

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 603-0830901

ניוד שטחי בנייה למסחר ומשרדים, מגרש 618, הרובע המיוחד, אשדוד

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית חל על גבי מגרש מגורים המצוי בתחום הרובע המיוחד באשדוד אשר שינה את שמו לקריית שמעון פרס. התכנית מאפשרת לנייד זכויות בניה משימוש המגורים לשימוש מסחר ומשרדים ללא תוספת שטחי בנייה, זאת על מנת להגיע לניצול מירבי של זכויות הבנייה בפרויקט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נידוד שטחי בנייה למסחר ומשרדים, מגרש 618, הרובע המיוחד, אשדוד

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

603-0830901

מספר התכנית

5.290 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

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	אשדוד
קואורדינאטה X	167450
קואורדינאטה Y	631730

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח חולי מדרום לבית החולים באשדוד

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד			

שכונה

קריית שמעון פרס (הרובע המיוחד)

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2022	מוסדר	חלק		7

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3 / 124 / 03 / 3	618

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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
17/04/2018		7082	7770	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 3/124/03/3 ימשיכו לחול.	שינוי	3 /124 /03 /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			יואב אומן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אומן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 39 10/01/2022	ברני גטניו	15/11/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח הבינוי - מחייב לענין מיקום זיקת ההנאה והתפלגות השימושים.	09: 43 10/01/2022	יואב אומן	05/01/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה	14: 43 03/11/2021	יורם בש	13/04/2021	1	1: 500	מנחה	חניה
כן	כתב שיפוי	13: 26 22/11/2021	אבישי בן חיים	11/01/2021	3		מחייב	כתב שיפוי

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
	אחר	צחי אבו		אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ	אשדוד	האורגים ) (1	16	08-8533032		office@abul td.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשה החתימה מיוצג באמצעות עו"ד אורטל אסולין עפ"י ייפוי כח מתאריך 13.8.2019.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת רוטשטיין נדל"ן בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	073-2555406		reuven@rotshtein.co .il

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

### 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	יואב אומן	117714	טיטו-אומן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222	073-2222227	office@tito- oman.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דאטאמפ	בני ברק	המכבים	23	03-7541000		office@data map.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	מהנדס	יורם בש	37832	יורם בש הנדסה	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892		yoram@y- basch.co.il
יועץ כלכלי	יועץ	אבישי בן חיים		חברת רוטשטיין נדל"ן בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	073-2555406		reuvan@rots htein.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

שינויים בזכויות ובהוראות הבניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. ניוד שטחי בניה משימוש המגורים לשימוש מסחר ומשרדים בסך 2,500 מ"ר
- ב. שינוי מיקום זכות המעבר להולכי רגל ללא שינוי השטח.
- ג. שינוי הנחיות הבינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		618
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	618
זיקת הנאה	מגורים ד'	618
חזית מסחרית	מגורים ד'	618

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	5,290	100
סה"כ	5,290	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	5,289.86	100
סה"כ	5,289.86	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים,            ב. מסחר</p> <p>בחזית המסחרית לא יותרו השימושים הבאים: חנות ירקות, אטלז, חנויות דגים, תחנת דלק, אולמות ארועים ושימושים שיהוו מטריד והפרעה לסביבה ביצירת רעש, תאורה, פסולת, זיהום, חומרים מסוכנים, רעשים ובאישור משרד איכות הסביבה.</p> <p>ג. משרדים.            ד. חדרי שנאים על פי דרישת חברת החשמל לישראל.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. הוראות בינוי</p> <p>1. במגרש יבנו 2 בנייני מגורים מעל קומות מסד משותפות לשימושי מסחר ומשרדים.            2. בקומת הקרקע של המגורים יותרו: לובי, מחסנים לכל הדיירים, חדר כושר, מועדון דיירים, חדר עגלות ואופניים, חניה            3. יותרו דירות קרקע עד 50% מתכסית קומת הקרקע.            4. השטח המגוון והמפותח יהיה בגודל של לפחות 25% כאשר בשטח זה לא יכללו גינות פרטיות ושטח חניה, אם כי ניתן יהא לכלול בשטח זה גינות ושבילים מעל תקרת מרתפי חניה.            100 מ"ר מהשטח המגוון והמפותח יתוכנן בסמיכות ללובי, ויתרת השטח תהא מחוץ לקונטור הבנין כיחידת קרקע אחת שלא תפחת מ-20 מ"ר. המיקום ייקבע בתכנית בינוי ובאישור מהנדס העיר.            5. יתאפשר משטחי הגג הנוצרים מדירוג קומות שימוש כמרפסות גג בלתי מקורות.            6. קולטים ודוודי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור בנוי או ע"י מעקה גבוה מסביב לכל הגג, ויהווה חלק אורגני של הבנין.            7. תותר הקמת מתקנים סולאריים לייצור חשמל על גגות הבנינים.            8. חזיתות הבתים יחופו מכל צדדיהם בחיפוי קשיח - אבן/שיש, אלומיניום וזכוכית.            9. בכל בנין ייבנה חדר ויותקן בו גנרטור.            10. השטחים הציבוריים לרווחת הדיירים שיתוכננו בקומת הקרקע (כולל הלובי) יהיו בשטח של 100 מ"ר לפחות.            11. תחויב הקמת מועדון דיירים בשטח מינימלי של 50 מ"ר ושימושים ציבוריים נוספים לטובת המגורים יותרו בקומת קרקע בקומות המשרדים ובקומת המגורים הראשונה מעל המסד בהיקף של 1 מ"ר ליחיד.            12. בכל בניין יש לבנות חדר לאחסון עגלות ואופניים בגודל של 0.4 מ"ר ליחיד + 10 מ"ר            13. בכל בניין יותר לבנות מחסנים דירתיים בשטח של 4 מ"ר או מחסן משותף בשטח של 16 מ"ר בלובי הקומתי. לחילופין ניתן למקם את המחסנים בקומת הקרקע או בקומת המרתף. בכל מקרה המחסן לא יהיה חלק מהדירה.            14. בכל בניין תותר הקמת מחסן בשטח של 6 מ"ר לכלי גינה וניקיון.            15. כל בניין יחוייב בחברת ניהול ואחזקה ע"פ מסמך המדיניות של עיריית אשדוד.</p> <p>ב. גובה</p> <p>1. לא יותרו חדרי יציאה לגג מדירות המגורים.</p>

## 4.1

## מגורים ד'

2. גובה קומת הקרקע יהיה בגובה 2 קומות לטובת המבואה בלבד אשר תהיה בשטח של לפחות מחצית תכנית הבניין. במחצית השנייה של קומת הקרקע יותר לאפשר דירות דופלקס או דירות חד קומתיות או שילוב של דירות חד קומתיות ושטחי שירות וחדרים לטובת כלל הדיירים.

3. במניין הקומות יחושבו כל הקומות המיועדות למגורים לרבות קומה חלקית למגורים הממוקמת בחלל הכפול של הלובי.

ג. תמהיל דירות

20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות כהגדרתם בחוק.

ד. הוראות בינוי למסחר:

1. החזית המסחרית שפונה לרחוב תהיה בגובה של 1-2 קומות ומעליה יותרו 3-4 קומות משרדים מעליהן מגדלי המגורים.

2. גג המסחר ישמש לרווחת הדיירים בדירות המגורים ו/או המשרדים ויתאפשר להקים בו מצללות (פרגולות).

3. תובטח הפרדה בין הכניסות למסחר לתעסוקה ולמגורים והפרדה בין החניות של כל אחד משימושים אלו.

4. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק בקומת הקרקע תהיה כניסה נפרדת נוספת מחצר המשק או מאיזור הפריקה והטעינה.

5. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעיסקי המזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.

6. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.

7. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.

8. גובהה של קומת קרקע למסחר יהיה עד 6 מ' ותותר בה הקמת גלריה או 2 קומות מסחריות ובלבד שהגלריה תהא תואמת לקבוע בתקנות התכנון והבניה. שטחי הגלריה או הקומה השניה כלולים בסה"כ השטח המיועד למסחר. לא ניתן להעביר שטחים המיועדים למסחר לטובת שימוש אחר. שינוי להנחיה זו מהווה סטייה ניכרת.

9. תותר הקמת מצללות (פרגולות) בשטחים מסחריים בקו בניין אפס.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
									שרות					עיקרי	גודל מגרש כללי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
(3)	(3)	(3)	(3)	3	29	96	36.29	192	60	(2) 13490	13120	30880	5290	618	מגורים ד'
											10770	(1) 25130	5290	618	מגורים ד'
											2350	5750		618	מסחר ותעסוקה
														618	<סך הכל>

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי כולל שטחי מרפסות/גזוזטראות.
- (2) עבור כל השימושים. במסגרת שטחי בנייה אלו מותרת בנייה בקו בניין 0.0 מ'.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>1. בניית חיץ לשמירה על פארק החולות. תנאי תחילת ביצוע עבודות כלשהן בתחום תכנית זו, יהא הקמת קיר על גבול שבין תא שטח 202 לתאי שטח מספר 301-305, 107 שבתכנית 3/124/03/3 כחלק מפתרון המפורט בסעיף איכות הסביבה, וזאת על מנת להבטיח מניעת פגיעה ושימור השטחים הפתוחים המהויים חלק מפארק היחולות, לרבות מניעת עירום פסולת בניין בשטח כאמור.</p> <p>2. הכללת מאזני חפירה ומילוי קרקע וסימון אזורי חפירה ומילוי בהיתר הבניה, וזאת לרבות העברת עודפי החול למיקום שיקבע על ידי רט"ג.</p> <p>3. אישור תכנית נוף, ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיפים עיצוב ארכיטקטוני לבינוי בהתאם לנספח הבינוי המנחה כמפורט בסעיף 6.2 להלן.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור הסדרי תנועה מפורטים על בסיס תכנית 3/124/03/3.</p> <p>5. הוצאת היתר בניה תהיה מותנת בהוצאת היתר בניה להקמת דרך מס' 8 בקטע שבין צומת 8/15 לצומת 5/6 עפ"י תכנית 3/124/03/3.</p> <p>6. היתרי בניה לכלל השימושים למעט מגורים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת המים ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>7. אישור הועדה המקצועית למים וביוב לתכנית אב לביוב התואמת פיתוח העיר אשדוד כנדרש, לרבות מציאת פתרון להשלמת יחידות טיפול כגון: אוגר חירום לקולחים חריגים שיאפשרו ניצול נרחב של קולחו העיר אשדוד.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה לבתי אוכל יהיה אישור האמצעים למניעת ריחות ומפגעים סביבתיים על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, ברמה של "כוכב אחד" (שלא תפחת מ 55 נקודות) ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>10. התחייבות מגיש ההיתר לשיווק לזוגות צעירים מקומיים, בעלי תעודת זכאות ממשרד הבינוי והשיכון באשר שלפחות 20% מיחידות הדיוור המבוקשות בהיתר יהיו דירות קטנות בשטח של 75 מ"ר (סך הכל כולל ממ"ד ומרפסת).</p> <p>11. הכנת תכנית תשתיות לכל שטח התכנית לרבות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, אינסטלציה, גז, תאורה, תקשורת, עבודות עפר וכו"ב בתאום עם הגורמים המוסמכים, באישור מהנדס העיר. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>12. היתרי הבניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לנספח המים.</p> <p>13. הכנת תכנית פיתוח, עיצוב אדריכלי ובינוי לפי סעיף "הוראות פיתוח" להוראות התכנית.</p> <p>14. קבלת היתר מרט"ג לפגיעה בערכי טבע עפ"י חוק גנים לאומיים ושמורות טבע.</p>	
6.2	חניה
<p>1. תותר בניית מרתף שישמש לחניה ו/או למחסנים לדיירי המבנים.</p> <p>2. לפחות 50% מהחניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>3. יוקצו חניות ציבוריות לאורחים בהיקף של 15% מסך כל החניות במגרש.</p> <p>4. תותר בניית מרתף משותף ל-2 הבניינים במסגרת בקשה להיתר בכפוף להפעלתם ע"י חברת ניהול משותפת ל-2 הבניינים. זכות המעבר והשיתוף יירשמו בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>5. החניה למגורים תופרד מהחניה ליתר השימושים.</p> <p>6. החניה למסחר תהיה לשימוש הציבור בלבד. לא ניתן להצמיד את החניות לשימושים</p>	

## 6.2

## חניה

- מסוימים.
7. לא ניתן להקים אמצעים והגבלות שמטרתם לאפשר שימוש בחניון ו/או הצמדתו למשתמש מסוים שלא עפ"י המתוכנן.
8. יובטח פתרון תנועתי והסדרי תנועה לשימוש הציבור.
9. החניה תהיה בתחומי המגרש ועל פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
10. תותר התקנת מקומות חניה בשיעור העולה על התקן הנדרש.
11. תותר חניה תת קרקעית בקומת מרתף בקוי בנין אפס. תיקרת החניה לא תעלה מעל מפלס הפיתוח במגרש. מתן היתר לבניית מרתפי חניה בקו בנין אפס תותנה בקבלת הסכמתם של בעלי המגרשים הגובלים.
12. שטחי החניה בחניונים לשימושים מסחריים יועמדו לרשות הציבור במלואם ותיאסר הצמדת מקומות חניה למשתמשים מסוימים.
13. בחניה עלית חלה חובה לנטיעת עצים בוגרים בין כל 4 חניות ניצבות או 2 חניות מקבילות לכל הפחות.
14. יותר לשלב פתרון של 2 חניות עוקבות זו מאחורי זו ובלבד שתהינה שייכות לאותה יחידת דיור.
15. יותרו רמפות משותפות למגרשים גובלים בהסכמת בעליהם.

## 6.3

## הוראות פיתוח

1. תכנית נוף ופיתוח של המגרש תוכן על ידי אדריכל נוף ותוגש כחלק מהמסמכים המצורפים לבקשה להיתר בניה.
2. תכנית הנוף והפיתוח תהיה בקנה מידה של 1:250 ותכלול את כל הקירות, הגדרות, השערים, המעקות השבילים והרחבות המרוצפות, המדרגות בגבולות המגרש וגבהי הקרקע הסופיים במגרש, הניקוז, מיקום מיכלי הגז והדלק, מיקום ארונות החשמל, התקשורת, מסתורי הכביסה וכו'.
3. תכנית הנוף והפיתוח תכלול חתכים אופייניים של המגרש, בחזיתות של הקירות והגדרות הפונים אל הדרכים, המדרכות ואל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים. כמו כן, יצורפו לתכנית הנוף והפיתוח פרטי פיתוח אופייניים.
4. מטרת תכנית פיתוח זו ליצור יחידה נופית יחודית ועצמאית תוך שמירה על ערכי טבע קיימים כגון צמחיה ועצים שסומנו שיש לשומרם ולמנוע ככל הניתן מפגיעה בהם. יעשה שימוש בכל האמצעים הניתנים כדי לשלבם בתכנון העתידי.
5. כל חלקי המתכת יגולבנו ויצבעו. לא תותר הקמת גדרות רשת בכל תחומי התכנית. כל קירות המגרש יחופו באבן. גובה הקיר המינימלי לא יפחת מ- 60 ס"מ אך לא יעלה על 2.5 מ'.
6. בקירות ישולבו אך לא יבלטו לשטח הציבורי כל ארונות תשתיות החוץ והתשתיות הפרטיות.
7. רוחב שביל הכניסה לבנין ממדרכת הרחוב לא יפחת מ 2.5 מ' וישולבו בשביל הכניסה, תאורה וצמחיה יחודית.
8. במקום בו ידרשו מדרגות למבנה תתוכנן גם רמפה לעגלות נכים וילדים.
9. גובה מצע הגידול מסוג כל שהוא לא יפחת מ 1.0 מ' מעל תקרת החניון התת קרקעי במידה וידרש.
10. בחצרות המגרשים ינטעו עצים בוגרים.
11. הצמחיה, השיחים והעצים יהיו חסכוניים בצריכת מים.
12. מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת ותתוכנן גם היא להקטנת צריכת המים.
13. תכניות הנוף תכלולנה תכניות צמחיה מפורטת. חתכים עד לגובה תקרת החניון יצורפו לתכנית באיזורים המגוננים מעל תקרת החניון.

6.3	הוראות פיתוח
	<p>14. עצים יהיו בגודל 8 לכל הפחות לפי הגדרת משרד החקלאות לגודל השתילים.</p> <p>15. גובה דופן החניון התת קרקעי או קיר בגבול מגרש כלפי רחובות ו/או שטחים ציבוריים לא יעלה על 2.5 מ' גובה חזית חשופה.</p> <p>16. אין לבצע "דרוג" באמצעות טרסות של החזית כלפי שטח ציבורי.</p> <p>17. לא יותר תיחום בגבול המגרש באמצעות מסלעה. התיחום יהיה באמצעות קירות תמך בלבד.</p> <p>18. על תקרת החניון (גם בין הבניינים) יתוכנן שטח פתוח הכולל אזורים מגוונים נרחבים. לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, יש להגיש חתכים המראים כי עובי המצע הגנני המתוכנן על תקרת החניון מאפשר התפתחות הצמחיה המתוכננת (נטו מינימום 60 ס"מ לשטחי שיחים ומינימום 2 מ' באיזורים המיועדים לנטיעת עצים).</p> <p>19. לא תותר נטיעת עצים מעל תקרת חניון במיכלים המוגבהים מעל פני השטח בהיקף.</p> <p>20. פתחי עצים - הפתח יהיה מלבני כך שבחלקו הצר ישתלב ברחוב המתוכנן למדרכה ובחלקו הארוך יאפשר התפתחות מיטבית של העץ המתוכנן. מידות מינימום 1.2/2.4 מטר.</p> <p>21. אין להשתמש באבן מנוסרת.</p>
6.4	ניקוז
	<p>המגרש בשטח התכנית יפותחו באופן שיבטיח שימור מירבי של מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>1. פיתוח המגרשים יתוכנן בגישה של בניה משמרת נגר.</p> <p>2. הנגר יופנה לאתר חלחול, שיוגדר בכל מגרש במידת האפשרות, או לאתר המשותף למספר מגרשים.</p> <p>3. ניהול וניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום בהתאם לסעיף 7.1 בפרק המים לתמ"א 1:</p> <p>א. במגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש- בהתיעצות עם רשות המים כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>4. תכנון מפלס של שטחים ירוקים, שיהיו נמוכים מסביבתם ככל האפשר, לצורך השהייה והקטנת ספיקות בשעת שיא.</p> <p>5. נגר עודף יופנה מהמגרשים לדרכים סמוכות.</p> <p>6. שחרור נגר עילי עודף מהדרכים ומהמגרש ייעשה במספר מוצאים בודדים. יש להימנע משחרור של נגר עילי עודף באופן חופשי ללא מוצא מסודר. בכל מוצא יותקנו אמצעים למיתון הספיקות הגבוהות במטרה לצמצם מפגעים של ארוזיה וסחף הקרקע.</p>
6.5	איכות הסביבה
	<p>1. במבנים שבהם מסעדות ובתי אוכל יותקנו פירי אוורור שיאפשרו הולכת צנרת אוורור וארובות והוצאתם אל מעל גג המבנה.</p> <p>2. פסולת- הפסולת תיאסף במתקני אצירה סגורים שיוקמו בתוך שטח המגרש. יוקמו סידורים לאצירת פסולת יבשה ופסולת ריקבונית בנפרד וכן מכלי אצירה נוספים לפסולת המיועדת למחזור על פי הנחיות הוועדה המקומית לתכנון והנייה. מרכולים ועסקי מזון בשטח מעל 300 מ"ר יחוייבו בהקמת חדר אשפה מקורה וסגור, גם אמצעי שטיפה וניקוז לאצירת הפסולת האורגנית.</p>



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.6**

תנאי בכל היתרי בנייה ופיתוח בשטח התכנית יהיה התייחסות והבטחת הפעולות הבאות:

1. עבודות עפר

א. גידור שטח הבניה והפיתוח ע"י גדר היקפית קשיחה ורצופה למניעת פגיעה בשטחים סביב המגרש.

הגדר תהיה מסוג איסכורית/גדר רשת מתכת ו/או ש"ע סביב גבול המגרש לפיתוח/בניה.

הגדר תבנה לגובה מינימלי של 2.5 מ' + תוספת של " שימלה טמונה בקרקע" למניעת מעבר בעלי חיים, גלישת עודפי עפר ולכלוך וכו"ב. הכל בכפוף לאישור מהנדס העיר.

ב. דרכי גישה לרכב

כניסה ויציאת כלי רכב, ציוד בנייה, אספקה לשטחי הבנייה והפיתוח בשיטחי התכנית, יתבססו על תוואי הדרכים בתכנית בלבד.

דרכי הגישה יהיו במטרה שיצמצמו וימזערו ככל הניתן, את מידת ההפרעה/הפגיעה בשטחים הפתוחים שמדרום.

ג. נספח תנועה וחניה

טרם תחילת העבודות בשטח התכנית, יגיש היזם למהנדס העיר, נספח תנועה, מעבר וחנייה לכלי רכב, ציוד בנייה ואספקה לשטחי המגרשים לפיתוח ובנייה.

ד. מניעת מעבר לעבר שטחי החולות

בתנאי היתר הבניה ועבודות עפר בשטח התכנית יובטחו אמצעים למניעת מעבר משטח התכנית לעבר איזור החולות שמדרום כולל דרישות להתחייבות היזם להנחת דעת מהנדס העיר, למניעה ואיסור מעבר ונסיעה של כלי רכב של היזם, ציוד בניה, אל עבר שטחי החולות מדרום.

ה. מניעת לכלוך, שפיכת פסולת ועודפי עפר לסביבה- יזם התכנית יבטיח האמצעים, הפעולות והתנאים להנחת דעת מהנדס העיר מפני השלכת פסולת/חומרי בנייה או עודפי עפר לסביבה. לא תותר שפיכת עודפי עפר, עירום זמני ואחסנה מכל סוג של כלים, ציוד בניה, חומרים, עודפי עפר וכו"ב, מחוץ לתחומי המגרש המיועד לפיתוח.

ו. מיקום מחנה הקבלן

- מחנה הקבלן ימוקם בשטח התכנית בלבד.

- מחנה הקבלן ימוקם באתר/מגרש המיועד ממילא לפיתוח ובנייה.

- מחנה הקבלן ימוקם בסמוך לדרכים קיימות, בכדי להבטיח נסיעה קצרה ככל הניתן על דרכי עפר.

- דרכי הגישה למחנה הקבלן יעברו על בסיס דרכים מתוכננות בתכנית.

- מחנה הקבלן ימוקם מתוך התייחסות למניעת מפגעים לבתי מגורים מאוכלסים.

- מחנה הקבלן יגודר בגדר קשיחה למניעת פיזור/גלישה/העפה של עפר/פסולת לסביבה.

ז. עבודות בשטחי המגרשים

- כל עבודות הבנייה והפיתוח יבוצעו בתחומי המגרשים בשטח התכנית בלבד.

ח. שעות הפעילות

- יש להבטיח כי עבודות בשטח התכנית לא יבוצעו בשעות הלילה על מנת לא לפגוע בפעילות בעלי החיים.

ט. תכנית עבודות העפר תהייה על פי כל הדרישות ותכלול סימון ברור של כל השטחים

המיועדים לערום עודפי עפר כולל חישוב של הנפח שתא השטח יכול להכיל. יש להציג את דרכי הגישה ורוחבן. התכנית תכלול גם הוראות להכנת תכנית שיקום לשטחי הערום ומחנות הקבלן.

2. תאורת חוץ

תנאי למתן היתר בנייה ופיתוח בשטח התכנית, יהיה הגשת נספח תאורה סביבתית, לבחינה ואישור נציגי מהנדס העיר.

בנספח יפורטו אמצעים למניעת הפנייה של כל תאורה זמנית או קבועה, לעבר השטחים



<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>הפתוחים אשר מחוץ לתחום המגרש המיועד לפיתוח ובנייה. תכנון התאורה יהיה בהתאם להנחיות רט"ג. תינתן עדיפות לשימוש בגופי תאורה מסוג "CUT OFF" לצימצום ומיקוד טווח וגזרת התאורה.</p> <p>3. תשתיות</p> <p>- יש לישאוף כי התשתיות בשטח התכנית יהיו תת קרקעיות.</p> <p>- כל החיבורים למערכת התשתיות העירונית בשטח התכנית, יהיו לעבר שטחי שכונות העיר הקיימות ממערב, מצפון וממזרח.</p> <p>4. המלצות לצמצום פגיעה נופית</p> <p>- תכנון המבנים בשטח התכנית יעשה מתוך התייחסות והפניה נופית לעבר שטחי ים החולות שמדרום.</p> <p>- תכנון המבנים בשטח התכנית יעשה תוך התייחסות והתאמת חומרי הבניה בעלי טקסטורה וצבע שישתלבו בסביבה הטבעית.</p> <p>- בשטחי הפיתוח יש להעדיף נטיעת צמחיה מקומית.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. פסולת הבניין בשטח התכנית תפונה לאתר מוסדר ומורשה על פי החוק, או שתיגרס באתר ותמוחזר בחלקה לעבודות פיתוח באתר או מחוצה לו.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה למבנה בשטח בניה מירבי מעל 10,000 מ"ר תכלול הצעה להצבת מגרסה לטיפול בפסולת בנייה, בתחומי המגרש או באתר זמני אחר שיאשר מהנדס העיר בתחום התכנית.</p> <p>3. הנחיות ואישורים לגריסת פסולת בנין באתר הבניה או באתר זמני שייקבע בתחומי התכנית יינתנו על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה בהתחשב בגורמים הבאים: מיקום האתר יאפשר ביצוע הגריסה ללא גרימת מטרדים לסביבה הקרובה. נקיטת אמצעים למניעת מטרדי אבק ורעש ובלבד שפסולת הבניה אינה כוללת חומרים מסוכנים.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות (למעט קווי החשמל הקיימים). יותר שינוי בתנאים מיוחדים באישור מהנדס העיר.</p> <p>תשתיות קיימות ו/או מאושרות כדין ערב אישורה של תכנית זו, לא יהפכו לבילתי חוקיות או לשימוש חורג בשל אישורה, תשתיות אלא ייחשבו כשימוש שהותן כדין.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>חדרי שנאים</p> <p>1. בשטח התכנית תותר הקמת חדרי שנאים בתוך המבנים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בתחום המגרשים.</p> <p>על מגישי הבקשה להיתר להקצות, אם ידרש לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים בתוך מגרש הבניה או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל חדר שנאים בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.</p> <p>בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית של חברת החשמל אל חדרי השנאים לצרכי פריקה ותחזוקה של ציוד.</p> <p>2. על מגיש הבקשה להיתר בניה לתאם עם חברת החשמל את תכנון חדרי השנאים בבנין או במגרש. לא תתקבל בקשה להיתר אשר איננה כוללת חדר שנאים פנימי שאושרה ע"י חברת החשמל.</p> <p>3. בבנין מגורים לא יותקן שנאי בעל הספק העולה על 630KVA או זרם העולה על 950A אלא</p>	

אם נועד לתת חשמל לאותו הבניין.

4. מיקום חדר השנאים :

א. יש לבדוק עם היזם בחירת מקום מרוחק ככל הניתן מחדרים המיועדים לאכלוס.

ב. יש להעדיף הקמת חדר שנאים בבנין נפרדאו בקומת מרתף מתחת לקומת כניסה המשמשת לחניה, מחסנים וכדומה.

5. תכנון חדר השנאים הצמוד לחדר מאוכלס :

א. חדר השנאים יוקם ויופעל בהתאם לתנאי היתרי ההקמה וההפעלה אשר ניתנו למתקנים אלה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו - 2006.

ב. הימנעות מהצבת שנאים ולוחות מתח נמוך ליד קיר משותף עם חדר מאוכלס. בתנאים מסויימים ומוגבלים מותקנים לוחות מתח נמוך מחוץ לתחנה.

ג. אם קיים קיר משותף עם חדר החשמל ואין אפשרות להוציא את לוח החשמל למקום מרוחק, יש למקם את לוח המתח הנמוך בניצב לקיר המשותף עם חדר החשמל. גם כניסה ויציאת כבלי מתח נמוך מלוח החשמל תבוצע בניצב לקיר המשותף.

ד. מסביב לחדר השנאים במרחק עד 4 מ' מהקיר, השטח ישמש למעברים, מחסנים וכדומה ולא למטרות של שהייה ממושכת כגון חדרי משחקים לילדים וכדומה.

ה. הרחקת מפלס הכבלים מהתקרה ככל שניתן וצימצום המרחק בין הכבלים. במידה וחדר השנאים נמצא בקומה העליונה או על גג המבנה יש להרחיק את מפלס הכבלים מרצפת החדר.

למרווח בין הכבלים לתקרת/ריצפת החדר השפעה רבה על רמת השדה המגנטי בדירה מעל/מתחת.

ו. חדרי השנאים הממוקמים במרתפים וקומות תחתונות, הזנת לוח מתח נמוך מלמטה דרך נתיכים, כאשר הכניסה היא ממרכז חלקו התחתון של הלוח והיציאות משני עברי סרגל הכניסה.

ז. במקרה וחדר השנאים נמצא בקומה העליונה או על גג המבנה הזנת לוח מתח נמוך מלמעלה דרך סרגל נתיכים, כאשר הכניסה היא ממרכז חלקו העליון של הלוח והיציאות משני עברי סרגל הכניסה.

בכל מקרה, מחוץ לחדר השנאים בכל הכיוונים, מעליו ומתחתיו (בהתאם לנסיבות - סביבה מאוכלסת) רמת השדה המגנטי צריכה להיות נמוכה מהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

6. רמת השדה המגנטי מחוץ לחדר השנאים תהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לשימושי הקרקע ולחוק הקרינה הבלתי מיננת 2006.

7. איסור בנייה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

א. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון: מגורים, מסחר ומשרדים בקירבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן:

- קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ כבל/מהמתקן.

- קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ כבל/מהמתקן.

- תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/ כבל/מהמתקן.

- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/ כבל/מהמתקן.

- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)- 3 מ' מהתיל הקיצוני/ כבל/מהמתקן.

- קו חשמל מתח עליון 110-161 20.0 מ' מציר הקו. ביחס לקרבה לקוים חד מעגליים ובתאום חברת החשמל.

- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו. במקרה של בניה בקרבת קוי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבל מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.



<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.9</b></p>
<p>- כבלי חשמל מתח נמוך תת קרקעיים מהתיל הקיצוני/כבל/מהמתקן 0.5 מ' -                  - כבלי חשמל מתח גבוה תת קרקעיים מהתיל הקיצוני/כבל/מהמתקן 3.0 מ' -                  - כבלי חשמל מתח עליון תת קרקעיים מהתיל הקיצוני/כבל/מהמתקן בתאום עם חברת החשמל.                  - ארון רשת מהתיל הקיצוני/כבל/מהמתקן 1.0 מ'.</p> <p>8. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים למעלה:</p> <p>א. ביתני שרותים, מבני שירות, חנייה.                  ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קוי תשתיות, מבנים ומתקנים נילווים להם, עיליים או תת קרקעיים.                  ג. גובה המבנים בסעיפים א, ב, לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.10</b></p>
<p>ד. חפירה, כריה, או בניה במרחק הקטן מ 10 מטרים מהמסד של עמוד החשמל.                  ה. נטיעות.                  9. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>זיקת הנאה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.11</b></p>
<p>א. בתא שטח 618 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל כמסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין כאשר הרישום יהווה תנאי למתן תעודת גמר.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.12</b></p>
<p>1. תכנית הניקוז להסדרת מערכת הניקוז בשטח התכנית תיערך על פי הנדרש בסעיף 7.1 בפרק המים לתמ"א 1                  2. מערכת הניקוז תתוכנן באופן שיובטח פיזור מרבי של מי נגר לשטחי החולות מבלי ליצור מוקדי ניקוז העלולים לחרוץ ערוצים ולפגוע בטופוגרפיה הטיבעית.                  3. במסגרת תכנון הפיתוח והבנייה יובטחו אמצעים להגדלת כושר החלחול לתת הקרקעבתחום המגרש. כגון: תכנון מערך שיפויים לניקוז מי הנגר לעבר שטחי החול/תעלות/קולטנים/בורות החדרה/חיפוי שטחי חנייה ו/או ריצוף שבילים בחצץ/חלוקים/אלמנטים פרוזיביים ואחרים.                  4. יובטח כי מערכת הניקוז לא תיפגע בצימחיה טיבעית כתוצאה מעודפי מים וזיהום.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>אקוסטיקה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.13</b></p>
<p>מניעת מפגעי רעש                  1. נסיעת משאיות משטח הפרוייקט ואליו תעשה בדרך הקצרה ביותר ולכוון צפון בלבד ככל הניתן ללא מעבר בתחומי שכונות מגורים קיימות.                  2. שטחי המגרש לבנייה יגודרו ויוסדרו באמצעי גידור כנדרש לעיל.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>בניה ירוקה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.14</b></p>
<p>1. בקשות להיתרי בנייה מתוקף תכנית זו, יכללו הנחיות לבנייה ירוקה בהתאם לת"י 5281 התקף, "בנייה בת קיימה (בנייה ירוקה)" ברמה הנדרשת בהתאם להחלטות הועדה המקומית</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

<b>6.14</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>התקפה בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>2. תנאי לאישור תכנית עיצוב ופיתוח ארכיטקטוני, יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובניה ירוקה בהתאם לדרישות התקן התקף, ואישורם על ידי מהנדס העיר ו/או ועדה מקומית או מי מטעמם.</p> <p>3. תנאי לקבלת תעודת גמר הוא ביצוע המפרטים בפועל.</p> <p>4. הדרישות לבנייה ירוקה תיבדק ע"י גורם מוסמך (מכון התקנים או שווה ערך).</p>
<b>6.15</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>1. חריגה מגובה מאושר יש לאשר ע"י צה"ל.</p> <p>2. גובה המבנים בשטח התכנית, בתחום מישור המעבר יאושר במסגרת פטור מתקנות הטיס (מנחתים) ככל שיחול למועד הוצאת היתרי הבניה ולא יחשב כחריגה.</p> <p>3. לא תאושר תכנית ולא יוצא היתר בניה בתחום מגבלות הבנייה אלא לאחר קבלת אישור מי שהוסמך לעניין בטיחות טיסה לפי חוק התכנון והבניה ברשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון.</p> <p>4. אין להקים בתחום הגבלות הבניה עגורנים, תרנים ועמודי תאורה אלא לאחר קבלת אישור מי שהוסמך לעניין בטיחות הטיסה על פי חוק התכנון והבניה ברשות האזרחית ובמשרד הביטחון.</p> <p>5. אין לאשר הקלות או חריגות מהגובה שנקבע בתכנית זו אלא לאחר קבלת אישור מי שהוסמך לעניין בטיחות הטיסה על פי חוק התכנון והבניה ברשות האזרחית ובמשרד הביטחון.</p>
<b>6.16</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	הגדלת מס' יח"ד, הגדלת הגובה והגדלת מס' הקומות יהוו סטיה ניכרת.
<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>





