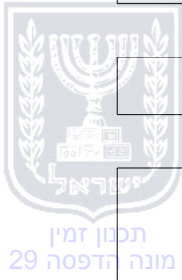


הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0219436

רש/616/א 5/3 - גלילות צפון מתחם 5



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תכנית מפורטת

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

התכנית בשטח של כ-37 דונם ממוקמת ברובע גלילות צפון בחלקה המערבי של העיר רמתיים. תחום התוכנית כולל את מבנן 5 כהגדרתו בתוכניות תקפות.

רובע גלילות צפון תחום ממזרח על ידי נתיבי איילון, ממערב על ידי כביש החוף, מצפון תחום במחלף שבעת הכוכבים ומחלף הסירה ומדרום במתחם הסינמה סיטי. באזור מתוכננים מחלף הרב מכר, תחנת רכבת גלילות צפון וכן תחנת דיפו לקו המתע"ץ הירוק. הרובע הינו עתודת הקרקע של רמת השרון לפיתוח אזור מע"ר מוביל במטרופולין תל אביב תוך ניצול היתרונות שלו במיקום ובנגישות תחבורתית.

על האזור חלות תוכנית רש/616/א/3 משנת 2003 אשר קבעה את יעודי הקרקע וזכויות בניה מתאריות ותכנית רש/מק/1000 משנת 2011, אשר נועדה לאפשר מימוש של תכנית רש/616/א/3 על ידי חלוקה והקצאת מגרשים ללא הסכמת הבעלים. בנוסף בינואר 2013 הכינה הועדה המקומית מסמך מדיניות ועקרונות תכנון לכלל הרובע.

מטרת תוכנית זו הינה פיתוח מבנן 5 באזור 'גלילות צפון' כחלק מרובע תעסוקה, מסחר וביילוי וקביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ובניה ירוקה לאזור בהתאם למסמך מדיניות העירייה לאזור. כמו כן, התכנית נועדה לאפשר מימושן של התוכניות התקפות לפיהן נדרש להגיש תכנית מפורטת לכל מבנן אשר תכלול הקצאה של המגרשים וזכויות הבניה הכלולות בו.

חלוקת המגרשים בשטח התוכנית הינה בהתאם לבעלויות הקיימות היום.

התוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רש/616/א-5/3- גלילות צפון מתחם 5

ומספר התכנית

מספר התכנית 553-0219436

1.2 שטח התכנית 37.455 דונם

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) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 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	רמת השרון
	קואורדינאטה X	182009
	קואורדינאטה Y	672994
1.5.2 תיאור מקום	רובע גלילות צפון - בין כביש 2 ל 20 מבני 5	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

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
6605	מוסדר	חלק	217	224

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
5	רש/ 616 / א / 3
5	רש/ מק/ 1000

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
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
13/10/2009	107	6004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 1052. הוראות תכנית רש/ 1052 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 1052
13/02/2003	1508	5159	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 616 / א/ 3. הוראות תכנית רש/ 616 / א/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 616 / א/ 3
11/03/1999	2671	4736	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 781. הוראות תכנית רש/ 781 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 781
10/11/2011	481	6317	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ מק/ 1000. הוראות תכנית רש/ מק/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ מק/ 1000



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				אבנר ישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		3	12/08/2018	אוהד דנוס	12/08/2018	טבלאת איזון והקצאה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	12/08/2018	אוהד דנוס	12/08/2018	נספח א' -טבלאות איזון	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1000	1	13/09/2018	אבנר ישר	13/09/2018	נספח בינוי ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	12/08/2018	יגאל פצ'רסקי	12/08/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	13/03/2018	אבנר ישר	13/03/2018	תשריט מצב מאושר	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		עיריית רמה"ש	רמת השרון	שד ביאליק	37	03-5483888		rmtsharon@ ramat- hasharon.m uni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית רמה"ש	רמת השרון	שד ביאליק	37	03-5483888		rmtsharon@ramat- hasharon.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9411011	03-7632132	
חוכר				אחוזת מנחם מילשטיין בע"מ	תל אביב- יפו	דבורה הנביאה	30	03-6565665	03-5656556	

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	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@a- yashar.com
	שמאי	אוהד דנוס	412	דנוס כהן שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	סמדר	26	03-7528322	03-7528324	office@danc o.co.il
	מודד	חוסאם מסאורה	894	מ.ח הנדסת מדידות בע"מ	טייבה	(1)		09-7990140		mhmed10@g mail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	יגאל פצ'רסקי	57390	טליסמן הנדסה בע"מ	נצרת עילית	אגמון	17	077-3451006	04-6451006	Igal.st.eng@ gmail.com

(1) כתובת : טייבה המשולש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

1. לאפשר מימושן של תכניות רש/616/א/3 ו רש/מק/1000 על פי הן נדרש להגיש תכנית מפורטת לכל מתחם אשר תכלול הקצאה של המגרשים הכלולים בו.
2. פיתוח מתחם 5 באזור 'גלילות צפון' כחלק מרובע תעסוקה, מסחר וביילוי.
3. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ובניה ירוקה לאזור בהתאם להנחיות מרחביות תקפות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים בהתאם לסעיף 62 א(א) 1 לחוק.
2. חלוקת זכויות הבניה בכל אחד מהמגרשים החדשים עפ"י תוכניות תקפות.
3. הוספת שטחי בניה בהיקף 500 מ"ר על קרקעי לפי סעיף 62 א(16).
4. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62 א(5).
5. קביעת הוראות לעניין זכות מעבר, זיקת הנאה והפקעות לפי סעיף 62 א (19).
6. קביעת קווי הבניין בתחום המגרשים לפי סעיף 62 א (4).
7. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף.
8. קביעת הוראות בניה ירוקה.
9. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה .
10. קביעת גובה קומה מירבי לפי סעיף 62 א(4).
11. הרחבת דרך ו/או הארכת דרך לפי סעיף 62 א (2)



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	600
דרך מוצעת	500
תעשיה עתירת ידע	101, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	500
זיקת הנאה	תעשיה עתירת ידע	101, 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	תעשיה עתירת ידע	101, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשיה עתירת ידע	101, 100

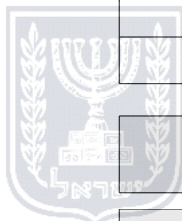
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,524.08	9.41
תעשיה עתירת ידע	33,944	90.59
סה"כ	37,468.08	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,524.08	9.41
דרך מוצעת	210.4	0.56
תעשיה עתירת ידע	33,720.81	90.03
סה"כ	37,455.3	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>כל השימושים המותרים ביעוד זה על פי תכנית רש/616/א/3:</p> <p>1. תעשיות עתירות ידע ושימושים לתעסוקות אנלוגיות לתעשיות עתירות ידע כגון מעבדות מחקר ופיתוח, מכוני מחקר, תכנון ופיתוח, אולפנים, מרכזי מחשוב, שטחי עבודה, אחסנה ושירות הקשורים בפעילות הנ"ל וכן משרדים.</p> <p>2. בניה למסחר</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה המבנים המקסימלי לא יעלה על 55 מטר מעל גובה פני הים.</p> <p>2. גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות מעל קומת הקרקע, סה"כ 7 קומות. בנוסף, תותר הצבת מתקנים טכניים על גג הבניין.</p> <p>3. במידה ותוקם קומת גלריה בקומת הקרקע המסחרית, קומה זו לא תחשב במניין הקומות אך שטחה יחושב במניין השטחים המותרים לבניה על פי תכנית זו.</p> <p>4. גובה קומה טיפוסית מירבי לא יעלה 4.2 מ'.</p> <p>5. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.5 מ' ולא יפחת מ 5 מטר.</p>
ב	<p>הוראות בנייה</p> <p>תכסית:</p> <p>תכסית הבניה המותרת מעל למפלס הכניסה הקובעת לא תעלה על 60% משטח המגרש. עם זאת, תותר הגדלת התכסית הבנויה לצורך הקמת מעברים מקורים, ולא יותר מ-70% סה"כ.</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>1. כל החזיתות הפונות לדרכים תהיינה מסחריות. החזיתות תהיינה נגישות ורציפות ככל הניתן.</p> <p>2. הקומה המסחרית תתוכנן כחלק מרצף הרחוב ותעוצב בהתאמה. אין ליצור הפרשי מפלס בין הכניסה לבניין ולרחוב.</p> <p>3. היקף המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-70% משטח המסחר הכולל המותר. יחד עם זאת, תותר הקמת שימוש למסחר מעל קומת הקרקע, בקומת גלריה ובקומה הראשונה. כמו כן, תותר הקמת שטחי מסחר במרתף צמודים לחנויות שמעל ולא כיחידה נפרדת.</p> <p>4. לאורך רחובות 4 ו-5 100% מאורך החזית תהיה מסחרית, להוציא שטחי כניסה לבניינים (לובי). לאורך שאר הרחובות לפחות 50% מאורך החזית תהיה מסחרית.</p> <p>5. קומת הקרקע תהיה בנסיגה של 4 מ' לפחות מהקומה שמעליה. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-6.5 מ'.</p> <p>6. שטח חנות בודדת לאורך רחוב מספר 4 לא יעלה על 300 מ"ר.</p> <p>7. שילוט עסקי יותקן בתבנית מותאמת כחלק מחזית המבנה.</p> <p>8. צמחיה בסמוך לחזית המסחרית תהיה בהתאם להנחיות מרחביות תקפות.</p>

תעשיה עתירת ידע

4.1

ג עיצוב אדריכלי

1. כל השטחים הפתוחים בין הבניינים מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל. ויתוכנו כגן לרווחת המשתמשים במתחם.
2. לאורך צירי התנועה קומת הקרקע תבנה בנסיגה של 4 מ' לפחות מן הקומות שמעליה בהתאם לקו הבניין לקומת הקרקע בתשריט התכנית. גובה הנסיגה לא יפחת מ-5 מ'. הנסיגה תתואם עם מגרשים גובלים לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה. שילוט עסקי יותקן בתבנית מותאמת כחלק מחזית המבנה
3. לפחות 70% מאורך חזיתות הבינינים לאורך רחוב מס' 4 יהיו בחפיפה לקו הבניין.

גובה ומתקנים טכניים :

1. לא יותרו מתקנים טכניים במבנים נפרדים עצמאיים.
2. גובה המתקנים הטכניים על גג המבנים יקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויבטיח את הסתרתן המלאה של המערכות. יתרת שטח הגג אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית ותאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה. תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.
3. תותר הצבת מתקנים טכניים על גג מבנה ובתנאי שמתקנים אלו לא יראו מהרחוב, כולל תעלות, ארונות, מפוחים וכל מתקן אחר.
4. מתקנים טכניים אשר יוצבו על גג המבנה יוצבו בנסיגה מינימלית של 3 מטר מהמעקה
5. אזור המתקנים יגודר על ידי גדר מאווררת. פרט הגדר יאושר כתנאי להיתר בניה, הגדר תמוקם 3 מטר מקצה הבניין.
6. ככל שידרש קירוי למתקנים הטכניים, הוא יהיה נקודתי ועשוי חומרים קלים בלבד

פינוי אשפה, פריקה וטעינה

1. אזורי הפריקה והטעינה יהיו תת קרקעיים. עם זאת, תותר פריקה וטעינה עילית בחצרות אחוריות בתנאי הסתרת אזור זה מצירי הולכי רגל ומניעת כל מטרד בגינם, פתרונות אלו יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו כחלק מהיתר הבניה.
2. חדרי האשפה יתוכננו ויוקמו במרתף העליון.
3. יוקמו מתקנים להפרדת אשפה, אשר ימוקמו בקומת המרתף העליון.

ד מרתפים

מרתפים וחניה :

1. החנייה תהיה לפי תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה ולא יפחת מטבלת מאזן החניה המופיעה בנספח התנועה של תוכנית זו והתואם את התקן בתכנית רש/616/א/3.
2. הקמת מרתף תותר עד גבולות קו בניין, ובתנאי פתרון חלחול בהתאם להוראות סעיף 6.5.
3. תותר גובה קומת מרתף עליונה עד 8 מ'.
4. תתאפשר גישה תת קרקעית מכביש מספר 5 הגובל ממערב.
5. בהסכמת הבעלים יותר איחוד כניסות לחניונים של תאי שטח סמוכים. לצורך כך, יינתנו זכויות מעבר הדדיות בין תאי שטח בתחום התוכנית אשר יירשמו בספר המקרקעין.
7. מיקום הכניסות הסופי לתא שטח עבור כלי רכב, יקבע לעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה.

4.1	תעשיה עתירת ידע
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תכנון קומת המרתף העליון יאפשר הקמת בתי גידול בעומק של לפחות 1.5 מ' באזורים המתוכננים לנטיעת עצים.</p> <p>2. ניתן לקרות ולהצליל אזורים מהשטח הפתוח וזאת בלבד שחומרי הקירוי והריצוף יהיו אחידים באופן המבטיח המשכיות ורציפות בין חלקי הגן, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>3. ריצוף חוץ: בשלב בקשת ההיתר יש לפרט אמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצופים מתאימים ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים המרוצפים לשטחים המגוננים.</p> <p>4. תשמר אחידות של פרטי ריהוט ותאורת בין השטחים הציבוריים הגובלים בתחום התכנית לשטחים המוגדרים בזיקת הנאה. הבקשה להיתר הבניה תלווה באישור נספח הכולל פירוט ריהוט רחוב, תאורת רחוב ושילוט לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. סגירת חורף של שטחי אירוח של בתי קפה/מסעדות יוצגו במסגרת הבקשה להיתר הבניה, בהתאם להנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. לאורך הרחובות הסובבים תרשם זיקת הנאה בקומת הקרקע למעבר הציבור, במקומות המסומנים לכך בתשריט התכנית. פרטי הפיתוח לתחום זיקת הנאה יהיו המשכיים ורציפים לפרטי המדרכות הסובבות אותם, ותתאפשר בהם הקמת מדרכות, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ונטיעות.</p> <p>2. תינתן זיקת הנאה למעבר תשתיות בתת הקרקע, ברצועה בין קו בניין לקו מגרש בהתאם לסעיף ד'-2.</p>

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל עילי ותת קרקעי, שביל אופניים, מיסעות, מדרכות, חניות, תשתיות ציבוריות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות וגישות תת קרקעיות למרתפים גובלים
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל עילי ותת קרקעי, שביל אופניים, מיסעות, מדרכות, חניות, תשתיות ציבוריות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות וגישות תת קרקעיות למרתפים גובלים
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 55	60	550	31392	6450	18427	10464	100	תעשייה עתירת ידע
(6) 0	(5) 5	(4) 4	(3) 10	4	(2) 7	(1) 55	60	550	31392	6450	18427	10464	100	תעשייה עתירת ידע
(6) 0	(5) 5	(4) 4	(3) 5	4	(2) 7	(7) 55	60	550	69804	14341	40975	23268	101	תעשייה עתירת ידע

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:

- זכויות הבניה לשימוש עיקרי הינן סה"כ 175% משטח המגרש
- שטחי השירות מהווים 35% מהשטח העיקרי
- תותר הקמת עד 20% מסך השטחים העיקריים בכל מגרש לשימוש מסחר
- במידה וידרשו שטחים מיוחדים כגון: קולגדות, דרישות מיוחדות של מכבי אש או שטחים נרחבים למעבר הציבור, ניתן יהיה באישור הועדה המקומית להגדיל את שטחי השירות העל קרקעיים ל 45%
- ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה בהתאם להוראות רש/616/א/3
- גובה מבנים מקסימלי הינו בהתאם למגבלות משרד הבטחון- 55+. גובה זה כולל את כלל המתקנים ההנדסיים הקשורים לפעילות המבנה כגון: חדר חשמל, חדר מעליות, מעקות בנויים, מתקני מיזוג אוויר, מתקנים סולרים, תרנים לאנטנות ועוד.
- בינוי מרתפים יהיה מקו בניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 55 מטר מעל פני הים.
- (2) המתקנים הטכניים ימוקמו במפלס הגג או במרתפים. שטחי בנייה למתקנים ככל שידרשו- מסה"כ שטחי השרות הקבועים בתכנית.
- (3) לצפון.
- (4) לדרום.
- (5) למערב.
- (6) למזרח.
- (7) 55מ' מעל פני הים.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לשטח התוכנית, בהתאמה להנחיות מרחביות פרטניות לאזור צפון גלילות ולאישור הועדה המקומית.
- תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישת מה"ע ו/ או הוועדה המקומית ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המובילים. התוכנית תתייחס לנושאים הבאים:
 - אופן העמדת המבנים, נוחות תרמית, משטר רוחות, איוורור טבעי, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכו'.
2. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור משרד הבטחון.
3. הבקשה להיתר בנייה תלווה במסמכים מקצועיים המציגים פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה שמקורם ברעש, רעידה, ניקוזי שפכים, פסולת, גרימת אבק, עשן, הערמת חומר עבודה או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב עבודה, בנייה או שימוש, הן בתחום המבנה והן בתחום חצר המבנה, בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
4. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הוועדה לתצ"ר

6.2

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. לא יאושר אכלוס מבנה במתחם תכנון כלשהוא, עד להשלמת פיתוח הדרכים, והמדרכות הכלולים במתחם התכנון, על פי תכנית הפיתוח המאושרת על ידי מהנדס העיר.
2. תנאי למתן היתר איכלוס הינו רישום בפועל של זיקת ההנאה הכלולה בתחום המגרש.

6.3

תנועה

1. החניה תהיה תת קרקעית למעט חניה בתחום זכות הכביש
2. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בלבד, לכלל השימושים המבוקשים.
3. מספר מקומות החניה לא יקטן מהדרוש על פי רש/א/606/3 ולפי תקן החניה התקף בעת מתן היתרי בניה.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מחלקת התנועה בעיריית רמה"ש.
5. במידה והמגרש ישמש כחניון זמני, ירוצף השטח בחומר קשיח.
6. יש לתכנן חניות אופניים בתחום המגרש על פי התקן התקף או המקובל לשימוש.

6.4

תשתיות

1. כל קווי התשתית השונות יהיו תת-קרקעיות.
2. לא תותר הקמת מבני מתקנים טכנים במבנים נפרדים עצמאיים.
3. אין להקים בכל גבול התכנית עגורנים בגובה העולה על 43 מ' מעל גובה פני היס.

6.5

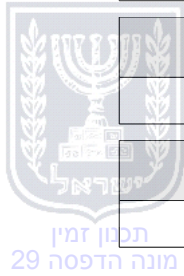
ניהול מי נגר

1. במגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר

6.5	ניהול מי נגר
<p>קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>2. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>3. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p> <p>4. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ-15% שטחים חדרי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי התהום כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, הפנייה לשצ"פ סמוך ועוד, ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>5. אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת הגשם.</p>	
6.6	בניה ירוקה
<p>1. העמדת המבנים תעשה תוך התחשבות בתנאי האקלים באזור ובהתאם לאסטרטגיות אקלימיות פאסיביות, כגון העמדה, אוורור, יעילות אנרגטית, וכדומה.</p> <p>2. המבנים יעמדו בתקן ישראלי 5281 לבניינים שפגיעתם בסביבה פחותה.</p> <p>3. תבחן היעילות האנרגטית של המבנים ויוגש דו"ח מומחה בנושא.</p> <p>4. יותר כי משטחי הגגות והחזיתות הדרומיות ינוצלו להפקת אנרגיה מתחדשת על ידי תאים פוטו-וולטאים.</p> <p>5. יושם דגש על ההיבט החזותי נופי בתכנון החזית החמישית, גגות המסחר יפותחו כגגות ירוקים באמצעות גינון וצמחיה.</p> <p>צמחייה</p> <p>6. ינטעו עצי צל רחבי גוף וצמחייה במרחב הפתוח ובשטחים הפנויים בין הבניינים להצללה ולשיפור תנאי מזג האוויר.</p> <p>7. ינטעו עצים נשירים במקומות בהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף.</p>	
6.7	חלוקה ו/ או רישום
<p>1. איחוד החלקות בתחום תוכנית זו יבוצע בהתאם לפרק ה' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. אי התאמה בשטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתוכנית זו, לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965.</p>	
6.8	איחוד וחלוקה
<p>כלל שטח התכנית הינו לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת כל הבעלים, המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שחורים דקים.</p> <p>התכנית כוללת טבלאות שומה, הקצאה, ואיזון המהוות חלק מהתכנית.</p> <p>הטבלאות ערוכות בהתאם לחוק ולתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט - 2009 וסעיף 122 של פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	
6.9	הנחיות מיוחדות
<p>הודעה לחקלאים: עם הוצאת היתר שיהיה בו משום צמצום משמעותי של האפשרות לעבד את</p>	



6.9 הנחיות מיוחדות	
	השטחים החקלאיים, תודיע הועדה המקומית מבעוד מועד לחקלאים, על מנת לאפשר היערכותם בהתאם וזאת כדי להימנע מהשקעות אבודות עבור עונת עיבוד שתיקטע.
6.10 היטל השבחה	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.11 הוצאות הכנת תוכנית	
	הכנת התכנית לרבות תכניות לצרכי רישום יושתו על בעלי הקרקע בשטח התכנית.



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית	
	זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה

