

הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0362517

רש/מק/616/א 3/3 - גלילות צפון - מתחם 3

מחוז

תל-אביב

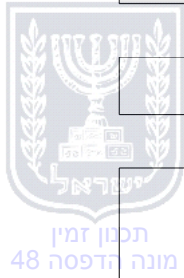
מרחב תכנון מקומי

רמת השרון

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

מתחם 3 נמצא באזור צומת גלילות - צפונית למבנה סינמה-סיטי (הרב-מכר). המתחם מתאפיין בחשיפה גבוהה ובקרבה לעורקי תחבורה ראשיים, כגון כביש מס' 5, כביש 20 ומחלפים כמו גלילות, הסירה, שבעת הכוכבים. בהמשך לתכנית החלוקה רש/מק/1000 אשר חילקה את השטח למבניים, תכנית זו מחלקת מבניים ומקצה מגרשים בין הבעלים ע"י איחוד וחלוקה. תכנית מפורטת זו מאפשרת ניצול המגרש בצורה מיטבית להקמת פרויקט לתעסוקה ומסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

ומספר התכנית

553-0362517

מספר התכנית

39.082 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) (16) א (א) (1), 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	181926
קואורדינאטה Y	672782

1.5.2 תיאור מקום

תכנית חלה על מתחם 3 ולקטע דרל ממערב למתחם עפ"י תכנית רש/מק/1000. במזרח - מתחם 8 עפ"י תכנית רש/מק/1000 במערב - מתחם 2 עפ"י תכנית רש/מק/1000 בדרום - מתחם הסינימה סיטי בצפון - מתחם 5 עפ"י תכנית רש/מק/1000

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	215	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

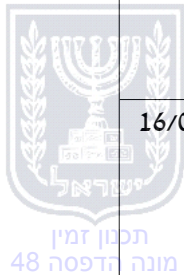
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רש/מק/1000	202
רש/מק/1000	3

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
13/02/2003	1508	5159	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 616 / א/ 3 ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 616 / א/ 3
10/11/2011	481	6317	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ מק/ 1000 ממשיכות לחול.	שינוי	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
13/10/2009	107	6004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 1052 . הוראות תכנית רש/ 1052 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 1052



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				יוסי סיון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יוסי סיון		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		2	13/06/2018	ירון להט	14/06/2018	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		18	13/06/2018	ירון להט	14/06/2018	טבלאות הקצאה ואיזון - עקרונות	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	21/05/2018	יוסי סיון	30/07/2018	נספח בינוי - חלופה א'	לא
בינוי	מנחה	1: 500	2	21/05/2018	יוסי סיון	30/07/2018	נספח בינוי - חלופה ב'	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	04/06/2018	אבירם אגאי	18/06/2018	נספח תנועה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	21/05/2018	יוסי סיון	14/06/2018	נספח 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		הוועדה המקומית רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483829		
	פרטי	אוהד סמסונוב		SGS חברה לבניין בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	4	03-6488777		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483829		
פרטי	אוהד סמסונוב		SGS חברה לבניין בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	4	03-6488777		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר		אוהד סמסונוב		SGS חברה לבניין בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	4	03-6488777		



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

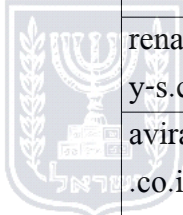


תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיון אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@m-y-s.com
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	בשארה חמיס	1071	בשארה חמיס מודדים מוסמכים	נצרת	רח 5009			04-6564881	kb1071@gmail.com
שמאי	שמאי	ירון להט	1535	דנוס כהן שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	(1)	26	03-7528322	03-7528324	office@danco.co.il

(1) כתובת : סמדר 26 ר"ג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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 של מתחם 3 לפי תכניות רש/616/א/3 ו-רש/מק/1000 והקצאת מגרשים לבעלי זכויות ע"מ לאפשר הקמת פרויקט תעסוקה ומסחר, קביעת בינוי במגרשים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים מכוח סעיף 62א(א)1.
- ב. תוספת זכויות בסך 500 מ"ר מכח סעיף 62א (א) (16).
- ג. מתן אפשרות לשימוש למסחר בקומת מרתף וכן בקומות קרקע, א', ב' ללא תוספת שטחים.
- ד. שינוי תכנית הבנייה מ-50% עד ל-60% במגרשים- (מכח הסעיף 62א (א) (5)).
- ה. הצגת 2 חלופות בינוי (חלופה א' וחלופה ב') לעניין מספר קומות וגובה הבנייה ללא שינוי בהיקף הזכויות.
- ו. קביעת מספר קומות כולל ל-ק"ק + 6 + מתקנים. במידה ויוסרו מגבלות הגובה בגין משהב"ט ושדה תעופה דב, יותר לרכז את זכויות הבנייה במסגרת הזכויות המאושרות במגדלים בני עד ל-25 קומות (מכח הסעיף 62א (א) (4)).
- ז. שינוי מס' קומות מרתף מ-3 ל-4 קומות מרתף ותוספת זכויות בנייה לצרכי שירות מתחת לקרקע בהתאם לפי סעיף 62א (5) לחוק ולתכנית רש/616/א/3.
- ח. תוספת זכויות בנייה לצרכי שירות מתחת לקרקע בהתאם להוראות תכנית רש/616/א/3 סעיף 9 הערה 7ב'.
- ט. שינוי גובה קומת מרתף עליונה ל-עד 8.0 מ' (מכח הסעיף 62א (א) (5) ומכח הסעיף 62א (א) (4)).
- י. קביעת זיקות הנאה לאורך דרכים מס' 1, 2, 4 ו-5 בתכנית מעל הקרקע ובתת-קרקע (מכח סעיף 62א (א) (19)).
- יא. שינוי גובה של קומות מסחריות מעל פני הקרקע בהתאמה להנחיות מרחביות תקפות, ולפי סעיף 62א (א) 5.
- יב. הגדלת שטחי שירות על קרקעיים, לפי הוראות תכנית רש/616/א/3 סעיף 9 הערה 7 א'.
- יג. הרחבת הדרך בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	701

יעוד	תאי שטח
תעשייה עתירת ידע	304 - 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעשייה עתירת ידע	304 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה עתירת ידע	304 - 301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,750	9.60
תעשייה עתירת ידע	35,332	90.41
סה"כ	39,082	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,749.03	9.60
תעשייה עתירת ידע	35,319.33	90.40
סה"כ	39,068.36	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
	<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 20% מסך כל הזכויות הבנייה לשימוש העיקרי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>(1) תכסית עד 60% משטח המגרש.</p> <p>(2) חומרי הגמר לחזיתות המבנים יהיו אבן, זכוכית, חיפוי אלומיניום מתכת וכיוצ"ב, הכל בהתאם להנחיות מרחביות תקפות.</p> <p>(3) חומרי הגמר לריצוף המדרכות, השבילים, הכיכרות והרחבות יהיו המשכיים לפיתוח העירוני ובהתאם להנחיות מרחביות תקפות.</p> <p>(4) יעודד השימוש בחומרי בניה, ריצוף וגמר ממוחזרים ו/או טכנולוגיות בעלי סיווג 'ירוק'.</p> <p>(5) לא יותרו התקנות של צנרת, מערכי מיזוג אויר וכדומה בחזיתות המבנים.</p> <p>(6) שילוט: יותר בכפוף לשילוב בראיה כוללת בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>(7) סוככים: יותר בכפוף לשילוב בראיה כוללת בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>(8) גדרות ושערים: בכפוף לשילוב בראיה כוללת בתוכנית העיצוב האדריכלי. מיקום מחסום לרכב ימוקם בקו הבניין ולא בקו המגרש. תאסר הקמת מחסום מעבר לקו בניין קדמי.</p> <p>(9) ריהוט רחוב ותאורה: בכפוף לשילוב בראיה כוללת בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>(10) הקומה המסחרית תתוכנן כחלק מרצף הרחוב ותעוצב בהתאמה. אין ליצור הפרשי מפלס בין הכניסה לבניין ולרחוב.</p> <p>(11) בתכנון ועיצוב הבניין ישולבו הכנות לשילוט כחלק מחזית המבנה, והכנות לתשתיות ולמערכות אלקטרומכניו תהנדרשות לצורך הפעלת המסעדות ובתי קפה, לרבות פירים, תעלות פנימיות, מערכות מיזוג אוויר, מפרידי שומן וכדומה.</p> <p>(12) כל החזיתות הפונות לדרכים הסובבות תהיינה מסחריות:</p> <p>א. החזיתות תהיינה נגישות ורציפות, ככל הניתן.</p> <p>ב. הקומה המסחרית תתוכנן כחלק מרצף הרחוב ותעוצב בהתאמה. לא יהיה הפרשי מפלס בין הכניסה לבניין לבין הרחוב.</p> <p>ג. היקף המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-70% משטח המסחר הכולל המותר. כמו כן, תותר הקמת שימושים למסחר מעל קומת הקרקע, בקומת גלריה ובקומה ראשונה, וכן בקומת מרתף.</p> <p>ד. לאורך הדרכים מס' 4 ומס' 5, 100% מאורך החזית תהיה מסחרית, להוציא שטחי כניסה לבניינים (לובי). לאורך שאר הרחובות לפחות 50% מאורך חזית המבנים תהיה מסחרית.</p> <p>ה. קומת קרקע תיבנה בנסיגה של 4 מ' לפחות מהקומות שמעליה לאורך הרחובות הסובבים את המתחם. גובה קומת קרקע לא יפחת מ-6.5 מ'.</p> <p>ו. לפחות 70% מאורך חזיתות הבניינים לאורך הרחובות 4 ו-5 יהיה בחפיפה לקו הבניין.</p> <p>ז. שטח חנות בודדה לאורך רחוב מס' 4 לא יעלה על 300 מ"ר עיקרי.</p>

4.1	תעשיה עתירת ידע
	<p>ח. שילוט עסקי יותקן בתבנית מותאמת כחלק מחזית המבנה. ט. צמחיה בסמוך לחזית המסחרית תהיה בהתאם להנחיות מרחביות תקפות.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) נספח הבינוי הינו מנחה ומתווה את עקרונות הבינוי בלבד. (2) יותרו שינויים בנספח הבינוי באישור הוועדה המקומית ו/או מהנדס העיר. (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. (4) יותר מסחר בק"ק, קומה ראשונה, קומה שנייה ובקומת המרתף. (5) התכנית מצייגה 2 חלופות בינוי במסגרת זכויות הבנייה המותרות: 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. (6) יותר מעבר הולכי רגל בין בניינים במגרש, בפיתוח מוצל ומגונן, כולל ערוגות גינון, אזורי שהייה ומנוחה. (7) אזורי הפריקה והטעינה יהיו תת קרקעיים. עם זאת תותר פריקה וטעינה עילית בחצרות אחוריות בתנאי הסתרת אזור זה מצירי הולכי רגל בין המגרשים ומניעת כל מטרד בגינם, פתרונות אלו יאושרו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו כחלק מהיתר בנייה. (8) צמחיה בסמוך לחזית המסחרית תהיה בהתאם להנחיות מרחביות תקפות.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>(1) על תחום התכנית חלות מגבלות משהב"ט ושדה תעופה דוב. עפ"י מגבלות אלה מוצגת חלופת בינוי א' בגליון 1 בנספח בינוי, לפיה: א. מספר הקומות המותר לבניה מעל מפלס הכניסה הראשית הוא קומת קרקע גבוהה+6 קומות +קומה טכנית. ב. גובה מבנה מקסימלי של 55 מ' מעל פני הים . (2) במידה ותוסר מגבלת הגובה של אחד מהגורמים שלעיל, תתאפשר תוספת קומות מכוח תכנית זו במסגרת הזכויות המותרות בהתאם למגבלת הגובה שנותרה. במידה ותוסר מגבלות הגובה של שני הגורמים שלעיל, תתאפשר חלופת בינוי ב' בגליון 2 בנספח בינוי, לפיה: תותר בנייה של עד 12 קומות, בגובה אבסולוטי של עד 75.50 מ' מעל פני הים בתאי שטח 301 ו-302 ובנייה של עד 25 קומות, בגובה אבסולוטי של עד 125 מ' מעל פני הים בתאי שטח 303 ו-304.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>(1) יותרו 4 קומות מרתף בגבולות המגרש בהתאם לכתוב בסעיף 4.1 ס.ק.8 לנושא זיקת הנאה למעבר תשתיות ותחזוקתן. (2) תותר גובה קומת מרתף עליונה עד 8 מ'. (3) לכל אחד מתאי השטח בתכנית נגישות עילית עצמאית לתחומו כמופיע בנספח התנועה. (4) בנוסף, תתאפשר נגישות תת קרקעית מכביש מס' 5 הגובל ממערב. לצורך נגישות זו לתאי שטח 301,302 תינתן זכות מעבר הדדית ביניהם. לצורך נגישות לתאי שטח 303,304 תינתן זכות מעבר הדדית בין כל תאי השטח בתכנית. (5) בהסכמת הבעלים יותר ואיחוד כניסות לחניונים של תאי שטח סמוכים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

4.1	תעשיה עתירת ידע
	<p>(6) לצורך כך, יינתנו זכויות מעבר הדדיות בין תאי שטח בתכנית, אשר יירשמו בספרי המקרקעין. (7) מיקום הכניסות הסופי לתא שטח עבור כלי רכב, יקבע לעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה. (8) תהיה נסיגה של קומת המרתף העליון לאורך דרך מס' 5 בתכנית ברוחב 3 מ' מגבול תא שטח בתחום זיקת הנאה.</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 זו התואם את התקן בתכנית רש/616/א/3. (2) שינויים בנספח התנועה יותרו באישור יועץ התנועה של אגף ההנדסה ולא יהוו שינוי לתכנית זו.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>(1) כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי. (2) קו בניין לקומה עליונה של מרתפי החניה לכיוון דרך מס' 5 בתכנית יהיה 3 מ'. במרתפים התחתונים יותר קו בניין "0".</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>(1) מיקומה העקרוני של זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט. לצורך נגישות לתאי השטח, תתאפשר חציית הזיקה על ידי כלי רכב. זיקת המעבר מתייחסת לשטח שבמפלס הקרקע בלבד. (2) מיקומה הסופי יקבע בהיתר בנייה. (3) התייחסות לזיקות הנאה נוספות כמופיע בסעיף מרתפים 4.1.2 ד. (4) זיקת ההנאה לציבור תירשם בספרי רישום המקרקעין. (5) תהיה זיקת הנאה ברוחב 4 מ' מקו בניין בתחום קומת הקרקע לאורך חזיתות הבניין כמסומן בתשריט.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>(1) רוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט ובנספח תחבורה. (2) במערך הדרכים, ניתן יהיה לעשות שינוי הכיכרות לצמתים צרומזרים ו/או הפרדה מפלסית, באישור משרד התחבורה. (3) בחתכי הדרכים יש לאפשר נטיעות ומסלול לאופניים. (4) דרך לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לחניה ציבורית לכלי רכב, העברת תשתיות תת קרקעיות, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, מעברים עיליים/ תת קרקעיים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, ריהוט רחוב, מצללות וכד'.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) עפ"י תכנית מאושרת. (2) תותר גישה תת קרקעית מהדרך למגרשים הגובלים.</p>

דרך מאושרת	4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	4	(3) 8	(2) 55	60	655	66172	40400	(1)	7954	17818	10100	301	תעשייה עתירת ידע	
(4)	(4)	(4)	(4)	4	(3) 8	(2) 55	60	655	32102	19600	(1)	3858	8644	4900	302	תעשייה עתירת ידע	
(4)	(4)	(4)	(4)	4	(3) 8	(2) 55	60	655	66742	40748	(1)	8022	17972	10187	303	תעשייה עתירת ידע	
(4)	(4)	(4)	(4)	4	(3) 8	(2) 55	60	655	66466	40580	(1)	7989	17897	10145	304	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:

א. בנייה למסחר תותר בהיקף של עד 20% מסך כל הזכויות הבנייה לשימוש העיקרי.

ב. 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 במסגרת זכויות הבנייה המותרות, הנתונים יהיו כדלקמן: בתאי שטח 301 ו-302 מס' קומות - עד 12 מעל מפלס הכניסה, גובה בנייה - עד 75.50 מ' מעל פני הים, בתאי שטח 303 ו-304 מס' קומות עד 25 מעל מפלס הכניסה, ובה בנייה - עד 125 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 לעניין זכויות הבנייה ותמהיל השימושים כמפורט בטבלה שלעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שרות למרתף.

(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. (קרקע גבוהה+6 קומות+קומה טכנית)..

(4) כמופיע בתשריט ונספח בינוי.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- (1) עמידה בהוראות המרחביות של הרשות המקומית שיהיו תקפות בעת הוצאת היתרי בנייה.
- (2) התחייבות על רישום זיקת הנאה לציבור בתחום התכנית בספרי רישום מקרקעין.
- (3) פרוט הטיפול בחומרי חפירה ומילוי ככל שהיקפם הצפוי מעל המינימום הקבוע בהנחיות (100,000 מ"ק)
- (4) לבקשה להיתר בנייה יצורפו האישורים הבאים:
 - א. אישור משרד הביטחון.
 - ב. אישור רת"א.
 - ג. אישור היחידה לאיכות הסביבה.
 - ד. אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית. הכנת התצ"ר ורישומובאחריות היזם ועל חשבונו.
- (5) הכנת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. הוראות תכנית זו תהיינה כפופות להנחיות מרחביות פרטניות לאזור צפון גלילות.
- (6) ככל שהמגרשים לא ייבנו באותה עת בו זמנית, כל מגרש ידאג לביצוע החלקים היחסיים המשרתים אותו, וכן לרישום זיקת ההנאה. על מגיש ההיתר הראשון לאשר בוועדה המקומית תכנית עיצוב ופיתוח למבנן כולו.

6.2

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3

ניהול מי נגר

עפ"י הוראות תמ"א/34/ב/4.

6.4

תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

6.5

איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים יחולו על השטחים המסומנים בהתאם בתחום התכנית ובהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

6.6

סביבה ונוף

- (1) שבילי אופניים ישולבו במרחב במערכת התחבורה כחלק מרצועות הדרך, כולל חציות וקשר עם מרכזים תחבורתיים.
- (2) ישולבו בתחום המגרש על-פי התקן מקומות חניה לאופניים.
- (3) תכנית הפיתוח לכלל המתחם תכלול התייחסות לאמצעים המאפשרים הצללת קיץ וקרירת שמש ישירה בחורף, מדרכות ומעברי הולכי רגל.

6.7

הוצאות הכנת תוכנית

הוצאות הכנת התכנית לרבות תכניות לצרכי רישום יושתו על בעלי הקרקע בשטח התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48