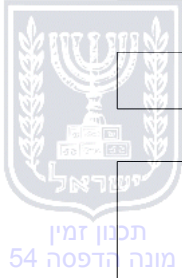


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0812388

הר/2472 - מגרש 4008 - אלוני ים



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי הרצליה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/06/2024

לאשר את התוכנית

01/09/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005042268/310>

דברי הסבר לתכנית

אזור התעסוקה המערבי בהרצליה הינו אחד מאזורי התעסוקה היחודיים והמובילים בארץ.

תכנית מתאר לאזור התעסוקה (הר/2440) קודמה ע"י עיריית הרצליה על מנת לעגן למתחם סטטוטורית מסמך מדיניות (אשר אומץ על ידי הועדה המקומית ביום 26.7.2016). תכנית המתאר מציעה תוספת זכויות בניה בהיקף של מאות אלפי מ"ר, תוך שמירה על אופיו התעסוקתי של המתחם ויצירת מסגרת פעילות דינמית של 24/7. על בסיס העצמה של זכויות הבניה לתעסוקה, מוצע עירוב שימושים הכולל גם תמהיל מגורים, מסחר ואפשרות למלונאות. כל זאת מתוך בחינת הצרכים המשתנים של אזור התעסוקה, ובכללם תמהיל השימושים, פתרונות תחבורתיים, תשתיות, איכות הסביבה וכו'.

ע"פ תכנית המתאר הר/2440, המגרש נשוא תכנית זו נכלל במתחם "ב" כתא שטח 326. הוא ממוקם לאורך כביש 2 (כביש החוף), בעל נראות גבוהה, ושטחו 7,300 מ"ר.

בתכנית הר/מק/2030/א נקבעו במגרש זה זכויות הבניה, ובהן שטחים עיליים בסך 45,971 מ"ר ושטחים תת-קרקעיים בסך 47,042 מ"ר. מכוח תכנית זו, התקבלו ביום 12/05/21 היתר חפירה ודיפון (מס' 20200185) וביום 08/02/23 היתר בניה מלא לבנין (מס' 20200591).

התכנית המוצעת מציעה מבנה משרדים, מסחר ומגורים על כביש 2 באזור התעסוקה של הרצליה, הכולל בנין בן 9 קומות מעל קומת קרקע, ומעליו, בתכסית קטנה יותר, מגדל שגובהו הכולל 30 קומות. המתחם משלב גיבון במרפסות במפלסים שונים (פאטיו) במבנה, בנוסף למפלס הקרקע. בחזית המגרש לרח' אריה שנקר תיקבע הפקעה לטובת ייעוד "דרך ו/או טיפול נופי" ברוחב 5 מ'. בצפון המגרש ובחלקו הדרומי יקבעו מעברים פתוחים לציבור.

בנוסף לשימושי תעסוקה ומסחר יותרו במגדל גם מגורים ויתאפשר שימוש מלונאות. המגורים בתכנית יכללו 128 דירות בשטח ממוצע של עד 50 מ"ר, שמטרתן לתת מענה לפעילות באזור התעסוקה ולגופים הפועלים בו, כגון: עובדים ברילוקשיין (עיתוק), סטודנטים, עובדים ואורחים של חברות מקומיות וכיו"ב.

המגרש ממוקם בסמוך לדרך ראשית ונסמך על תחבורה ציבורית תדירה ומגוונת, הכוללת אוטובוסים ורכבת בין-עירונית. קו הסעת המונים ושביל אופניים מתוכננים להתווסף לשירותים אלה בעתיד הקרוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הר/2472 - מגרש 4008 - אלוני ים

ומספר התכנית

מספר התכנית 504-0812388

1.2 שטח התכנית 7.300 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 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	181977
קואורדינאטה Y	673690

1.5.2 תיאור מקום

דרום-מערב הרצליה.
 ממערב: רח' אריה שנקר
 מצפון: חלקה 41 - בייעוד תעסוקה ותחבורה
 ממזרח: דרך שירות ותחנת דלק שלצד כביש החוף (כביש ארצי מס' 2)
 מדרום: דיפו הרק"ל (הקו הירוק)

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

שכונה אזור התעסוקה המערבי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6591	מוסדר	חלק	49	

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
4008	הר/ מק/ 2030 א

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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/1. הוראות תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	אנרגיה	12/02/2020
<u>תמא/18/4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/1. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>הר/2030</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/2030 ממשיכות לחול.	6233	4072		08/05/2011
<u>הר/מק/2030/א</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/2030 ממשיכות לחול.	6585	4498		01/05/2013



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מנדי רוטברד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מנדי רוטברד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 44 10/07/2024	מנדי רוטברד	09/07/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	12: 41 14/11/2023	אלבר אנדריא	13/11/2023	1	1: 500	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח פיתוח נופי	12: 42 14/11/2023	יעל בר מאור	12/11/2023	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	09: 17 20/12/2023	שמעון צוק	19/12/2023	22		רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז - תשריט	16: 55 17/12/2023	שמעון צוק	17/12/2023	1	1: 200	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח רוחות והצללה	09: 51 28/06/2022	חן שליטא	19/04/2021	29		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר אנרגיה	10: 41 10/07/2024	חן שליטא	27/06/2024	21		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח סביבה	13: 41 10/07/2024	דני מאיר	10/07/2024	25	1: 1	רקע	דו"ח סביבה
לא	נספח רישום תלת מימדי	12: 43 14/11/2023	מנדי רוטברד	14/11/2023	1	1: 250	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	מצב מאושר	16: 22 01/08/2023	עופר קוקוס	01/08/2023	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			פרשקובסקי מניבים בע"מ	רחובות	קינד מוטי	10	03-9561889	03-9561831	shir@ashi.co.il

1.8.2 יזם

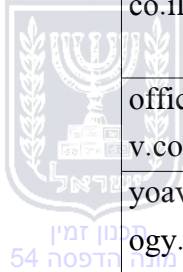
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פרשקובסקי מניבים בע"מ	רחובות	קינד מוטי	10	03-9561889	03-9561831	shir@ashi.co.il

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	מנדי רוטברד	105999	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-5450518	03-5450505	inbalg@mz-a.com
מודד מוסמך	מודד	עופר קוקוס	701	מדידה אבסולוט בע"מ	יבנה	חבצלת החוף	7	08-9427224	08-9427225	office@absolute.co.il
אדריכל	יועץ סביבתי	חן שליטא		אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ	כפר ויתקין	הדוגית	7	077-6150383	072-2424999	chen@alphaprojects.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	הגליל	34	04-6987946		alber@andria.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	יעל בר מאור	115800	יעל בר-מאור סטודיו לאדריכלות נוף	בנימינה- גבעת עדה	האסיף	42	04-8440832	04-8527568	studio@ybm. co.il
	יועץ סביבתי	דני מאיר		ALL E ייעוץ סביבתי	רחובות	איזנברג	19	050-7326193		office@allen v.co.il
יועץ הידרולוגיה	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים (1)	10	03-5739754	03-7261247	yoav@hydrol ogy.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 7688.



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 מועיל	גג המשלב אחד או יותר מהשימושים והמטרות המפורטים להלן: גג "ירוק": גג המאפשר גידול צמחיה ע"ג מצע גידול (בית גידול שורשים). גג "כחול": גג המאפשר תשתית להשהיית מי גשמים. גג סולרי: גג המאפשר הצבת מערכת יצור חשמל מקרינת שמש, או ממקור אנרגיה מתחדש אחר. שטח טכני/תפעולי כשלעצמו לא יחשב כגג מועיל, אך יותר שילוב שטחי גג מועיל בשטח הטכני/התפעולי, בתנאי שלא יפגע תפקוד הגג המועיל.
גג מועיל אינטנסיבי	שטח מרפסת פתוחה בקומת ביניים או בגג העליון, או קירוי חניון, שיש אפשרות גישה אליהם לציבור הרחב ו/או לציבור המשתמשים בבנין. גג כזה יפותח כמרחב ציבורי פעיל בנוסף לתפקודו כגג ירוק ו/או כחול ו/או סולרי.
גג מועיל אקסטנסיבי	גג המשמש בעיקרו כגג מגוון ("ירוק") ו/או כגג משהה ומשמר מים ("כחול") ו/או כגג ליצור אנרגיה מתחדשת.
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.
שטח כולל	סך השטח ובכלל זה שטחים עיקריים + שטחי שירות.
תעשיה 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 מטרה סביבתי או זיהום.
תעשיה קלה ומלאכה	תעשיה לשימושים יצרניים ונותני שירותים המתאפיינת, בין השאר, בשימושים מושכי קהל, כדוגמת: מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון, מכירה והשכרת רכב.

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**

תוספת זכויות ושימושים לצורך העצמת מבנה הנמצא בהליכי בניה מכח היתר תקף, ובכלל זה תוספת שימושים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת התכליות והשימושים המותרים בתחום התכנית, לרבות שימושים למשרדים, מסחר, ומגורים ואפשרות להכללת מלונאות.
- קביעת זכויות הבניה מעל הקרקע לשימושים השונים עד 70,500 מ"ר, ו-34,300 מ"ר מתחת לקרקע.
- קביעת חלק משטחי הבניה התת-קרקעיים כשטח עיקרי ואת שימושיהם.
- קביעת קוי בנין, הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת גובה בינוי כולל של עד 30 קומות.

6. קביעת חלקות תלת-מימדיות לצורך מעברים ציבוריים.

7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	102 - 100
דרך ו/או טיפול נופי	201, 200
שביל	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שביל	300
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	100
גבול מתחם תלת מימדי	דרך ו/או טיפול נופי	201
גבול מתחם תלת מימדי	תעסוקה	102 - 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

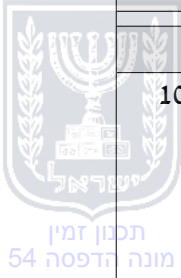
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	7,300	100
סה"כ	7,300	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	757.96	10.38
שביל	124.31	1.70
תעסוקה	6,417.55	87.91
סה"כ	7,299.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. שימושים מעל הקרקע בתאי שטח 100, 102, וכן תא שטח 101 (למעט בתחום תא שטח 101A כמסומן בנספח תלת-מימד המחייב):</p> <p>א. משרדים.</p> <p>ב. תעשיה משולבת כהגדרתה בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>ג. מסחר, לרבות שירותי בידור, בילוי, פנאי והסעדה.</p> <p>ד. מגורים.</p> <p>ה. מלונאות.</p> <p>ו. גגות מגוננים ומפותחים, פתוחים לרווחת משתמשי הבנין.</p> <p>2. שימושים בתת-הקרקע:</p> <p>א. חניות, מתקנים טכניים, אחסנה.</p> <p>ב. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושי מסחר, אולמות כנסים, מרפאות ומתקני ספורט, וכן מלאכה קלה ותעשיה, כהגדרתם בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>3. שימושים בגגות:</p> <p>א. גגות מגוננים - מרחב שהיה למשתמשי הבנין, שבו גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, בריכות שחיה ונוי וכיו"ב, שטחים מפותחים המשולבים בגגות בבנין, לרווחת משתמשי הבנין וכן הציבור הרחב, במידת האפשר.</p> <p>ב. מתקנים טכניים ותפעוליים.</p> <p>ג. מתקנים לייצור אנרגיה.</p> <p>4. שימושים בתא שטח 101A כהגדרתו בנספח תלת-המימד המחייב, יהיו בהתאם למפורט בסעיף בלבד. לא יותר בינוי בתחום זה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הוראות לכל השימושים</p> <p>א. תכסית הבינוי מקומת קרקע ועד קומה 5 לא תעלה על 80% משטח תאי שטח 100-102. תכסית הבינוי בקומות 6-15 לא תעלה על 70% משטח תאי שטח 100-102.</p> <p>תכסית הבינוי מקומה 16 ומעלה לא תעלה על 50% משטח תאי שטח 100-102.</p> <p>תכסית הבינוי בתת-הקרקע לא תעלה על 90% משטח התכנית.</p> <p>ב. אורך חזית המבנה המגדלי מעל המסד לא יעלה על 60 מ'. הבינוי המגדלי מעל קומה 16 ימוקם בצמוד לכביש ארצי מס' 2.</p> <p>ג. החזיתות הפונות אל השטחים הציבוריים בקומת הקרקע יהיו חזיתות פעילות, ובהן מסחר ומבואות לשימושים השונים. לא תותר הפניית חזיתות של שימושי תעסוקה שאין בהם אינטראקציה עם קהל למרחבים הציבוריים.</p> <p>ד. לא יותרו שימושי תעסוקה / מלונאות / מגורים באותה הקומה. תחוייב הפרדת גרעינים בין מגורים למסחר ו/או תעסוקה, ולמלונאות.</p> <p>ו. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 7 מ'.</p> <p>ז. מערכות פינוי אשפה ותפעול יהיו בתת הקרקע בלבד.</p>



4.1	תעסוקה
	<p>ח. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטאריות של שטחי המסחר והתעסוקה יתפקדו באופן עצמאי ונפרד מאלו של שטחי המגורים והמלונאות, ככל שיהיו. לשם כך יוקצו שטחים נפרדים, לרבות מעברים ודרכי גישה נפרדים, למערכות השירות של כל שימוש.</p> <p>ט. חדרי מיתוג ישולבו כחלק מהמבנה ויהיו תת קרקעיים.</p> <p>י. אוורור חניונים ומתקנים הנדסיים יהיה ככל הניתן לגג המבנה ובכל מקרה לא יופנה לאזורי שהייה.</p> <p>2. הוראות לשימושי מגורים :</p> <p>א. שטח כולל ממוצע של יח"ד יהיה עד 50 מ"ר.</p> <p>ב. יותרו עד 26 יח"ד בשטח שעד 80 מ"ר.</p> <p>ב. לא יותר איחוד דירות.</p> <p>3. הוראות לשימושי מלונאות :</p> <p>א. ניהול יחידות המלון ייעשה באמצעות חברה מנהלת.</p> <p>ב. לא תותר הצמדת השטחים המשותפים בשימוש המלונאות ליחידות המלונאות.</p> <p>ג. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ד. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>ה. שטחים משותפים במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, חניות וכד' לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p> <p>ו. עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון וסיווג מתקני אכסון מלונאי.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>1. שימושי מסחר יקבעו בהליך הרישוי מתוך שטחי התעסוקה ויותרו בקומת הקרקע, בקומת המרתף העליונה, ובכל קומה הצמודה למרפסת גג.</p> <p>2. אורך החזית הפעילה לא יפחת מ-60% מאורך החזית, לכיוון תא שטח 300 וכן לתא שטח 101A כהגדרתו בנספח התלת-מימד המחייב.</p> <p>3. מפלס הכניסה לשטחי המסחר יהיה המשכי ורציף למדרכה בכל מקום סביב הבנין.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. תובטח הסתרה צידית מלאה של מערכות טכניות על גגות המבנים.</p> <p>2. מכלל שטחי הגגות בתכנית יקבעו לפחות 40% כ"גגות מועילים", כהגדרתם בסעיף 1.9.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מרחק מתחנת דלק :</p> <p>א. סימון "גבול מגבלות בניה" בתשריט מתיחס למרחק של 72 מ' מפתחי האוורור של תחנת הדלק הסמוכה.</p> <p>ב. לא יותרו שימושי מגורים ומלונאות בטווח 36 מ' מתחנת הדלק.</p>
4.2	<p>דרך ו/או טיפול נופי</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. מעבר ושהייה של הולכי רגל, פיתוח, גינון ונטיעות, מדרכות, נטיעות עצים, שבילי אופניים ; חניות אופניים ציבוריות.</p> <p>ב. בשטחים אלו לא תותר הרחבת המיסעות לכלי רכב ממונעים.</p>



	4.2
<p>ג. בחלקה תלת-מימדית 201A כהגדרתה בנספח תלת-מימד המחייב יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 (2).</p> <p>ד. בתת-הקרקע בלבד: מתקנים וקווי תשתית, ובכלל זה מתקני ניהול נגר.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א</p> <p>1. מעל לקרקע יותר פיתוח לרווחת משתמשי הבנין והציבור ופיתוח בהמשך לתוואים ותשתיות באזור, ללא גדרות, מחסומים והפרשי מפלסים.</p> <p>2. תותר גישה לתשתיות המבנה הפרטי מהשטח שבייעוד ציבורי.</p> <p>3. בתא שטח 201, יותר מעומק 1.5 מ' מתחת לקרקע ולעומק 30 מ' המשך קיומו של מרתף הבנין, ובו כל השימושים שהותרו בתת הקרקע של תאי שטח 100-102.</p> <p>4. תא שטח 202 לכל גבהו בשימוש ע"פ הייעוד.</p>	
	4.3
	שביל
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>א. מעבר ושהיה של הולכי רגל, פיתוח, גינון ונטיעות, מדרכות, נטיעות עצים, שבילי אופניים; חניות אופניים ציבוריות.</p> <p>ב. בתת-הקרקע בלבד: מתקנים וקווי תשתית, ובכלל זה מתקני ניהול נגר.</p>	
	4.3.2
	הוראות
<p>פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>יותרו ריצוף, ריהוט רחוב, שילוט, מתקני תשתית, גינון ונטיעות.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
							שרות	עיקרי						שרות
						94300	25300	9000	14200	45800	6417.5	102 - 100	תעסוקה	תעסוקה
1540 (1)				128		10500			2300	8200	6417.5	102 - 100	מגורים	תעסוקה
1540 (1)	6	30	134 (2)	128	80	104800	25300	9000	16500	54000	6417.5	102 - 100	<סך הכל>	תעסוקה

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:

- א. יותר שינוי יחס בין שטחים עיקריים ושטחי שרות וכן בין השימושים השונים, ללא שינוי סך השטחים העל קרקעים, ועד לסך של 40% מסך השטחים העיליים.
- ב. קווי בנין יהיו לפי התשריט.
- ג. זכויות למסחר יקבעו בהליך הרישוי מתוך הזכויות לתעסוקה בהתאם להוראות הבינוי הרלוונטיות בפרק 4.
- ד. זכויות למלונאות יותרו עד 7,350 מ"ר מתוך הזכויות לתעסוקה, ועד 147 חדרי מלון.
- ה. שטחי השירות התת-קרקעיים הינם לכל השימושים המותרים בתת-הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים עבור מרפסות למגורים (כ-12 מ"ר בממוצע ליח"ד). מרפסות ליתר השימושים יהיו מתוך השטחים המפורטים בטבלה.
- (2) הגובה המצוין בטבלה הינו ממפלס פני הקרקע. הגובה המירבי מפני הים הינו 152 מ'. גובה זה כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. הליך מסירת מידע יכלול הנחיות מהמשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו בנושאים הבאים:
 - א. הנחיות לחו"ד עדכנית בנושא קרינה ממערכות חשמל בתחום התכנית ומתשתיות חשמל בסביבתה.
 - ב. הנחיות לחו"ד עדכנית בנושא רעש ממערכות טכניות בתכנית, מכביש ארצי מס' 2, וממתחם הדיפו של רק"ל (הקו הירוק).
 - ג. הנחיות לבדיקה עדכנית של איכות אוויר הצפויה בתחומי התכנית.
2. אישור רשות המים למערכת ההחדרה, שתתוכנן בהתאם להנחיות רשות המים עבור מי הנגר מהגגות שאינם מגוננים וממרפסות. בכפוף לממצאי סקר הקרקע וגזי הקרקע, במידה ומתוכנן להפנות overflow מי נגר כלפי שטח עירוני סמוך, יש להוכיח את יכולת השטח העירוני לקלוט את עודפי המים ולנקזם כראוי על מנת למנוע פגיעה כגון ריקבון בשורשי הגיטון העירוני.
3. הבטחת רישום זיקת ההנאה.
4. בהליך מסירת מידע להיתר:
 - א) הנחיות ממשרד הביטחון לעניין סימון מבנים, וכן לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים לצורך הקמת התכנית.
 - ב) הנחיות מרשות התעופה האזרחית לעניין עמידה בדרישות סימון לילה ובטיחות טיסה, וכן לסימון יום ולילה למתקני עזר לבניה.
5. תיאום עם הגורם המוסמך לקו הרק"ל והדיפו.
6. להליך רישוי הכולל לשימוש מלונאי:
 - א) רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש מלונאי בלבד, לחלק המלונאי של הפרויקט.
 - ב) תיאום עם משרד התיירות, להבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות ולעמידה בהוראות תמא/12 או תמא/1 לענין זה.
7. בהליך הרישוי יקבעו האמצעים למניעת מטרדי רעש.
8. תנאי למתן תעודת גמר - הפרדת הבעלות בין השטחים הציבוריים לבין השטחים הפרטיים בתאי שטח 101 ו-201, בהתאם לנספח התלת מימד. החלוקה תתבצע באמצעות תשריט חלוקה תלת ממדי. השטחים הציבוריים יירשמו על שם הרשות המקומית.

6.2 תשתיות

1. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים, ובכלל זה קווי חשמל ותקשורת.
2. מערכות הנקוז והביוב יהיו מופרדות.

6.3

דרכים תנועה ו/או חניה

1. הכניסה לחניונים תותר מרח' אריה שנקר (שממערב) בלבד.
2. תותר כניסה לחניון בסמוך לגבול תא שטח 102.
3. החניה תיקבע כחניה ציבורית כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).
4. בקומת מרתף עליונה יתאפשרו חניות לרכבי מערך היסעים.
5. רמפת כניסה לחניון תהיה בתחום קווי הבנין ותחת שטח המבנה.
6. פתחי החניון ודלתות הכניסה יהיו כחלק אינטגרלי של חזית קומת הקרקע.
7. תקן חניה:
 - א. תקן החניה לרכב פרטי לשימושי מגורים 0.
 - ב. ליתר השימושים ע"פ תקן חניה א' או ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מבניהם. התקן יחושב לכלל הזכויות בתכנית.

<p>6.3 דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>ג. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים לכל הפחות ע"פ טווח התקן המקסימאלי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p>6.4 פיתוח ונוף</p>	<p>6.4</p>
<p>1. פיתוח המרחב הציבורי יאפשר מעבר רציף וחופשי סביבו. 2. הפיתוח יהיה המשכי לשצ"פ הגובל, וללא גדרות ומחסומים, למעט לצרכי בטיחות. 3. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל חניונים, יובטח מילוי אדמה בעומק שיבטיח קיום עצים בוגרים.</p>	
<p>6.5 גגות</p>	<p>6.5</p>
<p>גגות המבנה יפותחו כ"גגות מועילים", בהתאם להגדרות בסעיף 1.9 ובכפוף להוראות שלהלן: 1. שטח הגג יטופל באמצעים מכניים שיאפשרו גדילת צמחיה ונטיעות, משטחי דריכה לשימוש חוץ, ריהוט רחוב, תאורה וכיו"ב. 2. "גג מועיל אקסטנסיבי" ישמש בעיקר לתועלת סביבתית, וימוקם בחלקים טכניים ו/או אשר אין לציבור גישה אליהם. פיתוח זה יתאפיין בכיסוי בצמחיה הדורשת תחזוקה מעטה, יתוכנן להשהית מי נגר ויכיל מתקנים ליצור אנרגיה (כגון לוחות פוטו-וולטאיים, או אחרים). 3. "גג מועיל אינטנסיבי" ישמש להנאת משתמשי הבנין ויפותח כגינה שבה צמחיה, ריצוף וריהוט גן, וישמש גם לאצירת מי נגר, ייצור אנרגיה ולתועלות סביבתיות נוספות. יתאפשרו גישה ושימוש של ציבור המשתמשים בשטחים הסמוכים לגג המגונן. ככל הניתן יוצמדו גגות כאלה לשטחי מסחר. 4. לפחות 40% משטחי הגגות בתכנית יוקצו לאחד או יותר משימושי "גג מועיל". 5. תכנית גגות תכלול פתרון של ניקוז מי גשם במערכת סגורה משולבת ונסתרת. מי גשם יתועלו באופן נסתר לאזורי גינון או לבורות החדרה. אין להפנות צינורות מי גשם לשבילי הליכה או מדרכות ציבוריות.</p>	
<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>1. יעד נפח נגר לניהול בתחומי התכנית יחושב לפי עובי גשם יממתי בתקופת חזרה של 1:50 שנים ויעמוד לפחות על 695 מ"ק. 2. יעד ספיקה יוצאת מווסתת מתחומי התכנית יחושב לפי ספיקה שמקורה בגשם שעתי בתקופת חזרה של 1:5 שנים, ולא תעלה על 155 מ"ק לשעה. 3. רום מפלסי הבינוי והפיתוח ומערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות. 4. הליך הרישוי יכלול נספח ניהול נגר וניקוז הנדסי מפורט במסגרתו יוצגו אמצעים לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל וביעד ספיקה יוצאת מווסתת. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח.</p>	
<p>6.7 תלת מימד</p>	<p>6.7</p>
<p>1. תאי שטח 101A ו-201A המסומנים בתשריט בפוליוגון "גבול מתחם תלת-מימדי", הינם שטחים לרישום תלת-מימדי בהתאם למפורט בנספח קביעת מגרש תלת-מימדי. 2. תותר גמישות בגבהים המפורטים בנספח של עד 1.5 מ'.</p>	
<p>6.8 הפקות ו/או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>השטח הציבורי יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית.</p>	
<p>6.9 תחזוקה</p>	<p>6.9</p>
<p>תוקם חברת ניהול.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	היתר בניה לשטחים מתוקף תוכנית זו יצא בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

1. תוקף התכנית עד 3 שנים מיום אישורה.
2. בסמכות הועדה המקומית להאריך את תוקף התכנית בשלוש שנים נוספות, מטעמים שירשמו בהחלטתה.
3. הוצאת היתר בניה מכוח התכנית יותיר אותה תקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54