רשות מקרקעי ישראל מרחב עסקי ת"א

**גילי טסלה**  
מתכנת מרחב עסקית"א  
רשות מקרקעי ישראל