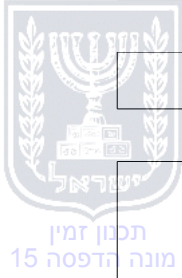


הוראות התכנית

תכנית מס' 555-0553297

מאא/מק/1/564 - שדרוג מרכז מסחרי נווה רבין



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי אור יהודה
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

התכנית מציעה שדרוג מרכז מסחרי הנמצא בשלבי בניה ע"י הגדלת זכויות בניה למסחר ומשרדים במטרה לאפשר שימוש מיטבי בפארק השכונתי (מסעדות ובתי קפה), לנצל את מיקומו של המרכז בסמוך למגרש חניה ציבורי גדול ולציר כניסה לעיר מכביש 412 ולאפשר שירותים מגוונים הכוללים מסחר, משרדים, מרפאות, חדר כושר וכו' לשכונת המגורים נווה רבין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מאא/מק/1/564 - שדרוג מרכז מסחרי נווה רבין	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
555-0553297	מספר התכנית	
2.645 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדת התכנון המוסמכת מקומית	להפקיד את התכנית	
א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 9	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אור יהודה
קואורדינאטה X	187889
קואורדינאטה Y	659133

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יצחק רבין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות: אור יהודה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד גבי אשכנזי	אור יהודה

נווה רבין

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7408	מוסדר	חלק	88	

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 15



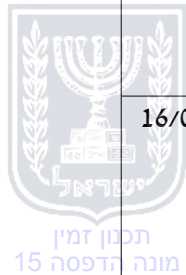
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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/4/ב/34. הוראות תכנית תמא/4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2/2. הוראות תכנית תמא/4/2/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2/2
07/12/2016	1322	7394	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 552-0321372 ממשיכות לחול.	שינוי	552-0321372
07/09/2010	4674	6134	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/מק/1100 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/מק/1100
10/04/1997	2918	4510	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/במ/90/3 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/במ/90/3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב קורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב קורן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 33 06/05/2019	דב קורן	12/07/2018	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		08: 11 28/03/2018	דב קורן	27/03/2018			מנחה	תנועה
לא		11: 34 09/08/2018	דב קורן	12/07/2018	1	1: 500	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



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			ביג מרכזי קניות בע"מ	הרצליה	ספיר	1	052-7216660	073-2600544	yaniv@bigc enters.co.il

1.8.2 יזם

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
	עורך ראשי	דב קורן		דב קורן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090949		dafna@koren arch.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הגדלת זכויות הבניה במגרש המרכז המסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת ב-500 מ"ר.
2. העברת 280 מ"ר שטחי שירות ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,645	100
סה"כ	2,645	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	2,646.65	100
סה"כ	2,646.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מסחר ללא מטרדים, בתי קפה, מסעדות, משרדים, בנקים, דואר, חדרי כושר, מרפאות וכ'.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
א. בקומת הכניסה התחתונה והעליונה, לאורך חזיתות הכניסה, ניתן יהיה לבנות גגונים ללא עמודים, פרגולות ופיתוח שטח עד לקו בניין 0. ע"פ תכנון אחיד שישתלב במבנה מבחינה עיצובית.	
ב. בחלקים הפתוחים שבתחום המגרש תותר הקמת אלמנטי הצללה כגון פרגולות ושמשיות וריהוט רחוב בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.	
ג. נספח הבינוי מחייב לעניין נסיגות (דירוג) קומה 1 לכיוון הפארק, גודל משטחי החוץ וכיוונם ומיקום הפרגולות.	
ד. לא יוצבו מתקנים טכניים בגגות בהם נקבעו נסיגות לשימוש הציבור.	
ה. תשמר תכסית פנויה של 15% לחלחול מי נגר לפי תמא/34/ב/4 ולנטיעות.	
ו. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי אשר יתייחס בין היתר לחזיתות, פרגולות וחומרי גמר.	
ז. שטחי קיר התמך וגרם המדרגות בגבול הצפ' החורגים מגבול התכנית ייכללו תחת שטחי פיתוח השצ"פ הגובל מצפ' ולא בתחום התכנית.	
ח. הועדה המקומית תקבע בהחלטותיה תמהיל עסקים אשר ימקסם את השימוש בגגות.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(5) 3	(5) 2.2	(5) 2.2	(5) 2.2	2	(4) 3	(3) 22	65	360	(2) 9521	5000		1499	(1) 3022	2645	101	מסחר	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 1,220 מ"ר בקומת הכניסה, 1,132 מ"ר בקומה א' ו-670 מ"ר בקומה ב'. (א) ניתן לנייד שטחים עד 10% מזכויות הבניה מקומה לקומה. (ב) הגדלת שטחי הבניה בקומה א' תהווה סטייה ניכרת. (ג) השטחים העיקריים מיועדים למסחר, בתי קפה, מסעדות, משרדים וכ' (ראה סעיף 4.1.1)..
- (2) שטח גלריה יהיה במסגרת השטחים המותרים.
- (3) גובה המבנה מציין את גובה המירבי המותר במבנה, כולל גובה מעקות ומתקנים על הגג.
- (4) בניית גלריה המהווה חלק מיחידה מסחרית (חנות, בית קפה וכד') לא תהווה שינוי במספר הקומות המותר.
- (5) בהתאם להוראות התכנית הראשית, בניית מרתפים מותרת עד לגבולות המגרש.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. החניה לרכב פרטי למרכז המסחרי תהיה בתחום המגרש המסחרי, במרתפי החניה בלבד.
2. החניה תקבע עפ"י תקנות התכנון והבניה, על פי התקן ומדיניות העירייה שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
3. חניה לרכב תפעולי תוכל להיות גם בתחום מגרש החניה הציבורית.
4. יקבעו מקומות חניה לאופניים ורכב דו-גלגלי, עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיוני 2012.
5. החניה תהיה בתחומי המגרש ללא הצמדות ולכלל הציבור.

6.2

סטיה ניכרת

הגדלת שטחי בניה בקומה א' מעבר ל-1,132 מ"ר שטח עיקרי, תהווה סטיה ניכרת.

6.3

בדיקות ארכאולוגיות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל פעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגישה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.4

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה ורעש מטוסים- מר"מ 1, כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4, תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן-גוריון. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית דזו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או ייתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', הינו +86 מ' ואין לחרוג ממנו.
3. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.
4. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים- התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 על פי תמ"א/2/4. יעודי הקרקע והשימושים חייבים בבניה אקוסטית על פי תמ"א/2/4 וימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמ"א/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" אשר יצורף להיתר הבניה ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
5. בפיתוח השטח לרבות נטיעת עצים, צמחייה וכיו"ב יש להבטיח שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים, יש להבטיח ניקוז המגרש ולהימנע מהיווצרות מקווי מים עומדים בכפוף להעברת אישור יועץ לעניין זה אל רשות התעופה האזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר. התכנון המפורט יכלול בין היתר קביעת גובה 0.00 של מפלסי הכניסה, פתרונות למערכת התשתיות במגרש, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצלות, מערכות השקיה, חומרי בנין, שיקום אותם חלקי הפארק שמשויקים למגרש וכד' הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. הבטחת ביצוע עבודות שיקום של חלקי הפארק המשויקים למגרש, ככל שיידרש הדבר, להנחת דעת של הועדה המקומית, הינה תנאי לאישור חיבור המבנה לתשתיות (טופס 4).</p> <p>4. אישור יועץ התשתיות של העירייה לפתרון הנגר העילי בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>5. אישור יועץ נגישות כי התכנון עומד בהוראות החוק בנוגע להנגשת המתחם לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>6. התאמת התכנון המפורט לביצוע של הדרכים והתשתיות, לשינויים שיידרשו בתשתיות על ומתחת לפני הקרקע עקב אישור תכנית זו, ואישור התכנון ע"י מהנדס העיר.</p> <p>7. כתנאי למתן היתר בניה, תקבע הועדה המקומית תנאים להבטחת השימוש במרתפים של המרכז המסחרי לצורכי חניה.</p> <p>8. היתר הבנייה יכלול תכנית פיתוח שתכלול את פריסת נטיעות העצים בחניון הציבורי ביחס של עץ אחד לפחות לכל שלוש חניות.</p> <p>9. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי אשר יתייחס בין היתר לחזיתות, פרגולות וחומרי גמר.</p>	
היטל השבחה	6.6
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע - תוך 5 שנים ממועד אישור התכנית.