

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0641589

הר/2430 אבא אבן - פינת שנקר

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 :

25/03/2024

לאשר את התוכנית

25/06/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000936873/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית המוצעת, בשטח של כ-7 דונם, ממוקמת באזור התעשייה בהרצליה בפינת הרחובות אבא אבן ואריה שנקר, וממוקמת בצמידות כביש מס' 2 (ארצי). בתחום התוכנית קיים מבנה משרדים בגובה 5 קומות.

על השטח חלות כיום תכניות הר/1900, הר/1/1900 והר/מק/2136.

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות הכניסה לאזור התעסוקה, זאת באמצעות תוספת שטחי בניה במגרש והוספת שימושים מעורבים: מגורים ומבני ציבור, (בנוסף לתעסוקה ומלונאות - המאושרים מכח תכניות תקפות), בהתאם לתכנית המתאר להתחדשות אזור התעסוקה (מס' 504-0856054) המקודמת במקביל.

התכנית קובעת זיקת הנאה לציבור לאורך רחוב אבא-אבן, וכן מרחיבה את הדרך לאורך רחוב אריה שנקר, תוך הבטחה ליצירת מרחב עירוני נגיש, תוסס ופעיל, באמצעות הנמכת תקרת המרתף העליון הקיים, המהווה כיום מחסום להולכי-רגל. את הרחובות ילוו חזיתות מסחריות להבטחת מרחב עירוני פעיל.

שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו ניתנים למימוש באמצעות תוספת קומות על גג המבנה הקיים, או באמצעות הריסה ובניה מחדש של כל המבנה או אחד מאגפיו.

הבינוי המוצע משלב בניה מגדירת דופן-רחוב של עד 5 קומות לאורך רחוב אבא אבן, בשילוב מגדל בן 30 קומות בחלקו הדרומי של המגרש.

מגישי התכנית הם חברות: אמקור בע"מ, הפניקס אקסלנס פנסיה וגמל בע"מ והפניקס חברה לביטוח בע"מ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הר/2430 אבא אבן - פינת שנקר	ומספר התכנית	

מספר התכנית	504-0641589
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2	7.083 דונם
------------	-----	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-----	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

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

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הרצליה

קואורדינאטה X 182263

קואורדינאטה Y 674168

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה הראשית לאזור התעשייה הרצליה בין הרחובות אבא אבן מצפון, אריה שנקר ממערב, בניין גב ים 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הרצליה	שד אבא אבן	2	
הרצליה	שנקר אריה	1	
הרצליה	שנקר אריה	3	

שכונה אזור התעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6592	מוסדר	חלק	102	60

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

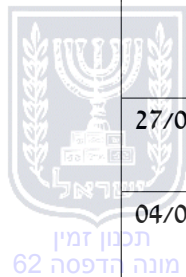
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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/ מק/ 2136	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית בתחומה.	5584	144		27/09/2006
הר/ 1900	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית בתחומה.	5222	4022		04/09/2003
הר/ 1900 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית בתחומה.	5833	4000		21/07/2008
הר/ בת/ 9 / 1827	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית בתחומה.	3990	2652		02/04/1992



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: 250	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 250	1	09/12/2021	אבנר ישר	14: 50 24/02/2022	נספח קביעת מגרש תלת מימדי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		24/02/2020	אחמד קבלאוי	15: 06 24/02/2022	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	22/03/2022	אבנר ישר	11: 43 28/03/2022	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	04/06/2024	אבירם אגאי	12: 11 04/06/2024	נספח תנועה	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 250	1	02/05/2024	מאיה זוהר	09: 16 05/05/2024	נספח פיתוח סביבתי	לא
איכות הסביבה	רקע		43	20/09/2023	רון לשם	15: 52 20/09/2023	דו"ח איכות אויר ורעש	לא
איכות הסביבה	מנחה		72	15/03/2022	רון לשם	11: 27 11/05/2022	סקר היסטורי	לא
איכות הסביבה	מנחה		64	02/01/2022	רון לשם	15: 10 24/02/2022		לא
ביוב	מנחה		10	16/01/2022	רועי שקדי	12: 10 18/01/2022	נספח מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	16/01/2022	רועי שקדי	11: 56 10/03/2022	מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה		19	16/01/2022	רועי שקדי	12: 08 18/01/2022	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	16/01/2022	רועי שקדי	11: 58 10/03/2022	ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		13	30/07/2020	שבתאי גונן	14: 56 24/02/2022	סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	22/02/2022	שבתאי גונן	14: 56 24/02/2022	נספח עצים בוגרים	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
	פרטי			אמקור בע"מ	הרצליה	ספיר	1	09-9708405	09-9708432	edo@ampa.co.il
	פרטי			הפניקס אקסלנס פנסיה וגמל בע"מ	הרצליה	ספיר	1	09-9708405	09-9708432	edo@ampa.co.il
	פרטי			הפניקס חברה לביטוח בע"מ	הרצליה	ספיר	1	09-9708405	09-9708432	edo@ampa.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אמקור בע"מ	הרצליה	ספיר	1	09-9708405	09-9708432	edo@ampa.co.il
פרטי			הפניקס אקסלנס פנסיה וגמל בע"מ	הרצליה	ספיר	1	09-9708405	09-9708432	edo@ampa.co.il
פרטי			הפניקס חברה לביטוח בע"מ	הרצליה	ספיר	1	09-9708405	09-9708432	edo@ampa.co.il

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	טשרניחובסקי	18	03-6203220		mail@ayashar.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
	אגרונום	שבתאי גונן		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		079-5599799		gonen@trees.co.il
	יועץ נופי	מאיה זוהר	479	מאזה	תל אביב- יפו	בלוך דוד	34	03-5661130		maya@mzarc.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684		shl@shl.co.il
מודד	מודד	אחמד קבלאוי	1410	POC	פתח תקוה	(2)	32 א	054-6921821		ahmadkeb@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	רועי שקדי		גלבוע מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	roees@s-gilboa.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926.

(2) כתובת: א.

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
גג ירוק	גגות מבנים המפותחים כמרחב ציבורי ומשמשים חלק ממערך ניהול מי הנגר בבניין. הגגות הירוקים מחולקים לשתי דרגות פיתוח: גג ירוק אינטנסיבי וגג ירוק אקסטנסיבי, כמפורט להלן.
גג ירוק אינטנסיבי	מרפסת גג בקומת ביניים, קירוי חניון או גג עליון, אשר מחייב אפשרות גישה לציבור הרחב ו/או לציבור השוהים בבניין, ומפותח כמרחב ציבורי אינו מקורה ומגונן לשהייה, וכן גגות המבנים אשר יפותחו באופן שיאפשר השהיית מי נגר.
גג ירוק אקסטנסיבי	גג שאינו מחויב בגישה לציבור, אשר מכוסה בחלקו או כולו בצמחים או מערכות גן שטחיות ומשמש בעיקרו למטרות אקולוגיות וניהול נגר עילי, ומשלב גם את המערכות הטכניות של המבנה.
התחדשות באמצעות הריסה ובניה מחדש	בקשה להיתר בניה הכוללת הריסה ובניה מחדש של המתחם כולו
התחדשות באמצעות תוספת בניה	בקשה להיתר בניה הכוללת ביצוע תוספת קומות ו/או שטחים למבנה הקיים ו/או שינויים אחרים במבנה הקיים
חזית פעילה	חזית קומת הקרקע הפונה לכיוון המרחב הציבורי כהגדרתו להלן. החזית תאפשר שימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומבני ציבור, במפלס המשכי, רציף ונגיש למדרכה באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות החזיתות.
יחידות דיור קטנות מיוחדות	יחידות דיור קטנות מאד בשטח כולל 35-55 מ"ר.
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 הכניסה לאזור התעסוקה באמצעות הקמת מבנה בעירוב שימושים: תעסוקה, מסחר, שטחי ציבור מבונים ומגורים ביחידות דיור קטנות מיוחדות, וכן שדרוג המרחב הציבורי הסובב את המבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע בשטח התוכנית מ'אזור תעשייה מיוחד' ליעוד "תעסוקה", "שצ"פ", "דרך" ו"שביל".
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים בתחום התכנית לרבות שימושים למסחר, מגורים ומלונאות וכן שטחים ציבוריים מבונים.
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מהשימושים לרבות קביעת שטחי בניה לשימושים ציבוריים.
4. קביעת הגובה המקסימאלי המותר לבניה.

5. קביעת זיקות הנאה בתחום התכנית והוראות לגביהן.

6. קביעת הפקעות והוראות לדרך, שביל ושצ"פ.

7. קביעת הנחיות בינוי, פיתוח ונוף.

8. קביעת הוראות ותנאים להליך הרישוי.

9. הוראות לרישום מגרש תלת מימדי.

10. קביעת תקני החניה בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	100
שטח ציבורי פתוח	200
דרך ו/או טיפול נופי	600
שביל	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך ו/או טיפול נופי	600
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	601
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	200
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	601
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
גבול מתחם תלת מימדי	דרך ו/או טיפול נופי	600
גבול מתחם תלת מימדי	תעסוקה	100
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	100
זכות מעבר	דרך ו/או טיפול נופי	600
זכות מעבר	תעסוקה	100
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	600
להריסה	שביל	601
להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
להריסה	תעסוקה	100
קו בנין עילי	דרך ו/או טיפול נופי	600
קו בנין עילי	שביל	601
קו בנין עילי	תעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	537.77	7.59
תעשייה מיוחדת	6,545.69	92.41
סה"כ	7,083.46	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	536.85	7.58
שביל	366.14	5.17
שטח ציבורי פתוח	223.34	3.15
תעסוקה	5,957.12	84.10
סה"כ	7,083.45	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	1. מעל למפלס הכניסה הקובעת: א. משרדים ותעשיה משולבת, לרבות שטחים לרווחת העובדים. ב. מסחר, לרבות מסעדות ובתי קפה. ג. מגורים ושטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, בריכה וכדומה. ד. מלונאות. ה. שטחים מבונים לצרכי ציבור לשימושי תרבות, דת, קהילה או רווחה. 2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: א. חניה, אחסנה ולוגיסטיקה, שטחי תפעול (כגון אצירה ופינוי אשפה), מתקנים טכניים. ב. תשתיות תת-קרקעיות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. הבינוי יהיה בינוי מגדיר דופן רחוב של עד 5 קומות לאורך רחוב אבא אבן, בשילוב מבנה מגדלי בן 30 קומות בחלקו הדרומי של המגרש. 2. גם בבקשה להתחדשות באמצעות תוספת בניה, מימוש שטחי הבניה מכוח תכנית זו, לגבי המבנה הקיים מותנה בתנאים הבאים: א. שיפוץ חזיתות המבנה הקיים ויצירת המשכיות עיצובית של החזית. ב. הנמכת גובה תקרת המרתף העליון לרחובות אבא אבן ושנקר, כך שתישמר רציפות תנועת הולכי הרגל ותפוח חזית פעילה לרחובות אלה. ג. ביטול אחת מן הכניסות הקיימות למרתף. 3. תכסית הבינוי: א. התכסית בתת-הקרקע ועד לקומה 5 מעל הקרקע לא תעלה על 80% משטח המגרש. ב. מקומה 6 עד לקומה 15 תכסית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש. ג. מקומה 16 תכסית הבינוי לא תעלה על 50% משטח המגרש. 4. גובה קומות: א. גובה קומת הקרקע והקומה שמעליה לא יעלה על 8 מ'. ב. גובה הקומה הטיפוסית, המערכות הטכניות על הגג, וכן גובה קומת המרתף העליונה יקבעו בשלב היתר הבניה. ג. במסגרת קומות המסחר תותר הקמת קומת גלריה. 5. גגות האגפים הנמוכים של המבנה יפותחו כגגות ירוקים בהתאם לסעיף 6.2 וישמשו לרווחת הדיירים או משתמשי התעסוקה במבנה. 6. לא יותר שילוב של תעסוקה/ מגורים ו/ או מלונאות באותה הקומה. 7. התחום המסומן בסימון זיקת הנאה לאורך אבא אבן ישמש כשטח לרווחת הציבור ותיירשם בו זיקת הנאה בהתאם להוראות סעיף 6.11 תותר הקמת עמודים ואלמנטים קונסטרוקטיביים לצורך תמיכה וחיזוק המבנה הקיים, מעבר לקוי הבניין, אך לא בתחום זיקת ההנאה. 8. תותר הקמת קומות טכניות בקומות המגדל השונות למעט בקומת הקרקע, בתנאי שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה. 9. ברחוב שנקר תותר הבלטת הבינוי באם יידרש באורך של 2 מ' החל מקומה שלישית מעבר לקו



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

תעסוקה	4.1
זיקת ההנאה ובתנאי ששטח זיקת ההנאה יישאר פנוי ללא עמודים. 10. ניתן יהיה להתקין תאים פוטו-וולטאים על גגות וחזיתות המבנים. 11. חדרי שנאים ימוקמו בתת הקרקע בלבד. 12. פתחי אוורור מוקמו לכל הפחות 10 מ' מעל מפלס הקרקע המפותחת סביב המבנה.	
מסחר 1. שטחי המסחר יהיו מתוך שטחי התעסוקה המפורטים בטבלה 5, ויותר: בכל קומת הקרקע, בקומות האחרות - ככל והשטח יהיה בגישה לשטח הפתוח לציבור ובכלל זה למרפסת הגג, ובהתאם להנחיות הבאות: א. קומת הקרקע הפונה לרחובות הסובבים תכלול שימושים מסחריים. בקומת הקרקע לאורך הרחובות אבא אבן ואריה שנקר תוקם חזית מסחרית אשר תפנה לרחוב, ותהיה במפלס רציף והמשכי למדרכה הסמוכה אליו. לא יותרו שימושים נוספים בקומת הקרקע הפונה לרחובות מלבד מבואות ולובאים לשימושים השונים. ב. תותר הקמת שטחים למסחר בכל קומות המבנה לרבות בקומת המרתף העליון, בתנאי שלא יהוו מטרד ליתרת השימושים במבנה. ג. בקומות המלוות בגגות מגוננים יוקמו שימושים מסחריים צמודים לגג המגוון כגון: בתי קפה, פאבים, מסעדות, מועדונים, חדרי כושר, בריכה וכיוצ"ב. ד. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטאריות של שטחי המסחר תהיינה, תת קרקעיות, עצמאיות ונפרדות מהמערכות של שטחי המגורים ויוקצו להם שטחים נפרדים.	ב
בינוי 1. מגורים: א. תמהיל ממוצע של עד 50 מ"ר שטח כולל ליח"ד. ב. יתאפשרו יחידות דיור בשטח של עד 80 מ"ר (שטח כולל), בהיקף שלא יעלה על 20% מסך יחידות הדיור. יתר יחידות הדיור לא יעלו על 60 מ"ר (שטח כולל) ליחידת דיור, ועד שני חדרים. ג. לא יותרו יחידות דיור בקומת קרקע. ד. בבקשה להיתר להתחדשות באמצעות תוספת בניה: יופרד גרעין למגורים מיתר השימושים, ככל הניתן. בבקשה להיתר להתחדשות באמצעות הריסה ובניה מחדש יופרדו גרעיני השימושים השונים. ה. שימושי מגורים יותרו החל מקומה 5 ומעלה. מיקומם הסופי ייקבע בשלב היתר הבניה ובהתאם לחו"ד סביבתית והתייחסות למגבלות מכביש ארצי מס' 2, ככל וקיימות. ו. תוקם חברת ניהול. 2. מלונאות: שימוש מלונאי יותר מתוך שטחי התעסוקה המפורטים בטבלה 5, בכפוף להוראות שלהלן: 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 וכיו"ב לא ישויכו ליחידות אירוח ספציפיות.	ג



4.1	תעסוקה
	3. שטחים מבונים לצרכי ציבור: א. שטחי הציבור המבונים ימוקמו בקומות התחתונות ובדופן רחוב אבא אבן. ב. גרעין השטחים המבונים לצרכי ציבור יהיה נפרד ועם כניסה נפרדת וישירה מהרחוב ו/או מהמבואה הראשית של המבנה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	נטיעות, גינון, שטחי נוי, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, מתקני חניית אופניים, מעקות, קירות תומכים, ריהוט רחוב, מצללות וכדומה, תשתיות תת-קרקעיות בלבד.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח ונוף השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו באופן רציף והמשכי לסביבתם המיידית.
4.3	דרך ו/או טיפול נופי
4.3.1	שימושים
	1. במפלס-הקרקע (תא שטח תלת-מימד 600): דרך כהגדרתה בחוק התו"ב. 2. בתת-הקרקע (תא שטח תלת-מימד 602): כמפורט בסעיף 4.1.1.2 לעיל.
4.3.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. בהתחדשות באמצעות הריסה ובניה, יבוטל סעיף 4.3.1.2 לעיל ולא תותר הקמת מרתפים בתת-הקרקע. במקרה זה השטח יהיה ציבורי ולא תותר בו כל בניה. 2. בהתחדשות באמצעות תוספת בניה, עומק הקרקע מעל החניון הקיים לא יפחת מ-1.5 מ' ממפלס הרחוב, לצורך הבטחת גדילת עצים בוגרים.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	1. שבילים ומעברים רציפים להולכי רגל ורכבי אופניים. 2. גינון ונטיעות, ריהוט גן כגון: אזורי ישיבה, עמודי תאורה וכד'.
4.4.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. השביל יפותח באופן רציף ונגיש, כך שיקשר בין רחוב שנקר ממערב לפיתוח לאורך כביש ארצי מס' 2 ממזרח. הפיתוח יעשה ללא גדרות ומעקות, ויהיה המשכי לפיתוח ברחובות הגובלים. 2. לאורך השביל ישולבו ככל הניתן, ובלי לפגוע ברציפות ההליכה, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, נטיעות, הצללה וכד'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה		
					עיקרי	שרות						
תעסוקה	מסחר ותעסוקה	100	5957	34335	12015		46350 (1)					
תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	100	5957	1628	572		2200					
תעסוקה	מגורים	100	5957	1850	650		2500 (2)	50 (3)			(4)	
תעסוקה	<סך הכל>	100	5957	37813	13237	10000	61050 (1)	50 (3)	150 (5)	30	4	

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

הוראות טבלה 5:

- קווי בנין כמסומן בתשריט.
- הטבלה מתייחסת לזכויות בניה לבקשה להיתר בניה במסלול התחדשות באמצעות תוספת בניה (כהגדרתה בסעיף 1.9 לעיל). בבקשה להיתר במסלול "התחדשות באמצעות הריסה ובניה" בלבד, השטחים יעודכנו בהתאם למפורט בהערות לטבלת הזכויות מטה (סעיפים 1 ו- 2). סך כל השטחים העל-קרקעיים יהיה 59,600 מ"ר. תוספת השטחים תהיה בהתאם לחלוקה באה:
 - שימושי תעסוקה: תוספת 5,960 מ"ר עיקרי ו-2,090 מ"ר שטחי שירות.
 - שימושי מגורים: עד 60 יח"ד בהיקף של עד 3,000 מ"ר (שטח כולל).
- מתוך שטחי תת הקרקע ניתן יהיה לקבוע עד 60% משטח שתי קומות המרתף העליונות לשימושים עיקריים.
- תותר המרת שטחי שירות בין השימושים כל עוד סך שטחי השירות לכל שימוש לא יפחת מ 25% מהיקף השימושים לאותו שימוש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בבקשה להיתר במסלול "התחדשות באמצעות הריסה ובניה" בלבד (כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל), יתווספו לזכויות הבניה לשימושי תעסוקה: 8,050 מ"ר, ועד לסך של 54,400 מ"ר (שטח כולל).
- (2) בבקשה להיתר במסלול "התחדשות באמצעות הריסה ובניה" בלבד (כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל), יתווספו לזכויות הבניה לשימושי מגורים 500 מ"ר, עד לסך של 3,000 מ"ר (שטח כולל).
- (3) בבקשה להיתר במסלול "התחדשות באמצעות הריסה ובניה" בלבד (כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל) יותרו עד 60 יח"ד.
- (4) על פי 12 מ"ר עבור כל יח"ד בתכנית.
- (5) הגובה המירבי המפורט בטבלה הינו מעל פני הים.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

א. כללי

1. היתר בניה במגרש יינתן לכלל השימושים.
2. היתר בניה ראשון יכלול את הנמכת תקרת המרתף העליון כמסומן בנספח הבינוי.
3. בהיתר הבניה יבחנו בין היתר חתכי רחובות, שבילי אופניים, מדרכות ונטיעת עצי צל במרחב הציבורי, בהתאם למסמך המדיניות של הועדה המחוזית.
4. בשלב הרישוי יידרש תיאום עם נת"ע לעניין המטרו.

ב. תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה

1. אישור נספח ניקוז מפורט לניהול נגר בהתאם לסעיף 6.6.
2. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול את המרכיבים הבאים: פיתוח מפלסי בינוי ופיתוח סופיים, תחום זיקת ההנאה ותכנון נופי; הצגת מיקום השטחים המבונים לצרכי ציבור ושטחי מגורים בכפוף לסעיף ד. (5) להלן; הסדרי חניה.

ג. תנאים בהליך רישוי לבקשה הכוללת שימוש מלונאי:

1. רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש מלונאי בלבד, לחלק המלונאי של הפרויקט.
2. הבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לעניין הפרדת השימושים, ולעמידה בהוראות תמא/12.

ד. תנאים בהליך הרישוי

1. לבקשה להיתר בניה הכוללת מבנה ו/או מתקני עזר לבניה שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה - תיאום רשות התעופה האזרחית.
2. אישור משרד הביטחון לעניין הודעות הקמה, ותנאים להקמת מתקני עזר לבניה.
3. בדיקת גזי קרקע ו/או זיהום הקרקע ואישור פתרון ניהול הנגר העילי במגרש בהתייחס לנתונים אלו.
5. אישור נספח אקוסטי.
6. הליך הרישוי יכלול סקר אנרגיה.

6.2**עיצוב פיתוח ובינוי**

1. המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר רציף וחופשי סביבו, למעט במיקומי רמפות או במקומות בהם הפרשי הגבהים מחייבים מעקה בטיחות.
2. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל חניונים חדשים, יובטח מילוי אדמה בעומק שיבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים. ברצועת נטיעות לעצי רחוב ישמר בית גידול אורכי ורציף לאורך הרצועה, למעט במקומות בהם חוצה וכד'.
3. תשמר רציפות תכנונית בין זיקת ההנאה לרחובות ההיקפים.
4. בגבול המגרש עם השצ"פ יהיה תאום של גבהי הפיתוח כך שיתקבל מרחב המשכי, רציף ונגיש ללא מחסומים.
5. 40% לכל הפחות משטח הגגות יהיו גגות מועילים.

6.3**תשתיות**

כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים

6.3

תשתיות

סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.4

דרכים תנועה ו/או חניה

1. תקן החניה למגורים יהיה תקן 0.
2. תקן החניה המקסימאלי ליתר השימושים, יהיה בהתאם לתקן התקף לאזור א' מוטה מתע"ן לפי התקנות, ובכל מקרה לא תתווספנה חניות מעבר לקיים והמאושר.
3. תקן חניה מינימלי לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר -בניה. בנוסף לתקן, יקבעו לפחות 50 מקומות חניה ציבוריים לאופניים.
4. לא תתאפשר הצמדה של מקומות החניה. החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).
5. הכניסה לחניה תותר מרחוב שנקר בלבד. תותר כניסה אחת בלבד לחניון. שיפוע הרמפה יהיה בתחום קווי הבניין ומעבר למדרכה.
6. כל החניות תהיינה תת-קרקעיות, לרבות חניה תפעולית, אשפה ואזורי פריקה וטעינה.
7. בקומת המרתף העליונה יקבעו חניות עבור רכבי היסעים כולל עמדות העלאת/הורדת נוסעים.

6.5

הריסות ופינויים

מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית - מיועדים להריסה במסגרת כל בקשה להיתר בניה.

6.6

ניהול מי נגר

1. נספח ניקוז מפורט לניהול נגר יכלול תכנית הנדסית סביבתית. הנספח יציג פתרונות ישימים לניהול הנגר העילי תוך מטרה להקטין את ספיקת השיא היוצאת מהמגרש. התכנית תספק מענה לניהול מי נגר בשטח הפרויקט תוך צמצום היקפי מי הנגר המופנים לתשתיות ניקוז העירוניות והאזוריות.
2. הנספח יוכן ע"י צוות מקצועי וייתחם לנושאים הבאים:
 - א. יעדי תכנון:
 1. יעד ספיקה יוצאת מתחומי המגרש מכל אחד מהמוצאים לא יעלה על מחצית מספיקת תכן לאירוע בהסתברות 20% שמשכו 60 דקות.
 2. יעד נפח נגר לניהול בתחומי התכנית יקבע בהתאם למסמך המדיניות של מנהל התכנון לניהול נגר עירוני ו/או נספח ניהול הנגר המצורף לתכנית זו, המאוחר שביניהם.
 3. יעדי הגנה על שטחים מבונים ומניעת הצפות יקבעו בהתאם להנחיות תמ"א 1.
 - ב. ניתוח נתוני משקעים, הידרולוגיה, קרקע וגיאולוגיה.
 - ג. ניתוח כמותי של נתוני המגרש לצורך התאמתו לאמצעי ניהול הנגר השונים: השהיה/חלחול/החדרה, ובכלל זה ניתוח מגבלות וסיכונים, כמו למשל קיומם של זיהומי קרקע ומים.
 - ד. מיקום אמצעי חלחול והחדרה ייבחן, יבטיח את בטיחות המבנה, מבנים סמוכים ותשתיות. ה. קביעת מנגנוני תפעול ובקרה.
3. הגלשת נגר עודף אל דרכים ושטחים עירוניים תתאפשר רק לאחר הוכחת יכולת השטח העירוני לקלוט את עודפי המים ולנקזם כראוי.
4. 20% אחוז משטח המגרש יידרש להיות פנוי מבינוי לצרכי חלחול והחדרת מי נגר.
5. הגגות הירוקים יהיו חלק מפתרון ניהול מי הנגר במגרש.

6.7

איכות הסביבה

ייושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גג וחזית המבנה כמו כן גם בשטח הפתוח בתחום התכנית.

6.8

סטיה ניכרת

צירוף שטח המרפסת לשטחי דירות המגורים, איחוד דירות ו/או הגדלת דירות יהוו סטיה ניכרת מתכנית זו.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים מחייב.
נטיעת עצים חדשים - נטיעות חדשות יבצעו על פי סטנדרט משרד החקלאות.

6.10

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

גובה מתקני העזר לבניה בשטח אתר הבניה מוגבל ל- 213+ מטרים מעל פני הים.

6.11

זיקת הנאה

1. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל ללא הגבלה, והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, ו/או מכשולים אחרים. בתחום זיקת ההנאה יתאפשר מעבר של הציבור וכן מעבר ושימוש של תשתיות ציבוריות, תאורה, נטיעות, גינון, ריצוף, מתקני אופניים, שבילי אופניים, ספסלים וכיו"ב שימושים ציבוריים.
2. לא תותר הקמת קומת עמודים בתחום זיקת ההנאה.
3. בשטח זה תותר הקמת גגונים וצלונים לשימושי המסחר ובלבד שעיצובם יהיה אחיד והמשכי לאורך חזית המבנה.
4. זיקות ההנאה יירשמו על שם הציבור בלשכת רישום המקרקעין.

6.12

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם יופקעו על פי הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין. תתווסף הוראה להבטחת רישום שטחי הציבור המבונים ע"ש הרשות המקומית.

6.13

הנחיות מיוחדות
סימון בתשריט: גבול מתחם תלת מימדי

1. תא שטח 600 המסומן בפוליון "גבול מתחם תלת מימדי", הינו שטח לרישום תלת מימדי. ייעוד הקרקע של תא השטח מעל מפלס 784.5 מעל מפלס פני הים הינו בייעוד " דרך ו/או טיפול נופי" ויותר
בו השימושים המפורטים בסעיף 4.3.
2. השטח שמתחת למפלס הקרקע בתא שטח 600 (תא שטח תלת מימדי 602, בהתאם לנספח התלת מימד) ייקבע בייעוד תעסוקה ויותר בו השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1.2.
זכויות הבניה בשטח זה יהיו בהתאם לקיים ומאושר, ומתוך סך הזכויות התת-קרקעיים לתעסוקה.
3. בבקשה להתחדשות באמצעות הריסה ובניה מחדש, לא תותר בניה בתת-הקרקע בתא שטח תלת מימדי מספר 602.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

