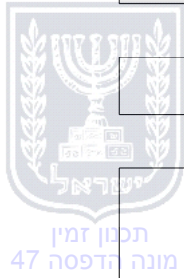


הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0160762

רש/מק/1110 - "מתחם חוף התכלת - גלילות צפון"



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

תל-אביב
רמת השרון
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

מתחם חוף התכלת נמצא באזור צומת גלילות - צפונית למבנה סינמה-סיטי (הרב-מכר). המתחם מתאפיין בחשיפה גבוהה ביותר לכביש החוף ובקרבה לעורקי תחבורה ראשיים, כגון כביש מס' 5, כביש 20 ומחלפים כמו גלילות, הסירה, שבעת הכוכבים וביג העתידי. בהמשך לתכנית החלוקה רש/מק/1000 אשר חילקה את השטח למבנים, תכנית זו מחלקת ומאחדת מבנים ומקצה מגרשים בין הבעלים ע"י איחוד וחלוקה. תכנית מפורטת זו מאפשרת ניצול המגרש בצורה מיטבית להקמת פרויקט לתעסוקה ומסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רש/מק/1110 - "מתחם חוף התכלת - גלילות צפון"

ומספר התכנית

553-0160762

מספר התכנית

55.634 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	רמת השרון
קואורדינאטה X	181820
קואורדינאטה Y	672950

1.5.2 תיאור מקום

במזרח - חלקות 29, 30 גוש 6603, חלקות 6, 197 בגוש 6605, במערב - דרך ארצית מס' 2 ותחנת הדלק, בדרום - חלקה 36 גוש 6603 ומתחם הסינמה סיטי והרב מכר, בצפון - חלקה 4 בגוש 6605

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת השרון - חלק מתחום הרשות: רמת השרון

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גלילות צפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6605	מוסדר	חלק	211-212, 214, 216	223-225

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רש/מק/1000	103 - 104, 201 - 202

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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
29/12/1983		3009	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 616 ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 616
13/02/2003	1508	5159	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, כל יתר ההוראות בתוכנית רש/ 616/א/3 ימשיכו לחול.	שינוי	רש/ 616 /א/ 3
10/11/2011	481	6317	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית רש/מק/1000	כפיפות	רש/ מק/ 1000
11/03/1999	2671	4736	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 781. הוראות תכנית רש/ 781 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 781



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - חלופה ב'	25/09/2018	יוסי סיון	23/09/2018	2	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	תכנית בינוי - חלופה א'	25/09/2018	יוסי סיון	23/09/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	טבלת איזון	22/10/2015	ירון ספקטור	22/10/2015	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר עצים בוגרים	13/08/2015	יורם וגשל	12/08/2015	8	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	27/09/2018	אבירם אגאי	25/09/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		20/10/2015	יוסי סיון	20/10/2015	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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			אחוזת חלקה 8 בגוש 6605 בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	073-3208864	073-3208884	eran@allied.co.il
	פרטי			ביג מרכזי קניות בע"מ	הרצליה	ספיר	1	073-2600420	073-2600426	yaniv@bigcenters.co.il
	פרטי			חלקה 4 בגוש 6605 בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	073-3208864	073-3208884	eran@allied.co.il
	פרטי			פיתוח יהודה בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	073-3208864	073-3208884	eran@allied.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אחוזת חלקה 8 בגוש 6605 בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	073-3208864	073-3208884	eran@allied.co.il
פרטי			ביג מרכזי קניות בע"מ	הרצליה	ספיר	1	073-2600420	073-2600426	yaniv@bigcenters.co.il
פרטי			חלקה 4 בגוש 6605 בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	073-3208864	073-3208884	eran@allied.co.il
פרטי			פיתוח יהודה בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	073-3208864	073-3208884	eran@allied.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית				עיריית רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483813	03-5401784	
בעלים		אלחנן פרידמן ע"י מנהל עזבונו			תל אביב-יפו	ויצמן	18	03-6911165	03-6911195	
בעלים				אחוזת חלקה 8 בגוש 6605 בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	073-3208864	073-3208884	eran@allied.co.il
בעלים				ביג מרכזי קניות בע"מ	הרצליה	ספיר	1	073-2600420	073-2600426	yaniv@bigcenters.co.il
בעלים				חברת אחוזת 6 בגוש 6603 בע"מ	תל אביב-יפו	ויצמן	18	03-6911165	03-6911195	
בעלים				חברת אחוזת 8 בגוש 6603 בע"מ	תל אביב-יפו	פריש דניאל	3	03-6911366		
בעלים				חלקה 4 בגוש 6605 בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	073-3208864	073-3208884	eran@allied.co.il
בעלים				פיתוח יהודה בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	073-3208864	073-3208884	eran@allied.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



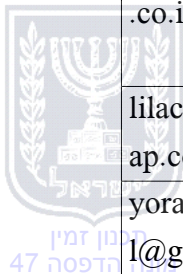
תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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	יוסי סיון	00004055	יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	sivan@m-y-s.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	497	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7540000	03-7516356	lilach@datamap.com
אגרונום	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון	(1)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagshal@gmail.com
כלכלן ושמאי מקרקעין	שמאי	ירון ספקטור	296	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	53	03-6878111	03-6872444	gilad@yaron-spectator.co.il

(1) כתובת: חיבת ציון ד.ג. חפר מיקוד 3888500.



משרד
תכנון
ודפוס
47



משרד
תכנון
ודפוס
47

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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 וחלוקת מבנים והקצאת מגרשים לבעלי זכויות ע"מ לאפשר הקמת פרוייקט תעסוקה ומסחר, הרחבת דרך ושינוי מיקום השצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לצורך שינויים תנועתיים ושינוי מיקום השצ"פ תוך שמירה על מאזן שטחי יעודי הקרקע.

ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית רש/616 א-3, ע"י הקטנת שטח התעסוקה, והגדלת שטח המסחר ב-50%, מבלי לשנות את סך כל שטח הבניה הכולל המותר (מכח סעיף 62 א (א) (6)).

ג. תוספת זכויות בסך 1,000 מ"ר מכח סעיף 62 א (א) (16).

ד. מתן אפשרות לשימוש למסחר בקומת מרתף וכן בקומות קרקע, א', ב'.

ה. שינוי בקו בניין קדמי מזרחי מ- 5.0 מ' ל- 2.5 מ' (מכח הסעיף 62 א (א) (4)).

ו. שינוי תכנית הבנייה מ- 50% ל- 70% משטח המגרש (מכח הסעיף 62 א (א) (9)).

ז. הצגת 2 חלופות בינוי (חלופה א' וחלופה ב') לעניין מספר קומות וגובה הבנייה

ח. קביעת מספר קומות כולל ל-ק"ק + 6 + מתקנים בחלופה א'. במידה ויוסרו מגבלות הגובה בגין משהב"ט ושדה תעופה דב, יותר לרכז את זכויות הבנייה של שימוש המשרדים במגדלים בני עד ל- 50 קומות בחלופה ב' (מכח הסעיף 62 א (א) (4)).

ט. שינוי מס' קומות מרתף מ- 3 ל- 4 קומות מרתף.

י. שינוי גובה קומת מרתף עליונה ל- 8.0 מ' (מכח הסעיף 62 א (א) (5) ומכח הסעיף 62 א (א) (4)).

יא. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב של 2.5 מ' לאורך החזית המזרחית של המתחם, זיקת הנאה של 5.0 מ' לאורך החזית הדרומית, זיקת הנאה של 5.0 מ' לאורך החזית הצפונית (מכח הסעיף 62 א (א) (19)).

יב. שינוי גודל מגרש מינימלי ל-2.5 ד' (מכח הסעיף 62 א (א) (7)).

תכנון זמין
מונה הדפסה 47**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	302, 301
דרך מוצעת	404 - 401
שטח ציבורי פתוח	205 - 201
תעשייה עתירת ידע	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעשייה עתירת ידע	101
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	302, 301
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	404 - 401
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	205 - 201
גבול מגבלות בניה	תעשייה עתירת ידע	102, 101
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	302
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	203, 202
דרך /מסילה לביטול	תעשייה עתירת ידע	101
זיקת הנאה	תעשייה עתירת ידע	102, 101
קו בנין עילי	דרך מאושרת	302
קו בנין עילי	דרך מוצעת	401
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	204 - 201
קו בנין עילי	תעשייה עתירת ידע	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	302, 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	404 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	205 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה עתירת ידע	102, 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,756	13.94
שטח ציבורי פתוח	976	1.75
תעשייה עתירת ידע	46,902	84.31
סה"כ	55,634	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,943.07	10.69
דרך מוצעת	1,797.84	3.23
שטח ציבורי פתוח	973.57	1.75
תעשייה עתירת ידע	46,881.18	84.33
סה"כ	55,595.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(1) תעשיות עתירות ידע ושימושים לתעסוקות אנלוגיות לתעשיות עתירות ידע כגון מעבדות מחקר ופיתוח, מכוני מחקר, תכנון ופיתוח, אולפנים, מרכזי מחשב, שטחי עבודה, אחסנה ושירות הקשורים בפעילויות הנ"ל, משרדים ושימושים נוספים בהתאם לתכניות המאושרות.</p> <p>(2) בנייה למסחר תותר בהיקף של עד 30% מסך כל הזכויות הבנייה לשימוש העיקרי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>(1) הוראות הבינוי יהיו כפופות להנחיות המרחביות של הרשות המקומית שיהיו תקפות לעת הגשת בקשה למידע.</p> <p>(2) תכסית - 70% משטח המגרש.</p> <p>(3) חומרי הגמר לחזיתות המבנים יהיו אבן, זכוכית, חיפוי אלומיניום מתכת וכיוצ"ב, הכל באישור מהנדס העיר.</p> <p>(4) חומרי הגמר לריצוף המדרכות, השבילים, הכיכרות והרחבות באישור מהנדס העיר.</p> <p>(5) רפלקטיביות מירבית של 15%.</p> <p>(6) יעודד השימוש בחומרי בניה, ריצוף וגמר ממוחזרים ו/או טכנולוגיות בעלי סיווג 'ירוק'.</p> <p>(7) לא יותרו התקנות של צנרת, מערכי מיזוג אויר וכדומה בחזיתות המבנים, אלא אם הם יהיו חלק מהעיצוב האדריכלי.</p> <p>(8) שילוט: יותר. בכפוף לשילוב בראיה כוללת בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>(9) סוככים: יותר. בכפוף לשילוב בראיה כוללת בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>(10) גדרות ושערים: בכפוף לשילוב בראיה כוללת בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>(11) ריהוט רחוב ותאורה: בכפוף לשילוב בראיה כוללת בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) נספח הבינוי הינו מנחה ומתווה את עקרונות הבינוי בלבד.</p> <p>(2) יותרו שינויים בנספח הבינוי באישור הוועדה המקומית ו/או מהנדס העיר.</p> <p>(3) תותר בניית קומת קרקע גבוהה וכן קומות א' ו-ב' גבוהות (עד 7 מ' כל אחת) במסגרתן יותרו קומות גלריה או קומות ביניים על שטח כל הקומה או בחלקה, וזאת במסגרת זכויות הבניה.</p> <p>(4) יותר מסחר בק"ק, קומה ראשונה, קומה שנייה ובקומת המרתף.</p> <p>(5) החזית לכיוון דרך מס' 5 בתוך התכנית תשמש ותעוצב בחלקה כחזית מסחרית.</p> <p>(6) התכנית מציגה 2 חלופות בינוי: חלופה עם מגבלות בנייה לגובה קיימות וחלופה ללא מגבלות בנייה לגובה. כל בחירה באחת מחלופות הבינוי, לעת מימוש התכנית, תבטל את החלופה הנוספת שנבחרה ולא תאפשר ניצול זכויות על פיה.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>(1) על תחום התכנית חלות מגבלות משהב"ט ושדה תעופה דוב.</p> <p>עפ"י מגבלות אלה מוצגת חלופת בינוי א' בגליון 1 בנספח בינוי, לפיה:</p> <p>א. מספר הקומות המותר לבניה מעל מפלס הכניסה הראשית הוא קומת קרקע גבוהה+6 קומות +קומה טכנית בכ-6 מבני תעסוקה על גבי קומות מסחר.</p>



4.1	תעשייה עתירת ידע
	<p>ב. גובה מבנה מקסימלי של 55 מ' מעל פני הים .</p> <p>(2) במידה ותוסר מגבלת הגובה, תתאפשר תוספת קומות בהתאם למגבלת הגובה שנתרה. במידה ותוסרנה כל מגבלות הגובה הקיימות, תתאפשר חלופת בינוי ב' בגליון 2 בנספח בינוי, לפיה:</p> <p>א. תותר בנייה של עד 50 קומות בשני מגדלים.</p> <p>ב. תותר גובה המבנים המקסימלי עד 225 מ' מעל פני הים, אולם לא מעבר לזכויות הניתנות במסגרת תוכנית זו.</p> <p>ג. אישור חלופה ב' של הבנייה לגובה של עד 50 קומות מותנה באישור תכנית למדיניות הבנייה לגובה שתאושר על ידי הוועדה המחוזית.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>(1) יותרו 4 קומות מרתף בגבולות המגרש.</p> <p>(2) הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת קומת מרתף לצרכי חניה ותוספת שטחי שרות לאותה קומה, וכן להגדיל שטחי השירות העל-קרקעיים ל- 45% במידה ויידרשו שטחים מיוחדים כאמור בהערה מס' 7 לתוכנית מאושרת רש/616 א-3, מבלי שהדבר ייחשב סטייה ניכרת.</p> <p>(3) תותר גישה תת-קרקעית מהמגרש לדרך המזרחית, המערבית והצפונית.</p> <p>(4) תותר גובה קומת מרתף עליונה עד 8 מ'.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>(1) מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה, ולא פחות מהמופיע בטבלת מאזן החניה המופיעה בנספח התנועה של תכנית רש/616 א/3.</p> <p>(2) שינויים בנספח התנועה יותרו באישור יועץ התנועה של אגף ההנדסה ולא יהיו שינוי לתכנית זו.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>(1) כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>(2) ניתן יהיה בהסכמת הבעלים לקבוע קו בניין "0" בין תאי שטח גובלים 101 ו-102.</p> <p>(3) קו בניין עילי למגדלים ולעמודי המגדלים יהיה "0".</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>(1) מיקום זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט.</p> <p>(2) זיקת ההנאה לציבור תרשם בספרי רישום המקרקעין.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>(1) גינון, פיתוח סביבתי כולל ריהוט רחוב, שילוט וכד'.</p> <p>(2) לא תותר גישת כלי רכב למגרשים דרך שטח ציבורי פתוח.</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח עפ"י תכניות מאושרות ובהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי והנחיות מרחביות של הרשות המקומית שיהיו תקפות בעת הגשת בקשה למידע.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים עפ"י תכניות מאושרות.
4.3.2	הוראות
א	דרכים (1) עפ"י תכנית מאושרות. (2) תותר גישה תת קרקעית מהדרך המזרחית, המערבית ומהדרך הצפונית למגרשים הגובלים.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים עפ"י תכניות מאושרות.
4.4.2	הוראות
א	דרכים (1) עפ"י תכנית מאושרות. (2) תותר גישה תת קרקעית מהדרך המזרחית, המערבית ומהדרך הצפונית למגרשים הגובלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(1) 4	(3) 8	(2) 55	70	(1) 640	283270 (1)	169936 (1)		(1) 34879	54919	44292	101	תעשייה עתירת ידע		
(4)	(4)	(4)	(4)		3					(6)	(5)		23536	44292	101	מסחר תעשייה עתירת ידע		
(4)	(4)	(4)	(4)	(1) 4	(3) 8	(2) 55	70	(1) 656	17118.5 (1)	(1) 10440		(1) 2055	3236.5	2610	102	תעשייה עתירת ידע		
(4)	(4)	(4)	(4)		3					(6)	(5)		1387	2610	102	מסחר תעשייה עתירת ידע		
										(7) 50					201	שטח ציבורי פתוח		
										(7) 50					202	שטח ציבורי 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

הערה ברמת הטבלה:

(1) בנייה למסחר תותר בהיקף של עד 30% מסך כל הזכויות הבנייה לשימוש העיקרי.

(2) הנתונים המופיעים בטבלה לעניין מספר קומות וגובה הבנייה מתייחסים לחלופה א' של בינוי בהתאם למגבלות הגובה הקיימות (ראה גליון 1 של נספח בינוי). במידה ויוסרו מגבלות אלה, הנתונים יהיו כדלקמן: מס' קומות בתא שטח 101- עד 50 מעל מפלס הכניסה, גובה בנייה - עד 225 מ' מעל פני הים - בהתאם לחלופה ב' של בינוי (ראה גליון 2 של נספח בינוי). לא יהיה שינוי בין חלופה א' לחלופה ב' של בינוי בתא שטח 102 ולעניין זכויות הבנייה ותמהיל השימושים כמפורט בטבלה שלעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור כל השימושים בתוך תא שטח.

(2) הגובה מעל פני הים ובהתאם לסעיף 4.1.2 ג. של הוראות תכנית זו.

(3) מס' הקומות כולל קומות טכניות ובהתאם לסעיף 4.1.2 ג. של הוראות תכנית זו.

(4) כמופיע בתשריט ונספח בינוי.

(5) יותר ניווד שטחים עיקריים המיועדים למסחר מעל פני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע.

(6) יותר ניווד שטחי שירות המיועדים למסחר מעל פני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע.

(7) לצורך נגישות לתא שטח 101 מתחת לקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. עמידה בהנחיות המרחביות של הרשות המקומית שיהיו תקפות בעת הגשת בקשה למידע.
 ב. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י מהנדס העיר לכל מגרש בשלמותו. שינויים הנובעים מהתאמת תכנית העיצוב להוראת התכנית הראשית, לא יהוו שינוי לתכנית תכנית עיצוב אדריכלי תכלול:
 1. תאור חזיתות המבנים לרבות פרוט חומרי החיפוי והגמר.
 2. חתכי רחוב מפורטים כולל רחובות פנימיים והרחוב החיצוני לרבות השצ"פ הצמוד.
 3. הגדרת פרטים טיפוסיים, חומרי גמר, סוגי צמחיה, פרטי תאורה, פרטי שילוט, ריהוט.
 ג. התחייבות על רישום זיקת הנאה לציבור בתחום התכנית בספרי רישום מקרקעין.
 ד. התחייבות על רישום הדרכים והשטחים הציבוריים ע"ש העירייה יעשה ע"י הבעלים ויזם התכנית.
 ה. פרוט הטיפול בחומרי חפירה ומילוי ככל שהיקפם הצפוי מעל המינימום הקבוע בהנחיות (100,000 מ"ק)
 ו. לבקשה להיתר בנייה יצורפו האישורים הבאים:
 1. אישור משרד הביטחון.
 2. אישור רת"א.
 3. אישור משרד הבריאות.
 4. אישור היחידה לאיכות הסביבה.
 5. אישור רשות העתיקות.
 6. אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית.
 ז. ככל שתוסרנה מגבלות הבנייה לגובה על המתחם, תנאי למתן היתר בנייה לבינוי הגבוה מ-20 קומות, הוא התאמת הבינוי המוצע למדיניות הבנייה לגובה.
 ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת רשות המים לממצאי סקר מי התהום וקבלת הנחיות לטיפול בהתאם, במידת הצורך.
 ט. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית מפורטת ומאושרת לביצוע העבודה של המחלף הרב מכר ע"י משרד התחבורה, והבטחת התחלת ביצוע של המחלף, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית, והשלמת הביצוע של הפתרונות התחבורתיים הנוספים שאושרו לאותו שלב.
 י. תנאי להיתרי הבניה יהיה הכנת נספח ניקוז הכולל ניהול מי נגר לאישור רשות הניקוז.
 יא. תנאי למתן היתר למימוש זכויות המסחר יהיה מתן היתר למימוש שטחי תעשייה עתירת ידע בהיקף של לפחות 50% מזכויות התעשייה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

6.2

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:
 א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.

6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>1. בתחום התכנית יותרו 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>2. כל פתרון להחדרת מי הנגר, שלא על ידי הותרת שטחי חלחול טבעיים מצריך אישור מרשות המים.</p>
6.5	בניה ירוקה
	<p>המבנים והמרחבים הפתוחים יתוכננו ע"פי עקרונות של בנייה ירוקה באישור מהנדס העיר.</p>
6.6	תשתיות
	<p>כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.</p>
6.7	איחוד וחלוקה
	<p>איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים יחולו על השטחים המסומנים בהתאם בתחום</p>

6.7 איחוד וחלוקה	
	התכנית ובהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
6.8 איכות הסביבה	
	1. איכות האוויר : בחזית הצמודה לכביש מס' 2 (ארצי) תבחן השפעת הכביש על איכות האוויר בקרבתו, בהתאם יבחנו אמצעים טכנולוגיים לסינון וטיהור האוויר הנכנס למבנים. 2. ביוב וניקוז : יוקמו מערכות נפרדות להולכה נפרדת לביוב הסניטרי ולניקוז מי גשם, בהתאם להנחיות לשכת התכנון והמשרד לאיה"ס.
6.9 תנאים למתן תעודת גמר	
	תנאי למתן תעודת גמר לשטחי המסחר יהיה מתן תעודת גמר לשטחי התעשייה בהיקף כפי שאושר בהיתר בנייה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן תעודת גמר	(1) ביצוע דרך מס' 5 בתוך התכנית. (2) תנאי למתן תעודת גמר לשטחי המסחר יהיה מתן תעודת גמר לשטחי התעשייה בהיקף כפי שאושר בהיתר בנייה. סטייה מהוראה זו בתכנית תהווה סטייה ניכרת.



7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית

