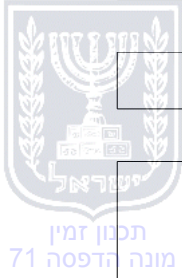


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0508408

הר/2407 - בית קורקס



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/12/2021

לאשר את התוכנית

28/06/2022

יו"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

התוכנית המוצעת, בשטח של כ-9.53 דונם, ממוקמת באזור התעשייה בהרצליה בין הרחובות ספיר מצפון, משכית ממערב, החרש מדרום וכביש 2 ממזרח. בתחום התוכנית קיים היום מבנה משרדים בגובה 5 קומות הכולל חזית מסחרית וכן שטח המשמש כחניה עילית.

מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות האזור על ידי חיזוק ופיתוח השטחים הפתוחים ויצירת מתחם בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ומבני ציבור, על פי עקרונות תכנית המתאר לאזור התעסוקה הנמצאת טרום הפקדה:

הקמה של מגדל בגובה של 30 קומות אשר ימוקם בחלקו המזרחי של המגרש. לאורך רחוב משכית הבניין יכיל בנייה מגדירת דופן בגובה 8 קומות הכוללת שימושים למגורים וקומת קרקע מסחרית. בנוסף התכנית מציעה הקמה של מבנה ציבור בן 15 קומות שיכיל שימושי פנאי, תרבות ומשרדי עירייה ויכלול חניה תת קרקעית משותפת עם השטח המתחדש מדרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הר/2407 - בית קורקס

ומספר התכנית

מספר התכנית 504-0508408

1.2 שטח התכנית 9.533 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	הרצליה
קואורדינאטה X	182358
קואורדינאטה Y	674461

1.5.2 תיאור מקום

תא שטח התחום ע"י הרחובות ספיר בצפון, משכית ממערב, החרש מדרום וכביש 2 ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	חרש	הרצליה
	3	חרש	הרצליה
	1	חרש	הרצליה
	29	משכית	הרצליה
	27	משכית	הרצליה
	8	ספיר	הרצליה
	10	ספיר	הרצליה

אזור תעשייה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
99	94, 109, 123	חלק	מוסדר	6420

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 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
הר/ 1754	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1754 ממשיכות לחול.	3807	167		25/10/1990
הר/ 1767	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1767 ממשיכות לחול.	4154	257		28/10/1993
הר/ 1900	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1900 ממשיכות לחול.	5222	4022		04/09/2003
הר/ 1900 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1900 / 1 ממשיכות לחול.	5833	4000		21/07/2008
הר/ 2213	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2213 ממשיכות לחול.	6729	2792		07/01/2014
הר/ 253 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 253 / א ממשיכות לחול.	852			08/06/1961
הר/ 672	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 672 ממשיכות לחול.	1642			09/07/1970
הר/ 1251	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1251 ממשיכות לחול.	2112			22/05/1975



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר ישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר ישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 18 07/06/2022	רם בן חיים	07/06/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		10: 06 26/05/2022	ירון יוניצמן	26/05/2022	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	הנחיות מרחביות ו/ או הנחיות מרחביות פרטניות גוברות על נספח הבינוי.	10: 15 13/02/2022	אבנר ישר	13/02/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	הנחיות מרחביות ו/ או הנחיות מרחביות פרטניות גוברות על נספח התנועה	10: 16 13/02/2022	אבירם אגאי	13/02/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז	19: 37 16/02/2022	ארז גלבוש	16/02/2022	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב	19: 39 16/02/2022	ארז גלבוש	16/02/2022	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא	דו"ח ניקוז וניהול מי נגר עילי	15: 13 24/09/2020	ארז גלבוש	24/09/2020	20		מנחה	תשתיות
לא	דו"ח תשתיות מים וביוב	15: 14 24/09/2020	ארז גלבוש	24/09/2020	12		מנחה	תשתיות
לא	הנחיות מרחביות ו/ או הנחיות מרחביות פרטניות גוברות על נספח הפיתוח.	10: 17 13/02/2022	מאיה זוהר	13/02/2022	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	הנחיות מרחביות ו/ או הנחיות מרחביות פרטניות גוברות על נספח הסביבה.	16: 35 28/10/2020	רון לשם	26/10/2020	77		מנחה	דו"ח סביבה
לא	סקר היסטורי	16: 32 06/07/2020	רון לשם	06/07/2020	54		מנחה	איכות הסביבה

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632071	03-7632071	hilar@land. gov.il
	פרטי			מרצף תעשיית מלט בע"מ	הרצליה	משכית	27	09-7887478		edo@ampa. co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרצף תעשיית מלט בע"מ	הרצליה	משכית	27	09-7887478		edo@ampa.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@a- yashar.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	ד.ג.ש הנדסה	רמת גן	(1)		03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
מודד	מודד	רם בן חיים	723	רם מדידות בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9613720	03-9612673	ram@ram.or g.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	ארז גלבוע		גלבוע מהנדסים ויועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	office@ktap. co.il
	יועץ נופי	מאיה זוהר		מאזא	תל אביב- יפו	בלוך דוד	17	03-5661130		maya@mzarc .com
שמאי מקרקעין	שמאי	ירון יוניצמן	602	ירון יוניצמן שמאי מקרקעין	רמת גן	החילוץ	6	03-611888	03-5729188	yaron@doral. co.il
	יועץ סביבתי	רון לשם		רון לשם	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il

(1) כתובת : בן גוריון 2.



מנהל הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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
יחידות דיור קטנות מיוחדות	יחידות דיור בשטח של בין 30-60 מ"ר שטח כולל.
שטח כולל	שטחים עיקריים ושטחי שירות.
תעשייה משולבת	תעשיית תוכנה, שירותי מידע ותקשורת, עיבוד נתונים, מעבדות ומכוני מחקר ופיתוח ודומיהם, רפואה (בית חולים פרטי, מרפאות); חינוך מקצועי (מכללות ושלוחות מוסדות חינוך); ספורט, פנאי ובידור - הכל כל עוד אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום.

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

פיתוח והתחדשות האזור על ידי הקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, יחידות דיור קטנות מיוחדות, מסחר, מלונאות ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מ'תעשייה מיוחדת', 'תעשייה' 'חניון' ו'דרך' ל'יעוד מגורים', מסחר ותעסוקה ו'מבנים ומוסדות' ציבורי ו'דרך'.
2. קביעת שטחי הבניה בתחום התוכנית לשימושים השונים.
3. קביעת הגובה המקסימאלי המותר לבניה.
4. קביעת הנחיות בינוי, פיתוח ונוף.
5. קביעת הוראות ותנאים להליך הרישוי.
6. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	202
דרך מוצעת	201, 200
מגורים מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	100
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	201
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	201, 200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
להריסה	דרך מוצעת	201, 200
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	202
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	202
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
קו בנין תחתי	דרך מוצעת	200
קו בנין תחתי	מבנים ומוסדות ציבור	202
קו בנין תחתי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	244	2.53
חניון ציבורי	2,593	26.83
תעשייה	1,860	19.25
תעשייה מיוחדת	4,968	51.40
סה"כ	9,665	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	244.42	2.56
מבנים ומוסדות ציבור	2,511.38	26.34
מגורים מסחר ותעסוקה	6,777.6	71.09
סה"כ	9,533.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים על קרקעיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים ותעשייה עתירת ידע, לרבות שטחים לרווחת העובדים. 2. תעשייה משולבת. 3. מסחר, לרבות מסעדות ובתי קפה. 4. מגורים, יחידות דיור קטנות מיוחדות ושטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, בריכה וכדומה. 5. מלונאות. 6. שטחים מבונים לצרכי ציבור לשימושי חינוך, תרבות, דת, קהילה או רווחה. 7. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה. <p>שימושים תת-קרקעיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. חניות, מחסנים, חצרות משק, חדרים טכניים.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי במגרש משלב בניה מגדירת דופן לרחוב משכית, ובניה מגדלית. עקרונות הבניה מגדירת הדופן יקבעו בתוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. 2. בקומת הקרקע לאורך רחוב משכית תוקם רחבה עירונית פתוחה לציבור. פרטי הרחבה יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1. בהתאם, תירשם זיקת הנאה בקומת הקרקע בשטח זה בכפוף להוראות סעיף 6.5. תותר הבלטת המבנים מעל לשטח זיקת ההנאה בהתאם לקווי הבניין ובגובה שלא יפחת מ-8 מ' ממפלס הקרקע. 3. גגות האגפים הנמוכים של המבנה יפותחו כגגות ירוקים בהתאם לסעיף 6.4 וישמשו לרווחת הדיירים או משתמשי התעסוקה במבנה. 4. לא יותר שילוב של תעסוקה /מגורים ו/או מלונאות באותה הקומה. 5. תותר הקמת קומות טכניות בקומות המגדל השונות למעט בקומת הקרקע, בתנאי שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה. 6. לשימוש רוכבי האופניים השוהים בבניין יותקנו מקלחות, מלתחות ותאי אכסון. 7. מגורים: יותרו רק דירות קטנות מיוחדות כהגדרתן בסעיף 1.9. 8. מלונאות: <p>שימושי מלונאות יותרו בכפוף לפירוט שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. ב. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. ג. שטחים משותפים במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון חנויות וכד', לא ישויכו ליחידות אירוח ספציפיות. 9. מבנים ומוסדות ציבור: <p>שטחי הציבור המבונים ימוקמו בקומות התחתונות (מעל הקומה המסחרית).</p>
ב	<p>מסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קומת הקרקע הפונה לרחובות הסובבים תכלול שימושים מסחריים. בקומת הקרקע לכיוון







תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 71</p>	<p>4.1 מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p>רחוב משכית יותרו שימושים למסחר, מבואות ולובאים בלבד. 2. תותר הקמת שטחים למסחר בכל קומות המבנה לרבות בקומת המרתף העליון, בתנאי שלא יהוו מטרד ליתרת השימושים במבנה. 3. בקומות המלוות בגגות מגוננים יוקמו שימושים מסחריים צמודים לגג המגוון כגון: בתי קפה, פאבים, מסעדות, מועדונים, בריכה וכיוצ"ב. 4. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטאריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכות של שטחי המגורים ויוקצו להם שטחים נפרדים. לא תותר הקמת מעברים ודרכי גישה לחדרי אשפה ושטחים תפעוליים של המסחר משותפים עם אלו של המגורים.</p>	<p>4.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 71</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה הכניסה הקובעת יהיה מפלס רחוב משכית.</p> <p>1. מספר קומות א. גובה הבניה מלוות הדופן לאורך רחוב משכית הינו 8 קומות כולל קומת הכניסה. ב. מספר הקומות עבור מגדל התעסוקה - עד 30 קומות. 2. גובה קומות א. גובה קומת הקרקע והקומה שמעליה לא יעלה על 7 מ'. ב. גובה הקומה הטיפוסית יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. ג. גובה המערכות הטכניות על גג המבנה, יקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה ובלבד שתובטח הסתרה מלאה של המערכות.</p>	<p>ג</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 71</p>	<p>4.2 דרך מוצעת</p> <p>4.2.1 שימושים</p> <p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תאורה וכדומה.</p> <p>4.2.2 הוראות</p> <p>א דרכים</p> <p>השטח להרחבת רחוב החרש ירשם על שם עיריית הרצליה בעת מימוש היתר הבניה לפי תכנית זו. בשלב הביניים, תרשם זיק הנאה לטובת הציבור בשטח המיועד להרחבת הדרך ע"פ תשריט תכנית זו.</p>	<p>4.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 71</p>	<p>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>4.3.1 שימושים</p> <p>מעל הקרקע: 1. פנאי, תרבות, ומשרדי עירייה. 2. מסחר, לרבות מסעדות ובתי קפה. 3. שירותים סחירים נלווים לשירות הציבור כגון קפיטריות ומזנונים. 4. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, הצללה וכדומה.</p> <p>בתת הקרקע: חניה, מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים כגון שטחי פריקה וטעינה, אחסנה,</p>	<p>4.3</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.3
אצירה ופינוי אשפה, שטחים תפעוליים, מתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות.	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון החצרות יעשה בזיקה מרבית ככל הניתן למרחב הציבורי, זאת על מנת לייצר רצף פתוח המשכי ותפקודי ותוך מתן אפשרות ונגישות לשימוש בשטחים לאחר שעות פעילות מבני הציבור. 2. יצומצם השימוש בגדרות ומחסומים ככל הניתן. 3. החניון התת קרקעי יהיה בתכסית מקסימלית של 80% משטח המגרש. 4. מימוש שטחי המסחר יהיה בהינף אחד עם מימוש הזכויות למבני הציבור. 	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
												שרות						עיקרי
											10290	21020 (1)	6828	100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
												4700	6828	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
											703	1760	6828	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה		
(3) 1644							137				2748	(2) 6870	6828	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
	(7)	(7)	(7)	(7)	6	(6) 30	(5) 139	137	(4) 80	82914	34823	13741	34350	6828	100	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
										13230		1984	11246	2511	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
										1470			1470	2511	202	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
	(7)	(7)	(7)	(7)	5	15			(8) 80	24744	10044	1984	12716	2511	202	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

- (1) שטחים לשימושי מלונאות יהיו מתוך שטחים אלו יותרו בכפוף למפורט בסעיף 4.1.2.4 (א) 8 לעיל.
- (2) תותר העברת שטחים עיקריים בהיקף של עד 400 מ"ר מעל הקרקע אל מתחת לקרקע לצורך הקמת מלתחות לשימוש רוכבי אופניים. יותר שימוש בשטחי המגורים לשימושי תעסוקה.
- (3) על פי 12 מ"ר ליחידת דיור.
- (4) מתייחס לעל הקרקע ולתת הקרקע..
- (5) הגובה ממפלס פני הים הינו 160 מ', חריגה מגובה הבניה המותר בתכנית זו כפוף לקבלת עמדת רשות התעופה האזרחית.
- (6) מספר הקומות המפורט לעיל הינו המקסימום הניתן לבניה.
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) מתייחס לעל ותת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
<p>תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תקבע בין היתר הוראות בנושאים הבאים:</p> <p>1. הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, גובה המבנים, חזיתות מסחריות, מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים במבנה, מיקום הכניסות לכלי רכב, עיצוב החזית החמישית של המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים.</p> <p>2. הוראות בנושא פיתוח לרבות: נטיעת עצי צל במרחב הציבורי בהתאם למסמך המדיניות של הוועדה המחוזית, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, חתכי רחוב וריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים.</p> <p>3. תכנון חניון אחד לתאי שטח 202 ו-100 עם כניסה/יציאה אחת, סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים ועמדות טעינה לרכב חשמלי, קביעת מיקום הכניסות לכלי רכב, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום.</p> <p>4. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה עפ"י התקן התקף.</p>	
<p>6.2</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. כללי:</p> <p>לא תותר הגשת בקשה להיתר בניה בשלבים. היתר הבניה הראשון יכלול את מלוא השטחים לבניה במגרש.</p> <p>2. תנאים לכל היתר בניה:</p> <p>א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי על ידי הוועדה המקומית בהתאם לפירוט בסעיף 6.1 לעיל.</p> <p>ב. פתרון קצה למים וביוב.</p> <p>ג. עמידה בהנחיות לנושא בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ד. אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה.</p> <p>ה. אישור רשות התעופה האזרחית לגובה מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) ועמידה בהנחיות לסימון יום ולילה נדרשות לבטיחות הטיסה.</p> <p>ו. אישור לפתרונות האשפה.</p> <p>ז. נספח עקרונות התארגנות באתר לזמן עבודות הבניה.</p> <p>ח. הוכחת התקשרות עם חברה לניהול המבנה והמגורים.</p> <p>ט. אישור משרד הבריאות לתכנית אדריכלות, פיתוח וסניטריה (מים וביוב).</p> <p>י. מתן פתרונות לטיפול קדם בכל שטחי המסחר בהם דרוש מטבח, בכפוף לאישור תאגיד המים.</p> <p>יא. אישור רשות המים לדוח הידרולוגי אשר יכלול תוצאות של דיגום מי תהום. הדוח יערך בהנחית אגף מים ברשות המים. במידה ויוצע חלחול מי נגר, הדוח יכלול תוצאות סקר קרקע וגז קרקע.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי:</p> <p>א. רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש מלונאי בלבד, לחלק המלונאי של הפרויקט.</p> <p>ב. תיאום עם משרד התיירות, להבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לעניין הפרדת השימושים, ולעמידה בהוראות תמא/12/1.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

<p>6.3</p> <p>חניה</p>	<p>1. החניון בתא שטח 100 ותא שטח 202 יתוכנן כחניון תת קרקעי אחוד עם כניסה ויציאה אחת. 2. תקן החניה למגורים יהיה 0. 3. תקן החניה לתעסוקה יהיה תקן של 1:120, ובכל מקרה לא תתווספה חניות מעבר למאושר. 4. החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בחוק התו"ב (התקנת מקומות חניה). 5. תקן החניה המינימאלי לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן המקסימאלי התקף לעת הוצאת היתר בניה. 6. כל החניות תהינה תת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית, אשפה ואזורי פריקה וטעינה.</p>
<p>6.4</p> <p>הוראות פיתוח</p>	<p>1. תכנית הפיתוח תכלול את פיתוח כל קומת הקרקע והגגות המגוננים בתחום המגרש. 2. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל חניונים, יובטח מילוי אדמה שיבטיח נטיעת עצים בוגרים. 3. השטחים המחלחלים ימוקמו ככל הניתן בגבול השטחים הציבוריים. 4. גגות מגוננים בקומת המבנים יפותחו עם שטחי צמחייה שלא יפחתו מ 30% משטח הגג. 5. תכנית הגגות בבקשה להיתר בניה הכולל גג מגונן תכלול את הפיתוח והגינון בגג לרבות ההכנות לגינון וריצוף בהתאם, חתך של פרטי הגג המגונן וכן את מיקומם של המתקנים הטכניים על הגג. 6. בחניה תותקן תשתית לטעינת רכב חשמלי. התשתית תכלול מובילים כהגדרתם בתקנות החשמל ומקום לשנאי הנדרש לשם כך, וכן יותקן לוח חשמל ייעודי להזנת עמדות טעינה לרכב חשמלי.</p>
<p>6.5</p> <p>זיקת הנאה</p>	<p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל ללא הגבלה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם. 2. הנחיות מיוחדות בתא שטח 201 המסומן בסימון הנחיות מיוחדות, תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור עד למימוש ההפקעה בפועל של שטח זה.</p>
<p>6.6</p> <p>הריסות ופינויים</p>	<p>1. מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית - מיועדים להריסה. 2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות התקפות לעת קבלת היתר הבניה, תוך פינוי פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>
<p>6.7</p> <p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>השטחים הציבוריים יופרשו על שם הרשות המקומית, במסגרת טבלאות האו"ח. השטחים המבונים יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה בדבר היות שטחים אלו ציבוריים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.</p>
<p>6.8</p> <p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>1. השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שמה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. 2. למרות האמור לעיל, ככל שתופקע קרקע לצרכי ציבור טרם קבלת היתרי בניה מכוח תכנית זו, והריסת המבנים הקיימים, יובטח תפקודם התקין של המבנים הקיימים על פי היתרים שניתנו כחוק. 3. כל השטחים הציבוריים המבונים ירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p>





<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.9</p>
<p>1. על התכנית חלות הגבלות בניה לגובה. 2. גובה המבנה המפורט בטבלה בסעיף 5 הינו בהתאם להגבלות הבניה שנקבעו על ידי רשות התעופה האזרחית ועומד על +160 מטר מעל פני הים. 3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ולתאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>	
<p>תחזוקה</p>	<p>6.10</p>
<p>תוקם חברת ניהול לניהול ותחזוקת המבנה.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.11</p>
<p>1. לפחות 20% משטח כל מגרש יוקצה לחלחול והחדרה של מי נגר. 2. באחריות חברת הניהול תחזוקה שותפת של מתקני ניהול מי הנגר. 3. במידה ונדרשת השפלת מי תהום לבניה בתת הקרקע, בהליך הרישוי ידרש אישור רשות המים. 4. בשלב התכנון המפורט ניתן יהיה לשקול יישום של פתרונות ניקוז וניהול מי נגר בתחום השצ"פ, באישור רשות המים ולהפנות לשם את עודפי הנגר מהמגרש. 5. יש להגן על המרתפים מפני סכנת הצפות וכניסת מי נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.12</p>
<p>1. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכות הביוב והניקוז. 2. איכות השפכים צפויה להיות סניטרית, המידה ואיכות השפכים תהיה ירודה מאיכות זו יש לקבל על כך את אישור משרד הבריאות ולתכנן מתקני טיפול קדם בהתאם. 3. כל בית עסק אשר איכות השפכים שלו תהיה נמוכה מהכתוב בחוק יחויב במתקן טיפול קדם פרטי לפני הפניית השפכים למערכת העירונית. 4. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב ומים, גז טבעי בלחץ נמוך וכיו"ב, יהיו תת-קרקעיים בהתאם לתכניות הנדסיות שיאושרו. 5. מתקני תשתית, חדרי חשמל, שנאים ותקשורת ימוקמו כחלק מהמבנה, או במבנה תת-קרקעי נפרד. ניתן יהיה להקים תחנת טרנספורמציה שקועה חלקית בתת הקרקע או במפלס הקרקע, ובתנאי שהמתקנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה, ובאופן שלא יוטלו מגבלות בניה כתוצאה ממיקום שנאים במפלס הקרקע וללא הקטנת התכסית הפנויה המותרת בעל ובתת הקרקע. 6. תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים. 7. היתר בניה יינתן בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח או מתקן (קיים או מתוכנן), והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפקדה בין קווי חשמל ושימושים רלוונטיים, ובתאום עם החברה המספקת חשמל. 8. פתרון ניקוז למגרש לא יתבסס על מערכות הניקוז של דרך מס' 2.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.13</p>
<p>פתרון למערכות האוורור בבניין ומיקום פתחי האוורור, בכל מקרה, לא יהיו בגובה נמוך מ-3 מ' ממפלס הקרקע.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.14</p>
<p>1. צרוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו. 2. הגדלת מספר יח"ד, גודל יח"ד המירבי ואיחוד יח"ד יהוו כסטייה ניכרת מתכנית זו.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71