

הוראות התכנית

תכנית מס' 553-1013739

מתחם ביג גלילות - רמת השרון



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי רמת השרון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/02/2024

לאשר את התוכנית

16/04/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005179520/310>

דברי הסבר לתכנית

המתחם נמצא באזור תעסוקה גלילות צפון - צפונית למתחם הסינמה סיטי.
המתחם מאופיין בחשיפה גבוהה לתחבורה הציבורית, כגון תחנת רכבת ישראל עתידית, מטרופוליס, קו ירוק של רכ"ל ועורקי תחבורה ראשיים, כגון: כביש 2, כביש 5, כביש 20.
תכנית רש/מק/1110 אושרה ומכוחה החלה הבנייה במתחם.
מטרת תכנית - הוספת זכויות בנייה ביעוד תעסוקה, ללא שינוי גובה מאושר וללא תוספת חניות, על מנת שניתן יהיה לממש את חלופת הבינוי הגבוהה בהתאם לתכניות המאושרות.
בנוסף, מסדירה התכנית מעברים מעל כביש ארצי מס' 2 לחיבור מיטבי לכיוון מערב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	553-1013739	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	50.586 דונם	1.2
------------	-------------	-----

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

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	לא	
--	----	--



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת השרון
	קואורדינאטה X	181820
	קואורדינאטה Y	672950

1.5.2 תיאור מקום ממזרח לדרך ארצית מס' 2 ותחנת הדלק, מצפון למתחם הסינמה סיטי והרב מכר.

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
6603	מוסדר	חלק		42, 73
6605	מוסדר	חלק	229	201, 213, 222, 231, 242

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

הרצליה



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18 הוראות תכנית תמא/18 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/18/4</u>
13/02/2003		1508	5159	תכנית זו מחליפה את התכנית רש/616/א/3.	החלפה	<u>רש/616/א/3</u>
29/10/2018		2265	7973	תכנית זו מחליפה את התכנית 553-0160762	החלפה	<u>553-0160762</u>



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				רחל יונגמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רחל יונגמן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע		6	16/05/2023	רחל יונגמן	19: 06 18/05/2023	מסמך תיאור כללי	לא
איכות הסביבה	רקע		33	19/06/2022	יובל שם-אור	09: 19 28/06/2022	ניתוח אקלימי - רוחות והצללה	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	13/06/2022	רחל יונגמן	17: 20 14/06/2022	טבלת זכויות בנייה במצב מאושר	לא
ניהול מי נגר	רקע		20	11/05/2023	גיל ניסים	18: 34 11/05/2023	ניספח ניקוז - פרשה טכנית	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		32	25/12/2022	צבי ירס	18: 55 11/05/2023	בדיקת השלכות תחבורתיות	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	10/03/2024	רחל יונגמן	18: 21 10/03/2024	נספח בינוי	לא
ניקוז	רקע	1: 250	1	11/05/2023	גיל ניסים	14: 34 13/06/2023	נספח ניקוז - תשריט	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	20/03/2024	מישל אלבו	07: 49 25/03/2024	נספח תנועה	לא
תשתיות	רקע	1: 200	1	26/10/2021	יהושע פפיש	13: 01 27/06/2022	נספח מים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	18/06/2023	ברני גטניו	17: 27 18/06/2023	תשריט 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
	פרטי			ביג מרכזי קניות בע"מ	הרצליה	ספיר	1	073-2600420	073-2600426	yaniv@bigcenters.co.il
	פרטי			החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	073-3208864	073-3208884	eran@allied.co.il
	פרטי			חברת אחוזת 6 בגוש 6603 בע"מ יפו	תל אביב-	ויצמן	18	03-6911165	03-6911165	
	פרטי			מיקי שגיא החזקות בע"מ	רעננה	הברוש	10	050-4886800		ymsagi@gmail.com
	פרטי			פיתוח משותף (חוף תכלת - ווילף) בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	073-3208864	073-3208884	eran@allied.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ביג מרכזי קניות בע"מ	הרצליה	ספיר	1	073-2600420	073-2600426	yaniv@bigcenters.co.il
פרטי			החברה לפיתוח חוף התכלת בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	073-3208864	073-3208884	eran@allied.co.il
פרטי			חברת אחוזת 6 בגוש 6603 בע"מ יפו	תל אביב-	ויצמן	18	03-6911165	03-6911165	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
ymsagi@gmail.com		050-4886800	10	הברוש	רעננה	מיקי שגיא החזקות בע"מ			פרטי
eran@allied.co.il	073-3208884	073-3208864	30	ששת הימים	בני ברק	פיתוח משותף (חוף תכלת - ווילף) בע"מ			פרטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רחל יונגמן	37596	יסקי מור סיון	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	Taba_Team@m-y-s.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מישל אלבז	21156	אלבז מישל - הנדסה אזרחית בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-6247682	03-6240249	michel@elbaz-eng.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	orenb@data-map.com
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי ירס		אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	zvi@amav.net
הידרולוגי	יועץ תשתיות	גיל ניסים		גלגל הנדסה	מכמורת	העוגן	6	074-7035995		gilgal@gilgal-eng.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יהושע פפיש	32728	א.פפיש ושות' יפו	תל אביב-יפו	ברנדיס	5	03-6049672	03-6049672	papish@papish.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	יובל שם-אור		WAWA אדריכלות ירוקה בע"מ	תל אביב-יפו	קרליבך	27	03-7325126	03-5739266	office@gbwawa.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 שטחי בנייה לתעסוקה וכן שטחים מבונים לצרכי ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות בנייה לשימושי תעסוקה ושטחים מבונים לצרכי ציבור.
- ב. קביעת הוראות בניה להקמת עד שני מגדלים בני 50 קומות.
- ג. הבטחת האפשרות להקמת גשרים לצורך חיבור מוטורי ורגלי לכיוון מזרח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	708,706
דרך מאושרת	705 - 701
דרך מוצעת	707
דרך ו/או טיפול נופי	710,709
מסחר ותעסוקה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	709
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	703 - 701
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	707
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	101
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	706
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	705 - 701
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	707
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	708,706
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	101
ציר	דרך מאושרת	705,703
קו בנין עילי	דרך ו/או טיפול נופי	710,709
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,623	11.12
שטח ציבורי פתוח	984	1.95
תעשייה עתירת ידע	43,979	86.94
סה"כ	50,586	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	325.7	0.64
דרך מאושרת	5,297.56	10.47
דרך מוצעת	5.4	0.01
מסחר ותעסוקה	43,979.12	86.94
שטח ציבורי פתוח	979.04	1.94
סה"כ	50,586.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. תעסוקה, ותעשייה משולבת כגון: מעבדות מחקר ופיתוח, מכוני מחקר, תכנון ופיתוח.</p> <p>2. מסחר.</p> <p>3. שטחים מבוניים לצרכי ציבור לשימושי: קהילה, תרבות, רווחה, בריאות וחירום.</p> <p>בתת הקרקע: חניה לרבות חניות אופניים, מחסנים ומתקנים טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתחום התוכנית יותרו עד 2 מגדלים, עד 50 קומות.</p> <p>2. קומת הקרקע תהיה מסחרית במפלס המשכי, רציף ונגיש למדרכה באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות החזיתות, לכל הפחות 70% מאורכה.</p> <p>3. מעל קומת המסחר יקבעו עד 5 קומות לשימוש תעסוקה/שטחים מבוניים לצרכי ציבור.</p> <p>4. שטחי הציבור ימוקמו בשתי קומות מלאות, בקומות התחתונות של המגדל בצמידות לשטחי גגות השטחים המרקמיים.</p> <p>5. יותרו עד 20% משטח הגג המרקמי הקיים לצרכי מתקנים טכניים, בסמכות ועדה מקומית ניתן יהיה לאפשר גמישות עד 30% משטח הגג בכפוף למגבלות כיבוי אש או בטחון בלבד.</p> <p>יתר הגגות המרקמיים ישמשו כגגות לייצור אנרגיה מתחדשת ו/או פתוחים לציבור כמרפסת, לרווחת משתמשי המבנים.</p> <p>6. באזור המסומן בזיקת הנאה יובטח מעבר ציבורי ברוחב שלא יפחת מ-6 מ' בכיוון מזרח/מערב, כך שישמר קישור ישיר בין הדרך המאושרת (כביש מקומי מס' 4) בתכנית רש/616/א, לכיוון גשר הולכי הרגל בתאי שטח שיוקם בתאי שטח 705-704, 708. עד להקמת הגשר, ישמש השטח המערבי למרפסת ציבורית פתוחה לכיוון מערב.</p> <p>7. לא יותרו שימושים ציבוריים בתחום מגבלות מתחנת דלק בהתאם לסעיף 15.1(א)(2) בתמ"א/18 / 4 (80 מ' מתחנת דלק), כפי שמסומן בתשריט.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. תוספת הזכויות מכח תכנית זו הינה ללא תוספת חניות ביחס למאושר בתכניות קודמות.</p> <p>2. תקן החניה לרכב יהיה 1:240.</p> <p>3. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי התקן המקסימלי.</p> <p>4. החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, למעט מסילות ברזל, לרבות שבילי אופניים.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>בשטח המסומן בתשריט בסימון גשר/מעבר עילי, תותר הקמת גשר מעל כביש ארצי מס' 2.</p>
4.3	דרך מוצעת

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, למעט מסילות ברזל, לרבות שבילי אופניים.
4.3.2	הוראות
א	זרכים
	בשטח המסומן בתשריט בסימון גשר/מעבר עילי, תותר הקמת גשר מעל כביש ארצי מס' 2.
4.4	דרך ו/או טיפול נופי
4.4.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, למעט מסילות ברזל, לרבות שבילי אופניים.
4.4.2	הוראות
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	1. גינון, פיתוח סביבתי, ניהול מי נגר, שילוט וכד'. 2. ביסוס הגשרים מעל דרך ארצית מס' 2.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	ביסוס הגשר ייעשה תוך פגיעה מינימלית בשצ"פ



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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					שרות	עיקרי	
(5)	(5)	(5)	(5)	5	50	(4) 189.5	(3) 70	(2) 385050	181200		(2) 48828	(1) 155022	43979	101	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
								4500			750	3750		101	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה		

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. ניתן לנייד 10% מהשטחים העיקריים לתת הקרקע למטרות מנהלה ומסחר בהינתן אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לשימושים אלו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר בניה לשימושי מסחר עד 30% מהיקף זה..
- (2) עבור כל השימושים בתא שטח למעט מבנים ומוסדות ציבור.
- (3) עבור כל השימושים בתא שטח.
- (4) הגובה המירבי, כולל עזרי בניה (עגורנים ומנופים), הינו עד 213 מ' מעל פני הים.
- (5) כמסומן בתשריט.

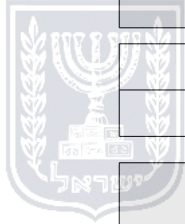
6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. היוועצות בשלב מסירת מידע להיתר: 1. משרד הביטחון: הנחיות למתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) ועמידה בהנחיות לסימון יום ולילה נדרשות לבטיחות טיסה. 2. רת"א: הנחיות לסימון ביום ובלילה. 3. המשרד להגנת הסביבה: הנחיות ביחס להשפעת איכות אוויר מכביש ארצי מס' 2 לסינון וטיהור אוויר נכנס. ב. הליך רישוי (היתר או הרשאה) לביצוע הגשרים מעל כביש ארצי מס' 2 ידרש לאישור משרד התחבורה ותיאום עם גורם התשתית הסטטוטורי הרלוונטי לדרך הארצית. ג. הליך הרישוי יכלול רישום הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין על קיומו של שטח ציבורי מבונה אשר תוסר עם רישום הבית המשותף.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תשתיות</p> <p>כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 זיקת הנאה</p> <p>1. רצועת זיקת ההנאה תבטיח גישה פתוחה לציבור ללא הגבלה, לרבות שימוש במעלית שתעמוד לטובת הציבור, כך שהחיבור מזרח/מערב יהיה פתוח ללא הגבלה. 2. זיקות הנאה לאורך הרחובות הגובלים בהתאם למסומן בתשריט. הערת אזהרה תירשם בספרי המקרקעין.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. השטחים הציבוריים יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית. 2. השטחים הציבוריים המבונים יירשמו בבעלות הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף. 3. השטחים הציבוריים לאורך כביש ארצי מס' 2 יירשמו על שם מדינת ישראל.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>1. יעדי ניהול מי נגר עילי בתחומי התכנית: א. יעד נפח נגר לניהול יעמוד על לפחות 5,000 מ"ק. ב. יעד ספיקה יוצאת מווסתת, שהיא הספיקה המרבית שניתן להוציא מכלל האמצעים לניהול נגר מהשטח המנוהל, לא יעלה על הספיקה שמקורה בגשם שעתי בתקופת חזרה של 1:5 שנים. 2. רומי הפיתוח, בכלל זה כניסות לחניונים, ומערכת התיעול והניקוז יתוכננו לאור הקריטריונים להגנה מפני הצפות והנחיות תמ"א 1. 3. במסגרת הליך הרישוי: א. יוצג מסמך הנדסי-הידרולוגי מפורט אשר יציג תחשיבים ואת תכנון אמצעי ניהול הנגר והניקוז במטרה לתת מענה ליעדי ניהול הנגר והניקוז הקבועים בתכנית. ב. יוצג פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של האמצעים הכלולים בבקשה להיתר. הפרוטוקול ייפרט, בין היתר, פעולות תחזוקה נדרשות, תדירותן ומועדן ביחס לעונות השנה, וכן יוגדר הגורם האחראי על ביצוע הפעולה. 4. כל מתקני ההשחיה/החדרה לטיפול בנגר העילי ימוקמו בתחומי המגרש.</p>	<p>6.5</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תעודת גמר של תוספת זכויות מכח תכנית זו.	הבטחת ביצוע גשר גנדי.

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33