

הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0434167

מתחם בראשית, רמת השרון

תל-אביב

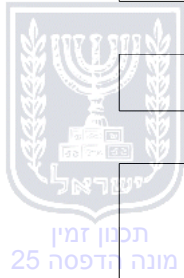
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/05/2019

לאשר את התוכנית

01/01/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המתחם ממוקם בצפון רחוב סוקלוב - רחוב ראשי בעיר רמת השרון.
המתחם מציע 5 מבנים, הכוללים 160 יח"ד, מתוכן כ-90 יח"ד קטנות (עד 75 מ"ר - כולל ממ"ד).
הבינוי מתווה 4 מבנים עם חזית מסחרית וארקדה לאורך רחוב סוקלוב, ומעליה 8 קומות מגורים וקומת גג בנסיגה.
מבנה נוסף, ברחוב בראשית ובו שטח ציבורי בקומת הקרקע ומעליו 7 קומות מגורים וקומת גג בנסיגה. מבנה זה יוכל לשמש לצורך דיור מיוחד (כמו דיור ציבורי, דיור מגון וכיוצ"ב).
השצ"פ בתכנית יקיים רצף להליכה ברגל ורכיבה על אופניים, ממכלול שטחי ציבור ושטחים פתוחים שממזרח לתכנית, דרך המתחם הנדון ומערבה אל מעבר לרחוב סוקלוב (המעבר יהיה במפלס הקרקע או בהפרדה מפלסית).

עקרי התכנית:

1. שינוי יעודי קרקע.
2. הקצאת שטח ציבורי.
3. הוספת שטחי מסחר.
4. תוספת יח"ד בדגש על דירות קטנות.
5. שינוי קווי בנין.
6. הנחיות עצוב עירוני- חזית לרחוב לסוקלוב.
7. איחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מתחם בראשית, רמת השרון

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

553-0434167

מספר התכנית

6.194 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 185228

קואורדינאטה Y 673041

1.5.2 תיאור מקום

צפון רחוב סוקולוב, רמת השרון.

גבולות התכנית:

- ממזרח: רחוב בראשית ומבני מגורים

- מצפון: מבנה מגורים

- מדרום: מבנה מגורים

- ממערב: רחוב סוקולוב

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת השרון	בראשית	14	
רמת השרון	בראשית	5	
רמת השרון	בראשית	12	
רמת השרון	בראשית	8	
רמת השרון	בראשית	10	

שכונה אלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6415	מוסדר	חלק	669-670, 675-676, 685, 687	689-690

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רש/ 210 / א	שינוי		1708		18/03/1971
רש/ 392 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 392 / 2 ממשיכות לחול.	2374		16/10/1977
רש/ 443	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 443 ממשיכות לחול.	2606		21/02/1980
רש/ 521	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 521 ממשיכות לחול.	2604		14/02/1980
רש/ 521 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 521 / א. הוראות תכנית רש/ 521 / א תחולנה על תכנית זו.	3431		26/02/1987
רש/ 541	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 541 ממשיכות לחול.	2713		21/05/1981
רש/ 679	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 679. הוראות תכנית רש/ 679 תחולנה על תכנית זו.	4186	190	27/01/1994
רש/ 781	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 781. הוראות תכנית רש/ 781 תחולנה על תכנית זו.	4736	2671	11/03/1999
רש/ 990	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 990. הוראות תכנית רש/ 990 תחולנה על תכנית זו.	5311	3317	06/07/2004
רש/ 997	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 997. הוראות תכנית רש/ 997 תחולנה על תכנית זו.	5621	1346	30/01/2007

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				אורי מזור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורי מזור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/05/2016	אורי מזור	15: 07 09/06/2016		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	24/06/2019	אורי מזור	17: 15 26/06/2019	נספח הבינוי מחייב עבור : 1. גובה מקסימלי של מבנים. 2. מספר קומות. 3. מיקום כניסות לרכב ומעברים להולכי רגל, בכפוף למפורט בנספח תנועה. 4. קווי בניין מינימליים	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 500	1	27/06/2019	גבי שויער	12: 41 27/06/2019	נספח התנועה מחייב לעניין מיקום כניסות לרכב.	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	08/12/2019	ארז כהן	16: 45 08/12/2019	טבלת איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	12	08/12/2019	ארז כהן	16: 45 08/12/2019	טבלת איזון והקצאה - עקרונות השומה	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 500	1	08/07/2019	יגאל פצירסקי	15: 24 10/07/2019		לא
עקרונות תכנון	רקע	1: 1	7	06/12/2016	אורי מזור	15: 49 06/12/2016	מסמך תיאור כללי - מתחם בראשית	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-4183845	03-4871045	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-4183845	03-4871045	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	אורי מזור	00112984	אדם מזור-אלי פירשט אדריכלים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5628022	03-5628033	arch@mazor- first.com
שמאי מקרקעין	שמאי	ארז כהן	324		תל אביב- יפו	אלון יגאל	67			erez@zc- eng.co.il
מתכנן ניקוז	יועץ תשתיות	יגאל פצ'רסקי	57390	טליסמן הנדסה בע"מ	נוף הגליל	(1)	17	077-3451008	04-6451006	igal@tsn- eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	גבי שויער	10914		תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	

(1) כתובת : אגמון 17, נצרת עילית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 קטנות	יח"ד קטנות - עד 75 מ"ר (כולל ממ"ד).

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**

יצירת מתחם מגורים מעורב שימושים ובמסגרתו 5 מבנים הכוללים 160 יח"ד, שטחי ציבור וחזית מסחרית לרח' סוקולוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעודי קרקע ממגורים ג' ל- מגורים ומסחר; דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
- קביעת 160 יח"ד בחמישה מבנים- מתוכן כ-90 יח"ד קטנות (עד 75 מ"ר - כולל ממ"ד).
- הקצאת שטח ציבורי מבונה, ודיור מיוחד (דיור מוגן / דיור להשכרה / מעונות סטודנטים).
- הקצאת שטחי מסחר בחזית המבנים שלאורך רחוב סוקולוב והשצ"פ.
- קביעת הוראות בינוי לרבות גובה מבנים מקסימאלי.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת זיקות הנאה להולכי רגל לאורך רחוב סוקולוב, באזורים הפונים לשצ"פ ובדופן המערבית הפונה לרח' בראשית; וזיקת הנאה לרכב בתת הקרקע - במקטע הצפוני של תחום הדרך ברח' בראשית.
- קביעת בניינים להריסה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	401, 400
דרך מאושרת	404
מגורים ומסחר	407, 405, 402
דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	403

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	403
זיקת הנאה	דרך מאושרת	404
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	403
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	404
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	407, 405, 402
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	407, 405, 402
להריסה	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	403
להריסה	מגורים ומסחר	407, 405
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	402

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,235	19.94
מגורים ג'	4,366	70.49
שטח ציבורי פתוח	593	9.57
סה"כ	6,194	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	921.76	14.88
דרך מאושרת	1,234.64	19.93
מגורים ומסחר	3,209.98	51.82
שטח ציבורי פתוח	827.78	13.36
סה"כ	6,194.17	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	א. מגורים (שימוש ראשי) ושימושים נלווים למגורים. ב. חנייה ובכלל זה חנייה לרכב דו גלגלי, מחסנים לדיירי הבניין בלבד ושירותים טכניים לבניין. ג. מתקני תשתיות לשרות הדיירים כגון: פינוי אשפה מרכזי למחזור, אספקת גז מרכזית, חדרי שנאים וכיוצ"ב. ד. חזית מסחרית בקומת הקרקע, - מסחר לרבות בתי אוכל ומסעדות, שירותים אישיים, משרדים וקליניקות.
4.1.2	הוראות
א	חלוקה לתאי שטח יעוד זה כולל 3 תאי שטח: 405, 402 ו-407
ב	אדריכלות 1. מספר קומות- קומת קרקע+ 8 קומות+ קומת גג בנסיגה + גג טכני. 2. קומת קרקע 2.1 בחזית הפונה לרחוב סוקולוב, תותר בניית ארקדה. על גג הארקדה - גינות/שטח חוץ לדירות בקומה ק.1. ראו נספח בינוי. 2.2 קומה מסחרית מלאה למעט גרעינים ומבואות למגורים; לא יותרו דירות גן במפלס קומות הקרקע; יתאפשר לממש את שטחי המסחר בקומת הקרקע (כולל קומת גלריה) שגובהה יהיה עד 6 מ'. 2.3 בקומת הקרקע יותרו חלונות ופתחים בקו בנין "0" לרחוב סוקולוב עבור שטחים משותפים ושטחי מסחר בלבד. 2.4 בקומת הקרקע בתא שטח 402 - קומת מסד אחודה, בתחום קווי הבניין, ומעליה שני מבני מגורים. 2.5 בתאי שטח 402, 405 - בחזיתות הפונות לכיוון רחוב בראשית (בשטח המסומן כזיקת הנאה) רוחב המדרכה הציבורית לא יפחת מ- 3 מ'. 3. תמהיל יחידות הדיור: 3.1 כ-55% דירות עד גודל 75 מ"ר (שטחים עיקריים כולל ממ"ד) 3.2 כ-45% דירות מעל גודל 75 מ"ר. 3.3 בתכנון לביצוע, שינוי בתמהיל יח"ד עד 10% לא יהווה שינוי לתכנית. 3.4 גודל יח"ד מינימלי לא יפחת מ- 40 מ"ר עיקרי. 4. תת קרקע: 4.1 לשני תאי השטח 405, 407 תהיה כניסת/יציאת רכבים משותפת מרחוב בראשית. 4.2 תותר הקמת חניון משותף לתאי שטח 3-402, תוך ניצול השטח המסומן כזיקת הנאה לרכב בשטח הדרך בתא שטח 404. 4.3 ישמרו 15% מן השטח לצורך חילחול מי נגר. 5. סטיו- ארקדה



4.1	מגורים ומסחר
	5.1 לאורך רחוב סוקולוב יבנה סטיו (קולונדה) בעומק שלא יפחת מ- 5 מטר ובגובה שלא יפחת מ- 4 מטר נטו, על פי החתך בנספח הבינוי. 5.2 בשטח שמעל לסטיו יובטח כיסוי אדמה של 1/2 מ' לצורך פיתוח גנני. 5.3 בשטח הסטיו (קולונדה) תהא זכות מעבר לציבור כמפורט בסעיף 6.14 להלן. 6. מרפסות: לכל יח"ד יוקצה שטח ממוצע של 12 מ"ר למרפסת, מעבר למניין השטחים הקבועים בטבלה. כל שטח מרפסת מעבר ל-14 מ"ר ליח"ד יחשב ממניין השטח העיקרי. ניתן לחרוג מקווי הבניין לצורך המרפסות עד לכדי 1.6 מטר, ובלבד שלא יחרגו מקו המגרש. 7. מחסנים עבור מגורים ימוקמו בתת-הקרקע בלבד.
ג	קווי בנין 1. קומת הגג תהיה בנסיגה מקו בנין קדמי של 3 מטר לפחות (סימון: קו בנין עילי בתשריט). 2. בחזית סוקולוב, קו הבנין העילי הפונה לרחוב סוקולוב בקומות שמעל לקומת הקרקע (מעל לארקדה), יהיה בנסיגה של 5 מ' מגבול המגרש. 3. בחזית הפונה לשצ"פ בתאי שטח 402, 405 - קו בנין - 2 מטרים. 4. קווי בנין למרתפים יותרו בקו 0. 5. קווי הבנין בין מבנים באותו תא שטח יהיו כמסומן בנספח הבינוי (תא שטח 402, קו בנין עילי בין הבניינים - ישמר מרחק בין הבניינים מעל המסד - 6 מ').
ד	מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית 1. המסחר יהיה בזיקה לרחוב סוקולוב ולשצ"פ שבתחום התכנית. 2. אופי המסחר יעלה בקנה אחד עם הסמיכות למגורים ובכפוף לאישור הועדה המקומית. 3. בקומת הקרקע, תשמר הפרדה בין שימוש המגורים העיקרי לבין השימוש המסחרי, לטובת שמירה על איכות תיפקודם. 4. קומת הקרקע בתא שטח 402 תהיה קומת מסד אחודה, ומעליה יבנו שני מבני מגורים.
ה	הנחיות מיוחדות בתא שטח 402 בקומות קרקע, תת"ק (-1), ק+1- בקרבת השצ"פ, תשמר זכות להבטחת זיקת מעבר ונגישות למעליות המאפשרות גישה לנכים ולעגלות למעבר רגלי עילי או תת"ק אשר תחילתו בשצ"פ שבתחום התכנית, ואשר חוצה את רחוב סוקולוב לכיוון מערב וממנו.
4.2	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. שימוש ראשי: מגורים בדיוור מיוחד: דיוור מוגן, דיוור להשכרה, מעונות סטודנטים. ב. שימושים לצרכי ציבור: חינוך, תרבות, בריאות ורווחה. ג. חנייה ובכלל זה חנייה לרכב דו גלגלי, מחסנים לדיירי הבנין בלבד ושירותים טכניים לבנין. ד. מתקני תשתיות לשירות הדיירים כגון: פינוי אשפה מרכזי למחזור, אספקת גז מרכזית, חדרי שנאים וכיוצ"ב.

4.2	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
	ה. שטחים משותפים לרווחת הדיירים (להלן: שטחי רווחה). כגון: מכוני כושר ובריאות, בריכת שחייה וכיוצ"ב, לשירות הדיירים.
4.2.2	הוראות
א	חלוקה לתאי שטח ייעוד זה כולל תא שטח אחד: 403.
ב	אדריכלות 1. מספר קומות: קומת קרקע + 7 קומות + קומת גג בנסיגה + גג טכני. 2. קומת קרקע 2.1. הבינוי יכלול קומת קרקע לצרכי ציבור. שטחי הציבור (בהיקף המוגדר בטבלה 5 להלן) יינתנו למימוש בקומת הקרקע ובקומה שמעליה. 2.2. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע. 3. תמהיל יחידות דיור: 3.1. כ- 55% דירות עד גודל 75 מ"ר (שטחים עיקריים כולל ממ"ד). 3.2. כ- 45% דירות מעל גודל 75 מ"ר. 3.3. בתכנון לביצוע, שינוי בתמהיל יח"ד עד 10% לא יהווה שינוי לתכנית. 3.4. גודל יח"ד מינימלי לא יפחת מ- 40 מ"ר עיקרי. 4. גג קומת הגג תהיה בנסיגה מקו בנין קדמי של 3 מטר לפחות. 5. תת קרקע: 5.1. כניסת/ יציאת רכבים משותפת מרחוב בראשית. כמסומן בנספח תנועה. 5.2. לצורך הבטחת פתרון חנייה לתאי שטח 402, 403 - תוגדר זיקת הנאה לרכב בתת הקרקע בשטח הדרך - 404 כמפורט בסעיף 6.14 להלן. 5.3. מחסנים עבור מגורים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.
ג	הנחיות מיוחדות דיוור מיוחד מוגן 1. במידה ויתקיים דיוור מיוחד מוגן, במסגרת ייעוד זה יחולו הוראות חוק דיוור מוגן התשע"ב-2012. 2. היקף יח"ד מוגן לא יעלה על 90 יח"ד. גודל יח"ד במסגרת דיוור מוגן ינוע בין 55 ל- 75 מ"ר. 3. תנאי להיתר לדיוור מוגן ו/או דיוור להשכרה ו/או מעונות סטודנטים יהיה מילוי התנאים לשימוש זה, כפי שיוחלט בוועדה המקומית, זאת בנוסף לעמידה בכל דין. בהתאם לשימוש המבוקש, ידרש לעת הוצאת היתר הבנייה, תאום עם הגורם המוסמך הרלוונטי. בשימוש למעונות סטודנטים הבעלות תהיה אחודה או שותפות בניהול.





4.2	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
ד פרוגרמה לשטחי ציבור 1. שטחי ציבור ימוקמו בקומת הקרקע בתא שטח 403. 2. ככל ותדרש הקצאה של שטחי חצר לפרוגרמות הציבוריות שיוחלטו לשימוש בתא שטח זה יוצמד שטח הקרקע כנדרש ע"י משרד החינוך לעת הוצאת היתר בניה לשימושים אלו. 3. השימושים הציבוריים בקומת הקרקע יופרדו תפקודית משימושי המגורים, לצורך שמירה על איכות תיפקודם של כל אחד מהשימושים.	
ה הוראות פיתוח השטחים הפנויים מבנייה במגרש לייעוד זה, יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחייה נמוכה. ככל והשימוש הציבורי יהיה גני ילדים - חצרות גני הילדים ירוצפו, יגוננו וימוקמו בהן ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיוצ"ב. בסמוך לגני הילדים יוקצה שטח המתנה להורים, בחזית הפונה לרחוב, בסמוך לשער, בו יותקנו ספסלים וינטעו עצי צל.	
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1 שימושים 1. שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לשימור טבע עירוני. 2. מתקני משחקים, פעילות פנאי ונופש, מתקנים ומגרשי ספורט פתוחים שאינם כוללים בינוי. 3. גישה למעבר רגלי תת"ק/ עילי אשר יחצה את ציר רחוב סוקולוב. 4. מתקנים, מבנים ושירותים הדרושים לתפעול ואחזקת המעבר הרגלי תת"ק/עילי, כגון: שירותים ציבוריים, מעליות וכיו"ב. 5. שבילים ורחבות להולכי רגל ורוכבי אופניים כולל חניית אופניים ומתקני השכרה. 6. ריהוט גן, פרגולות, אלמנטי הצללה.	
4.3.2 הוראות	
א הוראות פיתוח 1. השטחים הפתוחים יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחייה נמוכה וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב, מתקני משחק וכיו"ב. 2. מתקני השירות יהיו תת קרקעיים, ויהיו נלווים לתפעול המעבר העילי/תת קרקעי החוצה את רחוב סוקולוב.	
4.4	דרך מאושרת
4.4.1 שימושים בהתאם לחוק.	
4.4.2 הוראות	
א דרכים לצורך הבטחת פתרון חנייה למגרשים 402, 403 - תוגדר זיקת הנאה לרכב בתת הקרקע בשטח הדרך שבין שני תאי השטח האמורים, כמפורט בסעיף 6.14 להלן, זאת על מנת לאפשר מעבר תת קרקעי כך שהחניון של שני תאי השטח יהווה חניון אחד.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ומסחר	מגורים	402		1517	3940	1610 (1)	4550	10760	709	64	42.2	10 (2)		4	2	3 (3)	5 (4)	768
מגורים ומסחר	מסחר	402	מסד		660 (5)													
מגורים ומסחר	מגורים	405		846	2510	870	2660	6430	760	32	37.8	10	3	2 (6)	3	3	5 (4)	384
מגורים ומסחר	מסחר	405	מסד		390 (7)													
מגורים ומסחר	מגורים	407		847	2350	840	2660	6300	744	32	37.8	10	3	3	3	3	5 (4)	384
מגורים ומסחר	מסחר	407	מסד		450 (7)													
דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד	403		922	2650	1050 (8)	2766	6816	739	32	32.7	9 (9)	3	5	3	5	3 (10)	384
דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	403	מסד		350 (11)													
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	401		447			45	45	10					0	0	0	0	
דרך מאושרת		404					(12)											

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. מעל מניין שטחי השירות המפורטים מעלה, יתווספו שטחי המרחבים המוגנים (ממ"דים ו/או ממ"קים).
- ב. אחוזי הבנייה מהווים תרגום של שטחי הבנייה הקבועים בהוראות.
- ג. השטח הבנוי בתת"ק ישמש לצרכי חניה עפ"י תקן, מערכות ואחסנה ככל שנדרש לתפקוד המבנים - לפי שיקול דעת מהנדס העיר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בתאי שטח 402,405,407 - ממניין שטחי השירות המפורטים בטבלה, יוקצו שטחים לשירות הנדרש לתיפקודו הראוי של המסחר בכל אחד מתאי השטח..
- (2) במגרשים 402, 405, 407 תותר בניית קומת קרקע+8 קומות+ קומת גג בנסיגה+גג טכני ובסה"כ 10 קומות;.
- (3) חזית לרחוב בראשית (במגרשים 402, 405, 407).
- (4) בחזית לרחוב סוקולוב ארקדה מקו בנין 5 מטר ועד לקו 0 (גבול מגרש קדמי)..- (5) בקומת הקרקע; בתא שטח זה קומת מסד מסחרית בעיקרה, ומעליה שני מבני מגורים..
- (6) בחזית הצפונית - הפונה לשצ"פ.
- (7) בקומת הקרקע..
- (8) ממניין שטחי שירות אלה יוקצה שטח לשטחי שירות הנדרשים לתיפקודו הראוי של השב"צ בתא שטח זה..
- (9) תותר קומת קרקע + 7 קומות + קומת גג בנסיגה + גג טכני ובסה"כ עד 9 קומות..
- (10) חזית קדמית פונה לזכות הדרך ברח' בראשית - החזית פונה מערבה..
- (11) ניתנים למימוש בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, לא תותר המרת שטחי אלה לצרכי מסחר..
- (12) תתאפשר הקמת מעברים תת קרקעיים בזכות הדרך, לצורך הבטחת פתרון חנייה למגרשים 402 ו-403..



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	1. בניה בשלבים אם יחליט מבקש היתר בניה לבנות את המתחם בשלבים, יש לתכנן ולהציג בבקשה להיתר את שלבי הביניים המבוקשים בשלמותם, כולל כל התכניות, חזיתות וחתכים ופרטי הפיתוח באופן ששלב הביניים יהיה שלם ולא יהווה מטרד תפקודי ואו חזותי, באישור מהנדס/ אדריכל העיר. 2. מתקנים טכניים ושטחי שירות א. מתקנים טכניים ושטחי שירות ימוקמו במרתפי המבנה, בתוך המבנה או בחצר האחורית בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי של המבנים. לא יותרו מתקנים טכניים במבנים נפרדים עצמאיים. ב. רמפות, אזורי פריקה וטעינה: כמסומן בתכנית הבינוי ובנספח התנועה. אזור הפריקה והטעינה יהיה תת קרקעי ואו בחצרות אחוריות בתנאי שלא יהוו מטרדים הן למשתמשי המרחב הציבורי והן למשתמשי הבנין. פתרונות אלה יאושרו ע"י מהנדס/ אדריכל העיר כחלק מהיתר הבניה. ג. העמדת מתקנים טכניים בקומת הגג של המבנים תהיה בנסיגה של לפחות 2 מטר מכל החזיתות בקומה שמתחתיה.
6.2	חניה
	א. החנייה תהא תת קרקעית, בתחום המגרש, למעט חניית אופניים, רכב חרום ותפעול. החניה תהייה בגבולות המגרש בלבד. תותר הצמדת חניה רק עד למספר מקומות החניה הדרושים. ב. התכסית המכסימלית המבונה למרתפים תהיה 85%. ג. באזור המיועד ל פיתוח גנני יובטח כיסוי קרקע של 1.5 מטר לפחות. ד. תקן החניה יהיה על פי תקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מקסימום. ה. בתאי השטח בהם מותרים שטחי מסחר ייבנו מרתפים שימשו לחניה משותפת לשטחי המסחר, ותירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם. המיקום המדויק לפריקה וטעינה ייקבע לעת הוצאת היתר הבניה, ובסמכות הועדה המקומית. ו. מיקום החניה לרכב דו גלגלי - באם יוקצה בתת הקרקע, תובטח גישה נוחה לחניות אלה. ז. לא ימוקמו רחבות כיבוי אש בתחומי שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים אלא באישור מהנדס העיר. ח. תתאפשר חניה תפעולית עבור פריקה וטעינה בקומת מרתף עליונה, בהתאם לצורך. ט. יש להבטיח בכל שלב בניה אספקת מקומות חניה על פי תקן החניה הזה, כולל הנגישות והסדרי פריקה וטעינה. י. הבטחת הנגישות והסדרי הפריקה, הטעינה והחניה, יהיו בהתאם וכפוף לאישור מהנדס העיר. יא. תכנית הבינוי שתובא לאישור ועדה מקומית במסגרת בקשה להיתר תגדיר כניסות ויציאות מחניונים לכלי רכב, צורת השתלבותם במערכת הכוללת וסוג גימור המיסעות למיניהן. יב. יותקנו מתקני חנייה לאופניים על פי התקן הארצי. יג. בתא שטח 404 תותר הקמת מעבר בתת הקרקע אשר יאפשר חניון משותף לתאי השטח 402-3.
6.3	תנועה
	נספח התנועה מחייב לעניין מיקום כניסות, כמות והתפלגות מקומות החניה בין תאי השטח ומתחמי התכנון בלבד.

6.4 שמירה על עצים בוגרים	6.4
שמירה על עצים קיימים : במידה וקיימים עצים בוגרים בתחום התכנית, תצורף חו"ד פקיד היערות לתכנית לעת הוצאת היתר.	
6.5 הפקעות ו/או רישום	6.5
השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתא שטח 403 יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה, 1965.	
6.6 תנאים למתן היתרי בניה	6.6
1. כללי מתן היתר בניה לבנין בשלמותו או לחלקים ממנו, יותנה, בין השאר בתנאים הבאים : א. אישור תשריט לצרכי רישום בוועדה מקומית והתחייבות להשלמת פרצלציה כתנאי לטופס 4. ב. פירוט הנדרש למימוש בכל שלב כמפורט בסעיף 7.1 - כולל גישות, פינויים, פיתוח שטח והמשך הפעילות במגרשים האמורים להתפנות רק בשלבים הבאים. ג. הבטחת חזותו השלמה של כל שלב. ד. התחייבות לביצוע ההריסות והפינויים. ה. ביצוע סקר עצים כתנאי למתן היתר בנייה ראשון ; בכל בקשה להיתר בנייה, יסומנו העצים לשימור, העצים להעסקה ומיקומם החדש. 2. תכנית עיצוב אדריכלית א. תנאי למתן היתר, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי, אשר תכלול התייחסות לנושאי תיאום ושילוב המגורים והמסחר בהיבטי איכות סביבה ; גינון, נטיעות וצל עירוני בשטחים הפתוחים לציבור. ב. תכנית העיצוב האדריכלי, תתייחס, בין השאר, גם לנושאי הניקוז ולפתרונות מפורטים לניהול מי נגר. ג. סקר עצים יהווה תנאי לתכנית עיצוב אדריכלי. ד. תנאי להיתר בניה לדירור מוגן יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. אישור רשות התעופה האזרחית על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיום שדות התעופה הרצליה. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר. 5. ניקוז ונגר עילי א. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ניקוז מפורט לכלל שטח התכנית, לאישור מהנדס הוועדה המקומית. הנספח יכלול : א. 1. התייחסות למערכות הניקוז והתיעול העוברות בתחומי התכנית ותכנון אשר ייתן מענה להעתקת המובלים הקיימים ושדרוגם בהתייחס לרומים וספיקות קיימות והמתוכננות. א. 2. תכנון הנדסי מפורט באופן שנפח הנגר היממתי היוצא משטח התכנית יהיה קטן/ שווה לנפח הנגר המחושב מהמצב הקיים בהסתברות של 50 : 1 שנים. א. 3. פירוט קונסטרוקטיבי, ככל הנדרש, של אופן שילוב מערכות ניהול הנגר במבנים. א. 4. פירוט שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י	

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

העירייה.

א. קביעות רום בינוי מינימלי בהתייחס לסכנת הצפות בהסתברות של 1%.

ב. ישמרו 15% משטחי המגרשים לחילחול מי נגר עילי, ללא בינוי על ובתת הקרקע.

6. אישור איכות הסביבה

לכל בקשה להיתר בנייה יצורפו בין היתר המסמכים הבאים או התייחסות לנושאים המפורטים להלן, ככל שהדבר נדרש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת:

א. פירוט האמצעים לצמצום מטרדי אבק, רעש ורעידות, בעת ביצוע עבודות הריסה, ומאתר הבנייה/חפירה, הכל בהתאם למפרט ההנחיות של הרשות הסביבתית המוסמכת.

ב. תחשיב כמות הפסולת ועודפי העפר, שתפונה מאתר הבנייה.

ג. לא ינתן היתר בניה בשטח המגרש, אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר הבניה.

ד. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על ביצוע סקר גז קרקע לתחום התכנית.

7. דרכים וחניות

א. תנאי למתן היתר בנייה- הבטחת אמצעים לבטיחות באתר וסביבתו, בפרט לעת ביצוע עבודות המיסעות מתחת לדרך המאושרת, הקצבת זמן והבטחה להחזרת השטח למצבו הקודם.

ב. תנאי להיתר בניה הינו הצגת תכנית בינוי נלווית להיתר המפרטת את הגישה אל החניונים.

ג. תנאי להיתר בניה הינו הצגת תכנית בינוי מפורטת במסגרת היתר הבניה, לחניונים אחדים לפי המפורט בתתי סעיפים לעיל, לאישור מהנדס הועדה.

8. נגישות

תנאי למתן היתר בנייה הינו עמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות לפי סעיף 6.13 להלן.

9. בטיחות באתר הבנייה:

א. דיווח על אתר הבנייה למשרד העבודה ולמינהל הבטיחות.

ב. תסקיר עגורן בתוקף.

10. במידה ויתקיים דיור מוגן, תדרש חו"ד משרד הבריאות ואישורו, לעת מתן היתר..

6.7

תנאים למתן היתרי איכלוס

לא יאושר אכלוס מבנה במתחם תכנון כלשהוא, עד להשלמת פיתוח הדרכים, השפ"פים הכלולים במתחם התכנון, על פי תכנית הפיתוח המאושרת על ידי מהנדס העיר.

תנאים למתן היתר איכלוס:

- ביחס לתא שטח 403- הקצאת שטח המיועד לצורכי ציבור, והכשרתו לשימוש כגני ילדים או שימוש ציבורי אחר שיקבע על ידי מהנדס העיר, לרבות קבלת אישור אכלוס טרום ו/או כחלק מאישור האכלוס למגורים ורישום הערת אזהרה על המקרקעין לטובת הרשות בגין שטחים אלו עד לרישום הבית המשותף.

6.8	פיתוח סביבתי
	לעת הוצאת היתר תוגש תכנית פיתוח סביבתי לאישור מהנדס העיר/ אדריכל העיר.
6.9	היטל השבחה
	יגבה בהתאם לכל דין.
6.10	הוראות בזמן בניה
	בכל שלב ניתן יהיה לבצע דרכי גישה זמניות להבטחת גישה ועמידה בדרישות רכב חרום ואספקה.
6.11	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בנייה הוא הריסה ו/או פינוי המבנים, המתקנים ופסולת הבניין כמסומן בתשריט.
6.12	כתב שיפוי
	יזם התכנית יחוייב במתן כתב שיפוי לועדה המקומית לפי סעיף 197 לחוק.
6.13	זיקת הנאה סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי
	א. השטחים המצויינים בתשריט ובהוראות התכנית כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועדים לשימוש הציבור. מידותיהם ומיקומם המדויקים יקבעו לעת היתר בנייה. להבטחת האמור לעיל, תירשם הערה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. שטחים אלה יפותחו כחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח; ב. לצורך הבטחת פתרון חנייה לתאי השטח 402, 403 - תוגדר זיקת הנאה לרכב בתת הקרקע בשטח הדרך (תא שטח 404) בשטח שבין שני תאי השטח האמורים. המעבר בתת הקרקע יאפשר חניון משותף לתאי השטח.
6.14	זיקת הנאה סימון בתשריט: זיקת הנאה
	זיקת הנאה למעבר רכב - בנוסף לאמור בסעיף 6.13 א' יתקיימו התנאים הבאים: א. לצורך הבטחת פתרון חנייה לתאי השטח 402, 403 תוגדר זיקת הנאה לרכב בתת-הקרקע בשטח הדרך 404 שבין שני תאי השטח. המער התת קרקעי יאפשר חניון משותף לשני תאי השטח האמורים. ב. רישום זיקת הנאה לכניסות ולמעבר הדדי עבור חניון משותף לתאי השטח 402, 403 - תתאפשרנה 2 כניסות/ יציאות מרחוב בראשית - אחת ממגרש 402 והשנייה ממגרש 403. ג. רישום זיקת הנאה למעבר וחניה עבור חניון משותף לתאי השטח 405, 407 - כניסה/ יציאה אחת מרחוב בראשית.
6.15	איכות הסביבה
	כל השימושים יעמדו בתקנים למניעת מטרדים הנהוגים בחוק בעת הוצאת היתר בנייה, הן לשימושים אחרים באותו מבן והן לחצרות, לרחובות ולמבנים הסמוכים, בין אם הם כלולים באותו מתחם או גובלים בו.
6.16	סטיה ניכרת
	א. סגירת של המרפסות תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו. ב. חריגה של מרפסות (בלבד) מעבר לקווי הבניין לא תהווה סטייה ניכרת מתכנית

6.17	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	גובה הבנייה - כמסומן בנספח הבינוי ועפ"י המפורטת בהוראות ובטבלה בסעיף 5 להלן. כפוף למגבלות משהב"ט לעת הוצאת ההיתר.

6.18	תשתיות
	מתקני תשתית ומערכות יותרו בקומת הקרקע, במרתפים ועל הגגות. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת במבנים תת קרקעיים ובלבד שיהיו בגבולות המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מבנים בתאי שטח 403, 402	- הסדרה והשלמת בינוי ופיתוח השטחים והחצרות הציבוריים. - הסדרת זיקת הנאה לתנועה וחניה. - הסדרת זיקת הנאה לטובת מעבר רגלי לתכנון עתידי של מעבר עילי/תת"ק שצ"פ.
2	מבנים בתאי שטח 407, 405	-הסדרת זיקת הנאה לתנועה וחניה בין תאי השטח. -הבטחת כניסה משותפת ופתרונות חנייה כוללים עפ"י תקן. - הבטחת זיקת הנאה למעבר רגלי.
3	- אין במספור השלבים בכדי להצביע על סדר הביצוע או התניה ביחס אחד לשני. - כל שלב עפ"י המופיע בטבלה כולל הריסת המבנים שבתא שטח הרלוונטי, למעט בתא שטח 2.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית - 10 שנים.
