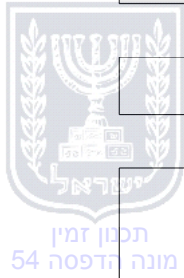


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1086

התחדשות עירונית קרית משה, רחובות



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות, שורקות
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

קריית משה נמצאת בדרום מערב רחובות, בין כביש 411 ממערב, דרך הים מצפון ובין דרך ששת הימים ממזרח. בשכונה בנייה רוויה משנות ה-60 וה-70 במבנים משותפים ואשכולות של בנייה צמודת קרקע. בצפון השכונה נמצא איזור תעשייה ומלאכה מסורתית "רכטמן".

התכנית מטפלת בכל השכונה ובפרט בבנייה הרוויה הישנה, לה היא מגדירה מתווה מפורט להתחדשות עירונית תוך התייחסות למערך התחבורתי, שטחים פתוחים, מוסדות ציבור, איכות הסביבה ואקוסטיקה, ניקוז ותשתיות מים וביוב.

העיקרון התכנוני המנחה את התכנית הוא יצירת צירים ראשיים בשכונה, חיבורם למוקדי העיר תוך ריכוז הבנייה הגבוהה למגורים ומסחר סביבם ליצירת עירוניות, חיי רחוב וקהילה: רח' טוכמן החוצה את השכונה ומקשר בין תחנת הרכבת העתידית וכביש 411 וברחוב גבריאלוב המקשר בין דרך הים למרכז העיר. בקרקע הפנויה מזרחית לדרך 411 ובקרבה לבנייה צמודת הקרקע הקיימת מוצעת בנייה צמודת קרקע, מרקמית וגבוהה עם שימושים מעורבים.

התכנית מגדירה 8 מתחמי פינוי בינוי מפורטים, כאשר 6 מתוך 8 המתחמים מחולקים לתתי מתחמים. במתחמי הפינוי בינוי מוצע תכנון מפורט לשיקום והתחדשות, בהתאם לחזון התכנית, מדיניות העירייה ושימויות כלכלית ואדריכלית.

התכנית מפרטת הוראות עבור כל מתחם בהתאם למאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים והזכויות המתאפשרות בתחומי, הנחיות בינוי ופיתוח, הנחיות סביבתיות, הקצאות לצרכי ציבור, מרחב ציבורי פתוח וכן הוראות נוספות הנוגעות לנושאים השונים בתכנית לרבות נושאי איכות סביבה, תשתיות, קניין ועוד.

במסגרת העבודה ישנה התייחסות פרטנית לאזור התעשייה הקיים, הממשק עם שכונת המגורים ושימושים מגוונים לפי הנחיות תכנית המתאר. התכנית כוללת בתחומה תשתיות משלימות התומכות בפיתוח המוצע למגורים ותעסוקה: תחנת רכבת חדשה מצפון לדרך הים (ברמה מתארית), שדרוג מחלף 411/410, הסדרה והרחבה של תחמ"ש "גאליה", ובריכת מים ותחנת שאיבה חדשה במזרח העיר רחובות.

נתונים כמותיים מרכזיים:

- בקרית משה כ- 6,309 תושבים (למ"ס 2015).

- בקרית משה כ- 2,048 יחידות דיור מאושרות.

- סה"כ קיבולת יח"ד בתכנית המתאר להתחדשות: 9,006 יח"ד + 300 יח"ד למעונות סטודנטים + 350 יחידות לדיור מוגן.



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 ומספר התכנית שם התכנית התחדשות עירונית קרית משה, רחובות

מספר התכנית תמל/ 1086

1.2 שטח התכנית 1,540.436 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית ארצית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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 רחובות, שורקות

179958 קואורדינאטה X

643660 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת קרית משה, רחובות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות: רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2641	מוסדר	חלק		4
2643	מוסדר	חלק		24-25
2645	מוסדר	חלק		17-18, 24
2651	מוסדר	חלק		54-60, 96-97
2652	מוסדר	חלק		39-40, 99, 104
3651	מוסדר	חלק	28, 30-31, 40, 42, 70, 73-74, 87, 92, 96-104	44-46, 90, 105-106
3653	מוסדר	חלק	26, 28, 47-149, 152-158, 160-164, 166-184, 186, 188-202	18-19
3654	מוסדר	חלק		12-14, 18, 30, 63, 65
3656	מוסדר	חלק	391	82, 349
3665	מוסדר	חלק	65	31-33, 42-43, 56, 66, 69
3679	מוסדר	חלק	53-67	52, 126
3680	מוסדר	חלק	8-9, 11-21, 23-24, 30-31, 51, 53, 55, 60	10, 25-26, 28-29, 32, 44, 46-47, 50, 54, 56-58
3692	מוסדר	חלק		6
3781	מוסדר	חלק		23, 38
4760	מוסדר	חלק		87
5714	מוסדר	חלק		130

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3652	מוסדר	כל הגוש	36-46, 48-51, 53-54, 56-59, 63, 67-69, 71-73, 77-105, 108-112, 116, 118-120, 124, 127-129, 136, 138, 140, 142, 144	
3678	מוסדר	כל הגוש	2, 14-15, 53, 55, 66, 70, 72-74	
3683	מוסדר	כל הגוש	2-19, 21-22	
3684	מוסדר	כל הגוש	3-51, 53	
3685	מוסדר	כל הגוש	1-32, 34-59, 61	
3686	מוסדר	כל הגוש	1-101	
3687	מוסדר	כל הגוש	1-30	
4545	מוסדר	כל הגוש	2-84	



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

שורקות



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



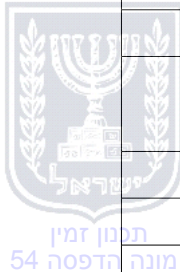
תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.7 מסמכי התכנית

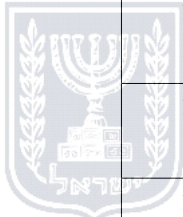
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדן בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			עדן בר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	26/04/2018	עדן בר	29/04/2018	נספח בינוי גליון 1, מחייב לעניין מספר קומות מירבי.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	26/04/2018	עדן בר	15/05/2018	נספח בינוי גליון 2, מחייב לעניין מספר קומות מירבי.	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	26/04/2018	עדן בר	29/04/2018	בינוי- חתכים קנ"מ 500: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	01/04/2018	לאוניד צ'רניאק	29/04/2018	תשריט מצב מאושר - גליון 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	01/04/2018	לאוניד צ'רניאק	07/05/2018	תשריט מצב מאושר גליון 2	לא
תנועה	מנחה	1: 2000	1	13/05/2018	יוסי שטרק	14/05/2018	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה		27	10/04/2018	יוסי שטרק	29/04/2018	נספח תחבורה ציבורית	לא
חתכים	מנחה	1: 100	1	22/02/2018	יוסי שטרק	29/04/2018	תנועה-חתכי רחוב	לא
תנועה	מנחה		70	20/02/2018	יוסי שטרק	21/05/2018	בדיקת השפעות תחבורתיות	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		22	23/04/2018	אסתר לוינסון	24/04/2018	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	24/01/2018	עמרי אזמנוב	29/04/2018	תשריט נספח נופי קנ"מ 1: 2000	לא
סביבה ונוף	מנחה		4	24/04/2018	עמרי אזמנוב	29/04/2018	נספח נוף - דברי הסבר	לא
סביבה ונוף	מנחה		2	24/04/2018	עמרי אזמנוב	29/04/2018	פרוגרמה לשטחים פתוחים	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה	1: 2000	1	14/05/2017	עמרי אזמנוב	16/01/2018	נספח עבודות עפר - ברמת הערכה בלבד	לא
ניקוז	רקע	1: 50000	1	16/01/2018	משה צ'וברוצקי	16/01/2018	נספח ניקוז-גליון 1	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	03/05/2018	משה צ'וברוצקי	03/05/2018	נספח ניקוז-גליון 2	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	06/05/2018	משה צ'וברוצקי	06/05/2018	נספח ניקוז- גליון 3	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	1	16/01/2018	משה צ'וברוצקי	16/01/2018	נספח ניקוז- גליון 4	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	1	16/01/2018	משה צ'וברוצקי	16/01/2018	נספח ניקוז- גליון 5	לא



נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מילולי - ניהול נגר עילי/ניקוז	03/05/2018	משה צ'וברוצקי	03/05/2018	64	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	תכנית ביוב	29/04/2018	יעקב תומא	22/04/2018	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	תכנית מים	29/04/2018	יעקב תומא	22/04/2018	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב כולל פרשה טכנית לבריכת מים	10/05/2018	יעקב תומא	10/05/2018	20		מנחה	ביוב
לא	חו"ד סביבתית- חלק 1	21/05/2018	יוסף סוקר	17/05/2018	50		מנחה	דו"ח סביבה
לא	חו"ד סביבתית- חלק 2	21/05/2018	יוסף סוקר	17/05/2018	25		מנחה	דו"ח סביבה
לא	חו"ד סביבתית-חלק 3	21/05/2018	יוסף סוקר	17/05/2018	75		מנחה	דו"ח סביבה
לא	דו"ח סביבה, כרך נספחים מס' 1 הכולל הנחיות להכנת מסמך סביבתי, אישור איגוד ערים לאיכ"ס יהודה, דו"ח בה"ת לתכנית, נספח אקוסטי בנושא רעש מטוסים, התייחסות המשרד להג"ס לנספח רעש מטוסים	21/05/2018	יוסף סוקר	22/04/2018	94		מנחה	דו"ח סביבה
לא	דו"ח סביבה, כרך נספחים מס' 2 הכולל בחינת פוטנציאל הגברת רוחות הקרקע	21/05/2018	יוסף סוקר	22/04/2018	52		מנחה	דו"ח סביבה
לא	דו"ח סביבה, כרך נספחים מס' 3 הכולל בחינת פוטנציאל הצללה, סקר היסטורי לזיהום קרקע	21/05/2018	יוסף סוקר	22/04/2018	102		מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח חשמל - מלל	16/01/2018	מנשה זולר	16/01/2018	5		מנחה	חשמל
לא	תכנית חשמל - תשריט	29/04/2018	מנשה זולר	29/04/2018	1	1: 2000	מנחה	חשמל

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	טבלאות איזון לתתי מתחמים לפינוי-בינוי 1-8	01/05/2018	אלי כהן	30/04/2018	70		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה - אזור באר המים ואזור מפעל בטון	10/05/2018	אלי כהן	16/04/2018	41		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר עצים - טבלת סקר עצים מלאה	03/05/2018	דורון לנג	02/05/2018	299		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - גליון 1	03/05/2018	דורון לנג	29/04/2018	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - גליון 2	03/05/2018	דורון לנג	29/04/2018	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - גליון 3	03/05/2018	דורון לנג	29/04/2018	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, מקומית וועדה		ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392222		ofram@rehovot.muni.il
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632823		eynatg@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מקומית רשות		ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392222		ofram@rehovot.muni.il
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632823		eynatg@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל לקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222		
בבעלות רשות מקומית				ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392222		ofram@rehovot.muni.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	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	(1)		03-6200730	03-6290514	brlv@brlv.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמרי אזמנוב	00111617	עמרי אזמנוב אדריכלות נוף	חולון	(2)		03-6200730		omri@tsv-nof.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	מנשה זולר	109115	ברק הנדסת חשמל	באר שבע	(3)		08-6287136		Barak159@zahav.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אלי כהן	400	מימד 21 בע"מ	רמת גן		דרך בן גוריון דוד	03-7553111		eli@kfb.co.il
	יועץ	אסתר לוינסון			באר שבע	(4)		04-8122080		levinsone@gmail.com
אגרונום	סוקר עצים	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(5)				
	יועץ סביבתי	יוסף סוקר		תו"פ יועצים והנדסה בע"מ	ירושלים	(6)		02-5002255		office@topcons.co.il
	יועץ	איתן סרבר		מודוס הנחיית תהליכים שיתופיים	טירת כרמל	(7)		04-8122080		office@modus.org.il
מהנדס	יועץ תשתיות	משה ציבורצקי	67192	קבוצת מ.מ. דרום תכנון וניחול מערכות מים והנדסה אזרח	רמת גן	(8)		03-5746751	03-6743952	southeng@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	לאוניד צ'רניאק	11111	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		ns_mega@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תשתיות	יעקב רוטנברג	29748		גבעתיים	(9)		03-5715713		yarivciv@netvision.net.il
	יועץ	רוית ריכטר		סיטילינק השקעות 1994 בע"מ	קרית טבעון	(10)		04-9532228		ravit@citylink.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יוסי שטרק	23855	לוי שטרק מהנדסים יועצים	חיפה	(11)		04-8553652		yossi@levyshark.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יעקב תומא	017170	הנגב תכנון מערכות מים ביוב ומתקני תברואה	באר שבע	(12)		08-5498565		tomay@netvision.net.il

(1) כתובת: דרויאנוב 5 תל אביב.

(2) כתובת: יגאל ידין 11 חולון.

(3) כתובת: ת.ד. 6053 באר שבע.

(4) כתובת: ברק 17 באר שבע 8423309.

(5) כתובת: קיבוץ גבעת חיים אחד 38935.

(6) כתובת: רח' יפו 210 ירושלים.

(7) כתובת: אתגר 2 טירת כרמל.

(8) כתובת: רח' אהליאב 6 רמת גן מיקוד: 5252259.

(9) כתובת: תפוצות ישראל 3 גבעתיים מיקוד 5358320.

(10) כתובת: הרימונים 2 קרית טבעון.

(11) כתובת: רח' יפו 145 א' חיפה.

(12) כתובת: רח' יעקב אבינו 6/2 באר שבע.



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	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד (ניתן לקבוע גודל אחיד של דירה כל עוד עומדים בטווח המותר)

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

התחדשות עירונית במתווה פינוי-בינוי בשכונת קריית משה ברחובות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים א', אזור מגורים ב', אזור מגורים ג', מגורים מיוחד, מגורים ומסחר, אזור מסחרי, מגרש מיוחד להוסטל, שטח לבנייני ציבורי, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, תעשיה, חניון, מתקנים הנדסיים, מסחר תעסוקה ותחבורה, דרכים וקרקע חקלאית - לאזור מגורים א', מגורים ד', מגורים מיוחד, מסחר, תעשיה, מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרך מוצעת, דרך מאושרת, דרך ו/או טיפול נופי, שביל, חניון, מפגש דרך-מסילה, מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, דרך מסחר תעסוקה ותחבורה ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת זכויות והוראות בנייה לכל יעוד קרקע.
- הגדלת מס' יח"ד מ- 2,048 ל-9,006 יח"ד + 350 יחידות לדירור מוגן ו-300 יחידות למעונות סטודנטים.
- סימון מבנים להריסה.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- שינוי קווי בנין.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

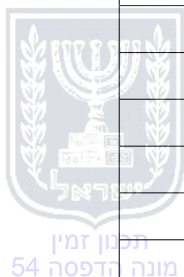
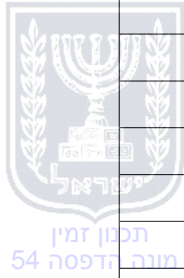
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דירור מיוחד	2001
דרך ו/או טיפול נופי	353 - 351
דרך מאושרת	432 - 401
דרך מוצעת	357 - 354, 350 - 301

תאי שטח	יעוד
1904, 1903	חניון
1423 - 1401	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
620 - 601, 250	מבנים ומוסדות ציבור
520, 509 - 500	מגורים א'
114A, 115 - 154, 156 - 200, 201A, 202, 113 - 101	מגורים ד'
1108 - 1101	מגורים מסחר ותעסוקה
1200	מסחר
1563 - 1550	מסחר ותעסוקה
701	מסחר תעסוקה ותחבורה
453 - 451	מסילה מאושרת
456 - 454	מפגש דרך-מסילה
1951, 1950	מתקנים הנדסיים
1204 - 1201	שביל
114B, 201B	שטח פרטי פתוח
865 - 863, 860, 858, 856, 854 - 852, 848, 845 - 801	שטח ציבורי פתוח
650	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1902, 1901	תחבורה
1644 - 1601	תעשייה



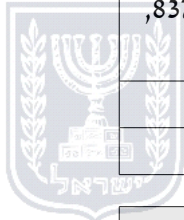
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
423, 422, 403, 401	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
349, 348, 319, 301	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1410, 1409, 1407	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
612, 609	מבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
520	מגורים א'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
185 - 180, 178, 137, 136, 123, 122	מגורים ד'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
848, 832, 831, 827, 825, 823, 822	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
650	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1901	תחבורה	אתר עתיקות/אתר הסטורי
865	שטח ציבורי פתוח	בלוק אנדרטה
401	דרך מאושרת	בלוק אתר קידוח
619	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק אתר קידוח
812	שטח ציבורי פתוח	בלוק אתר קידוח
401	דרך מאושרת	בלוק ביטול
301	דרך מוצעת	בלוק ביטול
1407	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	בלוק ביטול
612	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק ביטול
832, 807	שטח ציבורי פתוח	בלוק ביטול
403	דרך מאושרת	בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו
177, 158, 152, 149, 110, 105	מגורים ד'	בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	שטח פרטי פתוח	114B
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	שטח ציבורי פתוח	837, 834
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	תחבורה	1902, 1901
בלוק מסוף מתעי"נ	מסחר תעסוקה ותחבורה	701
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	844 - 842
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	1950
בלוק תחנת תדלוק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1423
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותעסוקה	1552
בלוק תחנת תדלוק	תעשייה	1635, 1628
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך ו/או טיפול נופי	353 - 351
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	401
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	344, 329
גבול מסדרון תשתיות עילי	מתקנים הנדסיים	1950
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	415, 401
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	345
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסחר ותעסוקה	1555
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	832, 807
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשייה	1602
גבול מתחם	דרך מאושרת	416, 414, 412 - 407, 404, 403
גבול מתחם	דרך מוצעת	,315, 314, 312, 311, 307, 305, 303 ,340 - 333, 327, 326, 324, 323, 319 355, 354, 350, 348
גבול מתחם	חניון	1904, 1903
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1420, 1415, 1406, 1402, 1401
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	613, 608, 605, 250
גבול מתחם	מגורים ד'	114A, 115 - 132, 113 - 101
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	1556, 1554
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	114B
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	833, 824, 817, 815 - 812, 808, 802 863, 858, 853, 838 -
דרך /מסילה לביטול	דיוור מיוחד	2001
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	428, 420, 416, 413, 411, 410, 407
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	331, 317, 315, 309, 307
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1412
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	606, 602
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	,193, 189, 188, 142, 141, 113, 112 198, 197, 194
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	829, 816
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	428, 419, 415, 412
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	356
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1406
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	613, 250
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	1552

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	תעשייה	1612, 1626, 1628, 1633, 1635 - 1637
זיקת הנאה	דיור מיוחד	2001
זיקת הנאה	דרך מאושרת	403 - 405, 407, 408, 410, 411, 416, 417, 427, 428
זיקת הנאה	דרך מוצעת	301, 305, 308 - 316, 324, 326, 334 - 338, 340, 343
זיקת הנאה	חניון	1903
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	601 - 604, 606, 608, 614
זיקת הנאה	מגורים ד'	101, 102, 104 - 108, 110, 111, 112, 113, 114 - 132, 137, 154, 156, 176, 178, 180, 192 - 199, 202
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	1101 - 1108
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	1554, 1556, 1560, 1562
זיקת הנאה	שביל	1202
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	114B
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	802, 808, 812, 815, 817, 823, 837, 856
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	404, 407, 408
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	305, 313, 315, 326, 337, 341
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	105, 106, 108 - 111, 193, 195, 196, 198, 199
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	1101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	817
חזית מסחרית	דיור מיוחד	2001
חזית מסחרית	דרך מאושרת	427
חזית מסחרית	דרך מוצעת	313, 340
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	601 - 604
חזית מסחרית	מגורים ד'	101, 102, 104 - 108, 110, 111, 112, 113, 114 - 146, 141 - 137, 141, 154, 156, 176, 178, 180, 186 - 188, 192 - 199, 202
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1107, 1108
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	1563
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	814
מבנה להריסה	דיור מיוחד	2001
מבנה להריסה	דרך מאושרת	404, 411, 417, 420
מבנה להריסה	דרך מוצעת	301, 306, 308, 309, 313 - 315, 326, 333, 337, 343, 357
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1414, 1418
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	603 - 605, 620

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	136, 138, 140, 143, 144, 154, 156, 202
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1101 - 1104, 1106
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	1554, 1556, 1558, 1562
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	807, 809, 812, 826, 827
מבנה להריסה 2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1405
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	833
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	401
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	301, 345
קו חשמל מתח גבוה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1407
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור	612
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	807, 827, 832
קו חשמל מתח עליון	דרך ו/או טיפול נופי	351 - 353
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	401
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	329, 344
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	1950
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	807
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	403, 404, 407 - 411, 414, 416, 419, 428
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	303, 305, 307, 311, 314, 315, 319, 324, 326, 327, 333 - 340, 348, 350, 354, 355
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	1903, 1904
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1401, 1402, 1420
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	608, 618
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101 - 113, 124 - 126, 115 - 114A, 130
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1107, 1108
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	1554, 1556
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	114B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	802, 805, 808, 812 - 815, 817, 818, 824, 833 - 838, 853, 858, 863
תחום השפעה	דיור מיוחד	2001
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	351
תחום השפעה	דרך מאושרת	401, 402, 404, 411, 415, 418, 419, 428
תחום השפעה	דרך מוצעת	305, 313, 314, 326, 329, 343, 347, 356
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	606, 618, 619
תחום השפעה	מגורים ד'	101 - 103, 193
תחום השפעה	מגורים מסחר ותעסוקה	1101, 1102, 1107, 1108
תחום השפעה	מסחר	1200
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	1550 - 1561

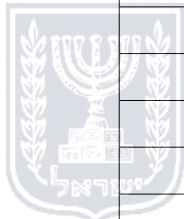
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	מסילה מאושרת	451
תחום השפעה	שביל	1203 ,1201
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	,837 ,818 ,812 ,808 ,805 ,802 ,801
תחום השפעה	תחבורה	856 ,853
תחום השפעה	תעשייה	1902
תחום השפעה	תעשייה	1644 - 1601



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	40,884.48	2.74
דרכים	372,868	24.97
חניון	11,208	0.75
מבנים ומוסדות ציבור	72,910	4.88
מגורים א'	97,336.07	6.52
מגורים ב'	89,830.8	6.02
מגורים ג'	108,594	7.27
מגורים ומסחר	3,481.11	0.23
מגורים מיוחד	6,387.69	0.43
מלונאות- אכסון מלונאי	1,585.63	0.11
מסחר	4,490.57	0.30
מסחר תעסוקה ותחבורה	23,040	1.54
מסילה מאושרת	70,236	4.70
מפגש דרך מסילה	10,341.35	0.69
מתקנים הנדסיים	6,031	0.40
שביל	6,378.05	0.43
שטח חקלאי	270,000	18.08
שטח פרטי פתוח	2,835.5	0.19
שטח ציבורי פתוח	63,643	4.26
תחנת תדלוק	2,502	0.17
תעשייה	228,711	15.32
סה"כ	1,493,294.25	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מצב מוצע

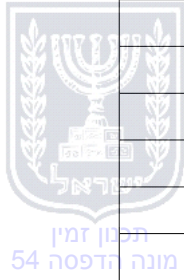
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	6,942.57	0.45
דרך ו/או טיפול נופי	35,743.22	2.32
דרך מאושרת	353,298.72	22.93
דרך מוצעת	111,235.42	7.22
חניון	3,632.11	0.24
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	171,964.54	11.16
מבנים ומוסדות ציבור	146,979.22	9.54
מגורים א'	9,030.36	0.59



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.78	227,751.81	מגורים די'
1.85	28,554.43	מגורים מסחר ותעסוקה
0.01	161.11	מסחר
3.38	52,072.52	מסחר ותעסוקה
3.19	49,075.04	מסחר תעסוקה ותחבורה
4.20	64,726.06	מסילה מאושרת
0.67	10,341.35	מפגש דרך-מסילה
1.41	21,790.6	מתקנים הנדסיים
0.11	1,706.47	שביל
0.13	1,963.53	שטח פרטי פתוח
7.58	116,733.77	שטח ציבורי פתוח
1.10	16,984.26	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1.07	16,547.53	תחבורה
6.05	93,201.33	תעשייה
100	1,540,436	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים 1. מגורים.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א 1.. גדרות בנויות וקירות תומכים- כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין תאי השטח ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוכה, וייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. 2. מצללות- 2.1 מצללות על גגות, על מרפסות ובחצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. 2.2 המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.
ב	מרתפים 1. תותר הקמת מרתפים בתחום השטח המבונה מעליו. 2. שטחים עיקריים תת קרקעיים יחויבו באוורור טבעי. גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 3.00 מ' נטו ויחושב בהתאם לתקנות הבנייה. 3. הכניסה למרתף מתוך הדירה בלבד.
ג	חניה 1. החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה. 2. תותר הקמת חניות מקורות בשטח של עד 30 מ"ר, הסככה יכולה להיבנות בקו קדמי וצדדי 0. מבנה החניה יהיה מחומרים המשתלבים כיחידה אחת עם המבנה הראשי. 3. גג החניה יהיה שטוח ומחומרים המשתלבים עם עיצוב המבנה בתנאי להיתר בנייה ובגובה פנימי נטו של עד 2.40.
ד	עיצוב אדריכלי 1. המסתור לתליית כביסה ייבנה מחומרים קשיחים ועמידים המשתלבים כחלק מעיצוב המבנה. 2. פתרון אצירת האשפה יהיה בגומחה בגדר החזיתות.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4.2	מגורים ד'
	<p>1. מגורים. 2. גני ילדים ומעונות יום. 3. מסחר קמעונאי (מסעדות ובתי אוכל, משרדים, מרפאות, סניפי בנק מסחריים וכו').</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. גובה קומות: גובה קומת קרקע - לא יעלה על 7 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (מרצפה לתקרה). גובה קומת מגורים - לא יעלה על 3.50 מ' נטו (מרצפה לתקרה) - ניתן לתכנן חללים של סלון ומבואה פנים דירתיים בגובה 2 קומות בתנאי הבטחת אי סגירת החלל הכפול. 2. סגירת גזוזטראות תהווה סטייה ניכרת מתכנית. תירשם הערת אזהרה בטאבו לכל יח"ד למניעת הסגירה. 3. בקומת מסחר בבניין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הבולט עד 2 מ' מחזית הבניין. 4. הנחיות העיצוב האדריכלי של המבנים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית רחובות.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תמהיל הדירות יכלול 20% יח"ד קטנות. 2. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח. מרחק ביניהם יהיה כמפורט להלן: - בין 2 בניינים בהם 10 קומות ומעלה - מינימום 14 מ'. - בין בניין בו 10 קומות ומעלה לבניין בו 9 קומות ומטה - מינימום 10 מ'. - בין 2 בניינים בהם 9 קומות ומטה - מינימום 8 מ'. 3. הפניות המבנים ע"ג המגרש יהיו במידה האפשר בטווח זווית של 30-45 מעלות מציר הרעש של המטוסים ע"פ תמ"א 15 וזאת ע"פ הנחיות הדוח האקוסטי וכמסומן בנספח הבינוי. הבקשה להיתר תכלול את סימון ציר הרעש. 4. לא תותרנה דירות גן בחזיתות הפונות לרחוב. 5. 20% משטח המגרש יוקצה לגינון, זאת לא כולל גינות פרטיות של דירות בקומת קרקע. 6. בתאי שטח, 101-102, 104-108, 112-114A, 119-120, 132-137, 141-146, 154, 156, 176, 178, 186-187, 192-199 תחויב חזית מסחרית לכיון הרחובות כמסומן בתשריט עם שימושים המפורטים בסעיף 4.2.2 ד'. ביטול חזית מסחרית או ריכוז שטחי המסחר בבניין אחד ייחשב כסטייה ניכרת. 7. כניסות לשימושים הציבוריים יהיו נפרדות מהכניסות למגורים. 8. במגרשים 136-139, 156-157, 161, 167, 174, 176, 178, 180, 182-183 ו-200 תחויב דופן בנויה של 2/3 מחזית המגרש הפונה לרחוב מס' 6.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 בתנאי שיובטח ש 15% משטח המגרש יישאר פנוי עבור חלחול או בתנאי שמתאפשרת החדרת מי הנגר העילי לקרקע באמצעים טכנולוגיים והנדסיים בהתאם למפורט בסעיף 6.3.3.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות:</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4.2	מגורים ד'
	<p>1. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>2. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את המסחר.</p> <p>3. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>
ה	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>בכל אחד ממתחמי התכנון 1-6 ובתאי שטח 149, 152, 158 ו-177 יוגדר בתכנית בינוי ופיתוח שטח המצוי בקומת הקרקע של הבנין או בקומה א' לשימוש של מעונות יום, גני ילדים ושימושים נוספים בתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה ולשילובם במבני המגורים.</p> <p>לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p>



4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, משרדים, מרפאות, סניפי בנק מסחריים ושירותים לרווחת הציבור, מסעדות ובתי אוכל.</p> <p>3. תעסוקה - שימושים מעורבים של משרדים ותעשייה נקיה, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, שירותים אישיים, משרדי ממשל ורשויות, וכיוצ"ב.</p> <p>4. מעונות יום.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תמהיל הדירות יכלול 20% דירות קטנות.</p> <p>2. בייעוד זה תחויב קומת מסחר שגובהה לא יפחת מ-6 מטרים, מעליה קומת תעסוקה שגובהה לא יפחת מ-4.5 מטרים ומעליהם מגורים בנסיגה בהתאם לקו הבניין המסומן בתשריט.</p> <p>3. מרווח בין מבנים יישמר מרווח מינימלי של 8 מ' לפחות בין בנייני המגורים.</p> <p>4. חלוקה למגרשים ניתן יהיה לחלק את תאי השטח לחלוקות משנה במסגרת תכנית הבינוי.</p> <p>5. עירוב שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה.</p> <p>איוורור מנדפים לשטחים מסחריים, יעשו באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג האחרון גם אם לא מתוכנן כעת שימוש מסחרי בהם, עפ"י הנחיות האגף לאיכ"ס עיריית רחובות.</p> <p>6. גזוזטראות: סגירת גזוזטראות תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>7. הפרדה בין שימושים</p> <p>א. בכל מבנה עם שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, מחסנים, חניה וחדרי אשפה נפרדים.</p> <p>ב. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. האחת למגורים מרח' השקד והשנייה לשימושים מסחר ותעסוקה</p>

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>מרח' משה יתום.</p> <p>ג. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב האוויר והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שימושי המסחר והתעסוקה.</p> <p>8. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור כמסומן בתשריט.</p> <p>9. בקומת מסחר בבניין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הבולט עד 2 מ' מחזית הבניין.</p> <p>10. 20% משטח המגרש יוקצה לגינון, לא כולל גינות פרטיות של דירות בקומת קרקע.</p> <p>11. חדר ומתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתוך גבולות המבנה.</p> <p>12. הנחיות העיצוב האדריכלי של המבנים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית רחובות.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תינתן זכות מעבר להולכי רגל ברוחב של לא פחות מ-3 מטרים לאורך החזית המסחרית עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>2. לא ניתן לבנות גדרות בגבול תא השטח לכיוון זיקת הנאה, ולכל אורך החזית המסחרית שתיבנה לכיוון המרחב הציבורי.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>1. פתרונות השילוט, חומרי גמר והשתלבות עם המדרכה יהיו בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י מהנדס העיר והנחיות המרחביות של רחובות.</p> <p>2. חזיתות קומת המסחר הפונות לרחוב תהיינה מזוגגות ושקופות.</p> <p>3. בקומת מסחר בבניין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הבולט עד 2 מ' מחזית הבניין.</p> <p>4. פריקה וטעינה לשטחי המסחר תתאפשר מרח' משה יתום בלבד.</p> <p>5. המסחר יחויב בקו בנין 0 לכיון המגרש השכן ו/או לכיון שצ"פ למעט במקומות בהם תהיה כניסה לחניה או לפריקה וטעינה. ניתן יהיה לפתוח פתח בחזית לכיון שצ"פ.</p> <p>6. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח בהם יש בניינים קיימים יותר להמשיך שימושים החורגים מהמותר בתכנית ל-7 שנים בלבד מיום אישור תכנית זו.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>1. תאי שטח 608, 612 ו-614 ישמשו עבור מבני חינוך המיועדים לצרכים אזוריים ו/או רובעיים כגון בתי ספר כשימוש ראשי והשימושים המפורטים בסעיף 2 להלן כשימוש משני בלבד. בתא שטח 608 יתאפשר השימוש גם למעונות סטודנטים ודיר מוגן.</p> <p>א. דיר מיוחד בהתאם לחוק דיר מוגן, התשע"ב 2012</p> <p>ב. מעונות סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007.</p> <p>2. בתאי השטח האחרים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1</p>



<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.4</p>
<p>וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, דת, תרבות, קהילה, חינוך מיוחד, תנועות נוער, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית, חניון ציבורי בתת הקרקע.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים.</p> <p>4. מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך השטחים העל קרקעיים המותרים לבניה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. ניתן לשלב שימושים ציבוריים שונים באותו מגרש.</p> <p>2. שטחה העיקרי של יחיד למעונות סטודנטים ודיור מוגן לא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>3. תחויב חזית מסחרית דופן בנויה של 50% מחזית המגרש הפונה לרחובות וזיקת הנאה בין זכות הדרך ועד לקיר דופן המבנה (ללא גדרות).</p> <p>4. לאורך הרחובות לא תהיה דופן בנויה אטומה באורך חזית של למעלה מ-20 מ' אשר הינה ללא דלתות, חלונות או פתחים מגובה הרחוב לגובה של 2 מטרים מהרחוב.</p> <p>5. השטחים שאינם מיועדים לצורכי ציבור יפותחו רק עם פיתוח מבני הציבור.</p>	
<p>חניה</p> <p>ב</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>2. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>3. יותרו מפרצים להעלאת והורדת נוסעים בתחום השטחים הציבוריים.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>ג</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>מיקום זיקת ההנאה בתאי שטח 601 - 603 הוא עקרוני בלבד. המיקום הסופי יקבע בהתאם למפורט בתכנית פיתוח, בינוי והנחיות עיצוב.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ד</p> <p>בתא שטח 250 הקיים בניין המוצע להתחדשות. כל עוד הבניין לא מתפנה יישארו השימושים המותרים למגורים במסגרת הזכויות המאושרות, רק לאחר הריסתו השימושים המותרים יהיו לצרכי ציבור לפי ס' 4.4.1.</p>	
<p>מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>מסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, מכללות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>גובה קומה מקסימלי</p> <p>גובה קומת קרקע - 6.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל).</p> <p>גובה קומה טיפוסית : 4.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל).</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ב</p> <p>בתאי שטח בהם יש בניינים קיימים יותר להמשיך שימושים החורגים מהמותר בתכנית ל-7 שנים</p>	

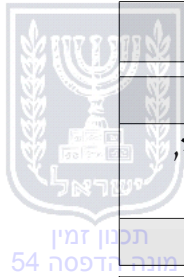


	4.5
מסחר ותעסוקה	
בלבד מיום אישור תכנית זו.	
	4.6
תעשיה	
שימושים	4.6.1
<p>1. תעסוקה נקייה</p> <p>2. מסחר בהיקף של עד 25% מסך זכויות הבניה העל קרקעיים במגרש.</p> <p>3. אולמות תצוגה ואחסון.</p> <p>4. מבנים למלאכה כגון: נגריה, מסגריה וכיו"ב.</p> <p>5. מפעלים העומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. מבנים לשירות השימושים שלעיל כגון: חנויות מפעל, מזנון ומסעדה לשירות העובדים, חדרי הלבשה, מלתחות, מחסנים.</p> <p>7. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.</p>	
הוראות	4.6.2
<p style="text-align: center;">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א</p> <p>1. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להיות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם על פי הוראות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. חומרים מסוכנים- ייאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד לאיכות הסביבה.</p>	
<p style="text-align: center;">הנחיות מיוחדות</p> <p style="text-align: center;">סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח 1628 ו-1635 בהם קיימות תחנות תדלוק יחולו הוראות התכנית המאושרת רח/1102.</p>	ב
	4.7
שטח ציבורי פתוח	
שימושים	4.7.1
<p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית</p> <p>2. מבני שרותים כגון מחסנים ושרותים ציבוריים</p> <p>3. מתקנים נדרשים לספורט ופנאי, מצללות, ריהוט גן ועמודי תאורה</p> <p>4. קירות אקוסטיים</p> <p>5. קיוסק, מסעדה, בית קפה</p> <p>6. מתקנים הנדסיים ביניהם חדרי שנאים ומתקני גז בלחץ נמוך וקווי תשתית תת קרקעיות.</p> <p>7. שבילי אופניים</p> <p>8. חנייה תת קרקעית במגרשים ששטחם עולה על 3 דונם.</p>	
הוראות	4.7.2
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תותר בניה בשיעור 5% משטח המגרש או 300 מ"ר, הקטן מביניהם.</p> <p>2. במגרשים בשטח של מעל 3 דונם תתאפשר חניה תת קרקעית לציבור בשטח שלא יעלה על 30%</p>	





4.7	שטח ציבורי פתוח
	<p>משטח המגרש.</p> <p>3. תנאים להיתר - תנאי לפיתוח השצ"פ יהיה אישור תכנית פיתוח.</p> <p>4. בתאי שטח 842-844 יותרו (כמסומן בתשריט) שנאים לאספקת חשמל למגרשי המגורים בתכנית.</p> <p>5. דיקורים - לא יהיו דיקורים פחות מ 1-3 בכדי למנוע סחיפות קרקע, במקומות שלא מתאפשר להשתמש בטרסות בנויות.</p>



4.8	שטח פרטי פתוח
4.8.1	שימושים
	גינה פרטית, מתקנים הנדסיים, מצללות, מחסן כלים לגננות, קוי תשתית תת קרקעיות, ריהוט גן ועמודי תאורה וחנייה תת קרקעית.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תותר בניה בשיעור 2% משטח תא השטח לצורך גגונים, מבני אחזקה ומבני שירותים באם ידרשו.



4.9	תחבורה
4.9.1	שימושים
	מסוף תחבורה, משרדים נלווים וכל שימוש נדרש לתפעול מסוף התחבורה (כגון: חניון תפעולי, חדר מנוחה ושירות לנהגים, עמדות כרטיסים וכד').
4.9.2	הוראות

4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מעבר הולכי רגל בהפרדה מפלסית מעל או מתחת לדרכים 410 ו-411.</p>
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. הפיתוח של הרחובות המסחריים טוכמן וגבריאלוב יהווה חלק ישיר מהשדרה המסחרית שתפותח בחזית המבנים ופרטי הפיתוח שלהם יתואמו לפי השפה העיצובית של שדרה זו.</p> <p>2. לאורך המדרכות יינטעו עצי רחוב נותני צל ככל האפשר באופן המאפשר הליכה ומעבר להולכי רגל.</p> <p>3. בחלק המערבי של רח' טוכמן יש להרבות בנטיעת עצים רחבי צמרת לצמצום חשיפת הולכי הרגל לרוח מוגברת.</p> <p>4. שבילי אופניים יפותחו במקביל לפיתוח הדרכים.</p>

4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מעבר הולכי רגל בהפרדה מפלסית מעל או מתחת לדרכים 410 ו-411.</p>
4.11.2	הוראות

4.11	דרך מוצעת
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הפיתוח של הרחובות המסחריים טוכמן וגבריאלוב יהווה חלק ישיר מהשדרה המסחרית שתפותח בחזית המבנים ופרטי הפיתוח שלהם יתואמו לפי השפה העיצובית של שדרה זו.</p> <p>2. לאורך המדרכות יינטעו עצי רחוב נותני צל ככל האפשר באופן המאפשר הליכה ומעבר להולכי רגל.</p> <p>3. בחלק המערבי של רח' טוכמן יש להרבות בנטיעת עצים רחבי צמרת לצמצום חשיפת הולכי הרגל לרוח מוגברת.</p> <p>4. שבילי אופניים יפותחו במקביל לפיתוח הדרכים.</p>
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל, תשתיות על ותת קרקעיות
4.12.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. לא תאושר בניה כלשהי בתחום השביל למעט מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>2. איפיון שטח מגוון ומתקני רחוב: ינטעו עצי רחוב נותני צל ככל האפשר. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר אך לא בוהק. נגר עילי מהמדרכות יופנה ככל הניתן להשקיית צמחיית הרחוב.</p>
4.13	חניון
4.13.1	שימושים
	חניה, מתקנים הנדסיים הנדרשים להפעלת חניה, ביתן שומר, ריהוט רחוב/גן.
4.13.2	הוראות
4.14	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.14.1	שימושים
	השימושים וההוראות המוגדרים בתכניות התקפות.
4.14.2	הוראות
4.15	דיוור מיוחד
4.15.1	שימושים
	<p>1. דיוור מיוחד בהתאם לחוק דיוור מוגן, התשע"ב 2012.</p> <p>2. מעונות סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007.</p> <p>3. מסחר בחזית מסחרית.</p>
4.15.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. שטחה העיקרי של יח"ד לא יעלה על 70 מ"ר.</p> <p>2. הפרדה בין שימושים</p> <p>א. בכל מבנה עם שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, מחסנים, חניה וחדרי אשפה נפרדים.</p> <p>ב. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים ביניהם.</p>



4.15	דיוור מיוחד
<p>3. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור כמסומן בתשריט.</p> <p>4. בקומת מסחר בבניין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הבולט עד 2 מ' מחזית הבניין.</p> <p>5. חדר ומתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתוך גבולות המבנה.</p>	
4.16	מסחר
4.16.1	שימושים
<p>מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ועסקיים וכל שימוש קמעונאי בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.</p>	
4.16.2	הוראות
4.17	מתקנים הנדסיים
4.17.1	שימושים
<p>1. תחנת משנה פתוחה לחשמל (תחמ"ש).</p> <p>2. בריכת מים ותחנת שאיבה.</p> <p>3. כל השימושים הנלווים הנדרשים לתפעול המתקנים.</p>	
4.17.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. הוראות פיתוח לתא שטח 1950 :</p> <p>א. תא שטח 1950 מיועד להקמת תחנת משנה פתוחה לחשמל.</p> <p>ב. עד להשלמת הביצוע של תחנת המשנה הקבועה והפעלתה יותר להמשיך בהפעלת תחנת המשנה הארעית הקיימת בשטח על כל מבניה ומתקניה, לרבות ביצוע עבודות תחזוקה, העתקה של מתקנים ומבנים ו/או הריסתם עפ"י צרכי חברת החשמל.</p> <p>ג. מסדר המתח הגבוה ומתקני הבקרה והפיקוד יותקנו בתוך מבנה סגור.</p> <p>ד. קווי המתח הגבוה יתחברו לתחמ"ש באופן תת קרקעי.</p> <p>ה. בתחום המרווחים של קווי הבנין תותר העברת תשתיות באישור חברת החשמל.</p> <p>ו. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>ז. יותר לחנות בתחום המרווחים של קווי הבניין.</p> <p>2. הוראות פיתוח לתא שטח 1951 :</p> <p>א. תא שטח 1951 מיועד להקמת מרכז איגום, הכולל שתי בריכות מים ותחנת שאיבה.</p> <p>ב. אקוסטיקה- המתקנים לא יגרמו להטלת מגבלות אקוסטיות כלשהן על סביבתן ועל מנת להבטיח זאת ימוגנו במיגון אקוסטי במידת הצורך.</p>	
4.18	דרך ו/או טיפול נופי
4.18.1	שימושים
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. אזור נוי, גינות ועצים, מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחק וספורט.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים וגישה לתחזוקתם.</p>	
4.18.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. התשתיות תהיינה תת קרקעיות ככל הניתן. מתקנים ותשתיות מעל הקרקע ישולבו בפיתוח</p>	



תכנון זמין
מונה תדפיס 54



תכנון זמין
מונה תדפיס 54



תכנון זמין
מונה תדפיס 54

4.18	דרך ו/או טיפול נופי
	הנופי. 2. היקף שטחי הבניה מעל הקרקע, עבור מתקנים הנדסיים, יהיה עד 5% משטח תא השטח.
4.19	מסילה מאושרת
4.19.1	שימושים
	שימושים עפ"י תמ"א 23 או תכניות תקפות לרצועת המסילה.
4.19.2	הוראות
4.20	מפגש דרך-מסילה
4.20.1	שימושים
	שימושים עפ"י תמ"א 23 או תכניות תקפות לרצועת המסילה.
4.20.2	הוראות
4.21	מסחר תעסוקה ותחבורה
4.21.1	שימושים
	1. כל השימושים המותרים באזור מסחר ותעסוקה (ראו סעיף 4.5.1 לעיל). 2. תחנת רכבת וכל השימושים הנלווים כגון משרדים, מסחר ושירותים. 3. חניונים תת ו/או על קרקעיים. 4. קווי תשתיות מתקנים הנדסיים תת קרקעיים ו/או משולבים במבנים.
4.21.2	הוראות
א	תנאים להכנת תוכנית מפורטת זכויות הבניה הניתנות ביעוד זה הינם מתאריות. הוצאת היתרי בניה בתחום תא שטח 701 תותנה בהכנת תכנית מפורטת לתא שטח זה או לחלק ממנו בהתאם לעקרונות תכנית זו.
4.22	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.22.1	שימושים
	1. מבנים לצרכי חינוך, ספורט, בריאות, דת, תרבות, קהילה, חינוך מיוחד, תנועות נוער, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית, חניון ציבורי בתת הקרקע. 2. פארק שכונתי וגינה ציבורית. 3. מבני שרותים כגון מחסנים ושרותים ציבוריים. 4. מתקנים נדרשים לספורט ופנאי, מצללות, ריהוט גן ועמודי תאורה. 5. קירות אקוסטיים 6. קיוסק, מסעדה, בית קפה 7. מתקנים הנדסיים ביניהם חדרי שנאים ומתקני גז בלחץ נמוך וקווי תשתית תת קרקעיות. 8. שבילי אופניים.
4.22.2	הוראות
א	הוראות בינוי 50% מתא השטח ישמש למבני ציבור בהיקף של 200% בניה (לפי טבלה 5).



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
2664	3	(3) 20	(2) 75	40.6	148	50	883	(1) 32242	9302	7400	15540	3648	101	מגורים	ד'	
		1				70		700			181	519	3648	101	מסחר	ד'
3996	3	(4) 20	(2) 75	44.5	222	50	945	(1) 47125	12714	11100	23310	4986	102	מגורים	ד'	
		1				70		1800		467	1333	4986	102	מסחר	ד'	
1944	3	(5) 10	40	34	108	50	750	(1) 23780	8119	4320	11340	3184	103	מגורים	ד'	
2664	3	(4) 20	(2) 75	46.5	148	50	977	(1) 31049	8109	7400	15540	3180	104	מגורים	ד'	
		1				70		1000		260	740	3180	104	מסחר	ד'	
2016	3	(4) 20	(2) 75	45.3	112	50	958	(1) 23656	6296	5600	11760	2469	105	מגורים	ד'	
		1				70		600		156	444	2469	105	מסחר	ד'	
2016	3	(4) 20	(2) 75	46.7	112	50	967	(1) 23574	6214	5600	11760	2437	106	מגורים	ד'	
		1				70		700		182	518	2437	106	מסחר	ד'	
2016	3	(4) 20	(2) 75	48.7	112	50	983	(1) 23437	6077	5600	11760	2383	107	מגורים	ד'	
		1				70		600		156	444	2383	107	מסחר	ד'	
5328	3	(3) 20	(2) 75	39.7	296	50	870	(1) 64905	19025	14800	31080	7461	108	מגורים	ד'	
		1				70		1600		415	1185	7461	108	מסחר	ד'	
1584	3	(6) 14	55	33	88	50	768	(1) 20420	6780	4400	9240	2659	109	מגורים	ד'	
2232	3	(6) 14	55	31.2	124	50	740	(1) 29346	10126	6200	13020	3971	110	מגורים	ד'	
2592	3	(5) 10	40	30	144	50	689	(1) 33143	12263	5760	15120	4809	111	מגורים	ד'	
3348	3	(3) 20	(7) 75	50.5	186	50	1037	(1) 38224	9394	9300	19530	3684	112	מגורים	ד'	
		1				70		1000		260	740	3684	112	מסחר	ד'	
2016	3	(4) 20	(8) 75	37.8	112	50	840	(1) 24928	7568	5600	11760	2968	113	מגורים	ד'	
		1				70		800		208	592	2968	113	מסחר	ד'	
4680	3	(3) 20	(2) 75	50	260	50	1096	(1) 57482	(9) 17182	13000	27300	5242	114A	מגורים	ד'	
		1				70		1500		389	1111	5242	114A	מסחר	ד'	
	3								3815			1496	114B		שטח פרטי פתוח	
1188	3	(10) 14	55	35.8	66	50	810	(1) 14930	4700	3300	6930	1843	115	מגורים	ד'	
828	3	(5) 10	40	28.7	46	50	669	(1) 10778	4108	1840	4830	1611	116	מגורים	ד'	
936	3	(10) 14	40	32.9	52	50	763	(1) 12101	4041	2600	5460	1585	117	מגורים	ד'	
648	3	(5) 10	40	32.1	36	50	675	(1) 8397	3177	1440	3780	1246	118	מגורים	ד'	
1332	3	(4) 20	(2) 75	37	74	50	825	(1) 16598	5128	3700	7770	2011	119	מגורים	ד'	
		1				70		600		156	444	2011	119	מסחר	ד'	

מ"ר פס"ח מ"ר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1332	3	(4) 20	75 (11)	33.6	74	50	776	(1) 17077	5607	3700	7770	2199	120	מגורים	ד'
		1				70		700		182	518	2199	120	מסחר	ד'
2232	3	(6) 14	55	36.7	124	50	825	(1) 27816	8596	6200	13020	3371	121	מגורים	ד'
1944	3	(5) 10	40	27	108	50	641	(1) 25992	10332	4320	11340	4052	122	מגורים	ד'
1296	3	(5) 10	40	33.6	72	55	725	(1) 15552	5472	2880	7200	2146	123	מגורים	ד'
1296	3	(5) 10	40	36.1	72	55	744	(1) 15333	5253	2880	7200	2060	124	מגורים	ד'
972	3	(5) 10	40	33.3	54	55	755	(1) 12236	4136	2430	5670	1622	125	מגורים	ד'
1296	3	(5) 10	40	30	72	50	677	(1) 16738	6298	2880	7560	2470	126	מגורים	ד'
1296	3	(5) 10	40	30	72	50	686	(1) 16606	6166	2880	7560	2418	127	מגורים	ד'
2880	3	(6) 14	55	30.5	160	50	712	(1) 37388	13388	7200	16800	5250	128	מגורים	ד'
648	3	(5) 10	40	25.7	36	50	628	(1) 8785	3565	1440	3780	1398	129	מגורים	ד'
828	3	(5) 10	40	23.1	46	50	590	(1) 11747	5077	1840	4830	1991	130	מגורים	ד'
1296	3	(5) 10	40	37.1	72	60	775	15025	4945	2880	7200	1939	131	מגורים	ד'
2664	3	(4) 20	(12) 75	50.3	148	50	1034	30442	7502	7400	15540	2942	132	מגורים	ד'
		1				70		1000		260	740	2942	132	מסחר	ד'
1872	3	(14) 17	(13) 64	37.2	104	50	835	23234	7114	5200	10920	2790	133	מגורים	ד'
		1				70		800		207	593	2790	133	מסחר	ד'
1116	3	(15) 17	(13) 64	31.4	62	50	742	14641	5031	3100	6510	1973	134	מגורים	ד'
		1				70		800		208	592	1973	134	מסחר	ד'
1764	3	(15) 17	(13) 64	29.7	98	50	712	23656	8466	4900	10290	3320	135	מגורים	ד'
		1				70		1600		415	1185	3320	135	מסחר	ד'
1674	3	(4) 20	(16) 75	34	93	50	780	21405	6990	4650	9765	2741	136	מגורים	ד'
		1				70		800		207	593	2741	136	מסחר	ד'
1332	3	(4) 20	(17) 75	33.9	74	50	780	17041	5571	3700	7770	2185	137	מגורים	ד'
		1				70		700		181	519	2185	137	מסחר	ד'
648	3	(5) 10	40	30.7	36	50	700	8214	2993	1440	3780	1174	138	מגורים	ד'
648	3	(5) 10	40	30.5	36	50	697	8231	3011	1440	3780	1181	139	מגורים	ד'
648	3	(5) 10	40	31.5	36	55	713	8127	2907	1440	3780	1140	140	מגורים	ד'
2232	3	(18) 22	(8) 82	40.9	124	50	890	26938	7718	6200	13020	3027	141	מגורים	ד'
		1				70		600		156	444	3027	141	מסחר	ד'
2232	3	(18) 22	(8) 82	38.2	124	50	847	27497	8277	6200	13020	3246	142	מגורים	ד'
		1				70		600		156	444	3246	142	מסחר	ד'
2232	3	(18) 22	(8) 82	34.9	124	50	796	28275	9055	6200	13020	3551	143	מגורים	ד'
		1				70		600		156	444	3551	143	מסחר	ד'
2232	3	(18) 22	(8) 82	37.5	124	50	837	27640	8420	6200	13020	3302	144	מגורים	ד'

מ"ר פסגות- לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
		1				70		600			156	444	3301	144	מסחר	מגורים ד'
2232	3	22 (19)	82 (8)	43.1	124	50	923	26556	7336	6200	13020	2877	145	מגורים	מגורים ד'	
		1				70		800		207	593	2877	145	מסחר	מגורים ד'	
2034	3	22 (18)	82 (7)	46	113	50	965	23800	6286	5650	11865	2465	146	מגורים	מגורים ד'	
		1				70		800		207	593	2473	146	מסחר	מגורים ד'	
1710	3	20 (20)	75 (8)	40	95	50	875	20789	6059	4750	9975	2376	147	מגורים	מגורים ד'	
1710	3	20 (20)	75 (8)	40.3	95	50	880	20730	6005	4750	9975	2355	148	מגורים	מגורים ד'	
1674	3	20 (20)	75 (8)	39.6	93	50	870	20392	5977	4650	9765	2344	149	מגורים	מגורים ד'	
								260		30	230	2344	149	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
1710	3	20 (20)	75 (8)	49.2	95	50	1017	19650	4924	4750	9975	1931	150	מגורים	מגורים ד'	
1710	3	20 (20)	75 (21)	45	95	50	953	20100	5375	4750	9975	2108	151	מגורים	מגורים ד'	
1674	3	20 (20)	75 (21)	43.2	93	50	925	19902	5487	4650	9765	2152	152	מגורים	מגורים ד'	
								260		30	230	2152	152	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
1710	3	20 (20)	75 (22)	40	95	50	875	20800	6074	4750	9975	2382	153	מגורים	מגורים ד'	
1944	3	20 (3)	75 (22)	29.1	108	50	708	26175	9435	5400	11340	3700	154	מגורים	מגורים ד'	
		1				70		1000		260	740	3700	154	מסחר	מגורים ד'	
1674	3	20 (4)	75 (22)	34.6	93	50	795	21254	6839	4650	9765	2682	156	מגורים	מגורים ד'	
		1				70		650		169	481	2682	156	מסחר	מגורים ד'	
1044	3	16 (23)	60 (22)	38.1	58	50	845	12871	3881	2900	6090	1522	157	מגורים	מגורים ד'	
612	3	10 (5)	40	22.2	34	50	577	8837	3907	1360	3570	1532	158	מגורים	מגורים ד'	
								260		30	230	1532	158	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
648	3	10 (5)	40	27.3	36	50	606	7973	3353	1440	3780	1315	159	מגורים	מגורים ד'	
648	3	10 (5)	40	30.2	36	50	695	8257	3037	1440	3780	1191	160	מגורים	מגורים ד'	
648	3	10 (5)	40	29.8	36	50	687	8300	3080	1440	3780	1208	161	מגורים	מגורים ד'	
648	3	10 (5)	40	34.9	36	55	762	7846	2626	1440	3780	1030	162	מגורים	מגורים ד'	
648	3	10 (5)	40	34.9	36	55	762	7846	2626	1440	3780	1030	163	מגורים	מגורים ד'	
648	3	10 (5)	40	30.1	36	50	692	8265	3045	1440	3780	1194	164	מגורים	מגורים ד'	
648	3	10 (5)	40	34.2	36	55	733	7725	2685	1440	3600	1053	165	מגורים	מגורים ד'	
648	3	10 (5)	40	26.1	36	50	635	8726	3506	1440	3780	1375	166	מגורים	מגורים ד'	
648	3	10 (5)	40	30.5	36	50	695	8239	3019	1440	3780	1184	167	מגורים	מגורים ד'	
648	3	10 (5)	40	31.6	36	55	715	8122	2901	1440	3780	1138	168	מגורים	מגורים ד'	

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
648	3	(5) 10	40	35.2	36	55	766	7824	2604	1440	3780	1021	169	מגורים	ד'		
648	3	(5) 10	40	29.5	36	50	685	8329	3109	1440	3780	1219	170	מגורים	ד'		
648	3	(5) 10	40	35	36	55	762	7846	2626	1440	3780	1030	171	מגורים	ד'		
648	3	(5) 10	40	35	36	55	762	7844	2624	1440	3780	1029	172	מגורים	ד'		
648	3	(5) 10	40	28.4	36	50	675	8545	3235	1440	3780	1268	173	מגורים	ד'		
648	3	(5) 10	40	23.9	36	50	615	9063	3843	1440	3780	1507	174	מגורים	ד'		
648	3	(5) 10	40	29.2	36	50	679	8359	3139	1440	3780	1230	175	מגורים	ד'		
1332	3	(4) 20	(16) 75	42	74	50	906	15966	4496	3700	7770	1763	176	מגורים	ד'		
		1				70		620		161	459	1763	176	מסחר	ד'		
612	3	(5) 10	40	20.8	34	50	558	9081	4151	1360	3570	1628	177	מגורים	ד'		
								260		30	230	1628	177	מבנים ומוסדות ציבור	ד'		
1332	3	(4) 20	(16) 75	38.9	74	50	858	16315	4845	3700	7770	1900	178	מגורים	ד'		
		1				70		500		130	370	1900	178	מסחר	ד'		
648	3	(5) 10	40	23.3	36	50	665	8461	3241	1440	3780	1271	179	מגורים	ד'		
648	3	(5) 10	40	29	36	50	678	8364	3144	1440	3780	1233	180	מגורים	ד'		
648	3	(5) 10	40	28.1	36	50	663	8484	3264	1440	3780	1280	181	מגורים	ד'		
648	3	(5) 10	40	29.4	36	50	620	8339	3119	1440	3780	1223	182	מגורים	ד'		
648	3	(5) 10	40	32.7	36	55	725	8051	2831	1440	3780	1110	183	מגורים	ד'		
648	3	(5) 10	40	28.8	36	50	673	8405	3185	1440	3780	1249	184	מגורים	ד'		
774	3	(5) 10	40	29.7	43	55	686	9925	3690	1720	4515	1447	185	מגורים	ד'		
								260		30	230	1447	185	מבנים ומוסדות ציבור	ד'		
504	3	(24) 7	28	17.7	28	50	650	513	4021	1120	2940	1577	186	מגורים	ד'		
		1				70		600		156	444	1577	186	מסחר	ד'		
504	3	(24) 7	28	21.2	28	50	562	7434	3373	1120	2940	1323	187	מגורים	ד'		
		1				70		500		130	370	1323	187	מסחר	ד'		
558	3	(25) 7	28	22.2	31	50	577	8054	3559	1240	3255	1396	188	מגורים	ד'		
558	3	(25) 7	28	21.7	31	50	570	8134	3639	1240	3255	1427	189	מגורים	ד'		
558	3	(25) 7	28	19.7	31	50	542	8499	4004	1240	3255	1570	190	מגורים	ד'		
558	3	(25) 7	28	20.8	31	50	558	8284	3789	1240	3255	1486	191	מגורים	ד'		
2808	3	(26) 21	(12) 80	45.6	156	50	962	32901	8721	7800	16380	3420	192	מגורים	ד'		
		1				70		1200		310	890	3420	192	מסחר	ד'		
1836	3	(27) 18	(2) 64	31.3	102	50	741	24100	8290	5100	10710	3251	193	מגורים	ד'		

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
1836	3	1	(2) 64	32.5	102	70	760	23804	7994	145	445	3251	193	מסחר	מגורים ד'	
		1				50		600		5100	10710	3135	194	מסחר	מגורים ד'	
1836	3	1	(2) 64	35.3	102	70	803	23159	7349	155	445	3135	194	מסחר	מגורים ד'	
		1				50		600		5100	10710	2882	195	מסחר	מגורים ד'	
1836	3	1	(2) 64	36	102	70	815	23021	7211	155	445	2882	195	מסחר	מגורים ד'	
		1				50		600		5100	10710	2828	196	מסחר	מגורים ד'	
1836	3	1	(2) 64	32.6	102	70	760	23790	7980	155	445	2828	196	מסחר	מגורים ד'	
		1				50		600		5100	10710	3129	197	מסחר	מגורים ד'	
1836	3	1	(2) 64	33.4	102	70	773	23592	7782	155	445	3129	197	מסחר	מגורים ד'	
		1				50		600		5100	10710	3052	198	מסחר	מגורים ד'	
1836	3	1	(2) 64	39.4	102	70	866	22406	6596	155	445	3052	198	מסחר	מגורים ד'	
		1				50		600		5100	10710	2587	199	מסחר	מגורים ד'	
828	3	1	(5) 10	40	46	70	716	9475	3305	155	445	2587	199	מסחר	מגורים ד'	
666	3	1	(5) 10	40	37	50	661	10676	(9) 5311	1840	4600	1296	200	מגורים	מגורים ד'	
	3								1193	1480	3885	1615	201A	מגורים	מגורים ד'	
												468	201B		שטח פרטי	
1404	3	1	(15) 17	(13) 64	78	50	775	18039	5949	3900	8190	2333	202	מגורים	מגורים ד'	
		1				70		800		207	593	2333	202	מסחר	מגורים ד'	
	1	(32) 2	10	5	(31) 4	50		1080	48	272	(30) 120	(29) 640	(28) 800	509 - 500	מגורים	מגורים א'
					(33)			(33)				608	520	מגורים	מגורים א'	
	3	5				70	495	4470	2303	361	1806	903	250	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	3	5	25			70	545	81079	37936	5951	37192	14877	601	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
		1					58	8629		2237	6392	14877	601	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
	3	5	25			70	545	58179	27221	4270	26688	10675	602	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
		1					58	6192		1605	4587	10675	602	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	3	5	25			70	545	48586	22733		3566	22287	8915	603	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		1					20	5171			1341	3830	8915	603	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	545	37764	17669		2772	17323	6929	604	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		1					20	4019			1042	2977	6929	604	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	545	38003	17781		2789	17433	6973	605	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	545	37203	17733		2782	17385	6954	606	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	545	38722	18117		2842	17763	7105	607	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25				290	64380			8880	55500	22200	608	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	10 (5)	40		300			16800			4800	12000	22200	608	דיוור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
	3					70	620	137790	56610				22200	608	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	545	43131	20181		3166	19785	7914	609	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	495	5856	3016		473	2366	1183	610	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	495	5084	2619		411	2054	1027	611	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	545	95555	44709		7013	43833	17533	612	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

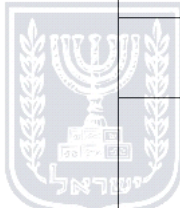


תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	3	5	25			70	495	4317	2223		349	1744	872	613	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	545	136370	63806		10009	62555	25022	614	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	495	5059	2606		409	2044	1022	615	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	495	5098	2626		412	2060	1030	616	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	495	8796	4531		711	3554	1777	617	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	495	12439	6408		1005	5026	2513	618	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	535	2644	1260		396	988	494	619	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	495	5395	2779		436	2180	1090	620	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			40	290	49254	25476		6794	16984	16984	650		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	5	20						414684 (34)	208569		58890	147225	49075	701		מסחר תעסוקה ותחבורה
							35		(36) 30			5%	(35) 3000	,807,801 ,819,817 ,825,823 833,827		שטח ציבורי פתוח
							5					5%	(35) 1000	,805,804 ,821,816 ,829,822 837,834		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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 כללי					
									שרות	עיקרי						שרות
																שטח ציבורי פתוח
2160		5		12.2	120	50	17400			4800	12600	9836	1101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
		1				70	6640			1722	4918	9836	1101	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
		1				70	6640			1722	4918	9836	1101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	3	7 (38)	30				55761	25082				9836	1101	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
360		5		8.5	20	50	2900			800	2100	2388	1102	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
		1				70	2220			575	1644	2388	1102	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
		1				70	2220			575	1644	2388	1102	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	3	7 (38)	30				13430	6090				2388	1102	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
360		5		17.3	20	50	2900			800	2100	1156	1103	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
		1				70	780			202	578	1156	1103	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
		1				70	780			202	578	1156	1103	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	3	7 (38)	30				640	7408	2948			1156	1103	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
360		5		10.5	20	50	2900			800	2100	1920	1104	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מ"ר פסגות- לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי							
		1				70		1296			336	960	1920	1104	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		1				70		1296			336	960	1920	1104	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	3	7 (38)	30				542	10388	4896				1920	1104	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
720		5		16.5	40	50		5670			1470	4200	2430	1105	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		1				70		1640			426	1215	2430	1105	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		1				70		1640			245	1215	2430	1105	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	3	7 (38)	30				625	15147	6196				2430	1105	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
720		5		15.6	40	50		5800			1600	4200	2560	1106	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		1				70		1728			448	1280	2560	1106	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		1				70		1728			448	1280	2560	1106	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	3	7 (38)	30				616	15784	6528				2560	1106	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
1080				13.5	60	50		9300			3000	6300	4436	1107	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						70		8983			2329	6654	4436	1107	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		1				70		2994			776	2218	4436	1107	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

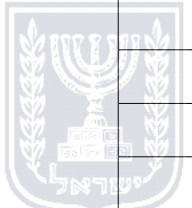


תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מ"ר פנימי בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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 כללי					
									שרות	עיקרי						שרות
	3	22 (19)	90 (7)				735	32588	11311			4436	1107	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
				15.8	60	50		9300			3000	6300	3810	1108	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						70		7715			2000	5715	3810	1108	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		1				70		2572			667	1905	3810	1108	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	3	22 (19)	90 (7)				768	29277	9690				3810	1108	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
		1	4					60				60	160	1200		מסחר
					540 (40)							(39)		1401 - 1423		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	3	21 (41)	90 (7)			50	660	17892	6913		2846	8133	2711	1550	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		1829			474	1355	2711	1550	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	21 (41)	90 (42)			50	660	10032	3876		1596	4560	1520	1551	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		1026			266	760	1520	1551	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	21 (41)	90 (42)			50	660	6989	2700		1112	3177	1059	1552	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		715			185	530	1059	1552	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	21 (41)	90 (2)			50	660	13385	5171		2130	6084	2028	1553	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		1369			355	1014	2028	1553	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	21 (41)	90 (2)			50	660	20025	7737		3186	9102	3034	1554	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		2048			531	1517	3034	1554	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	21 (41)	90 (43)			50	660	41078	15871		6535	18672	6224	1555	תעסוקה	מסחר ותעסוקה



1080 תכנון זמין
מונה הדפסה 54

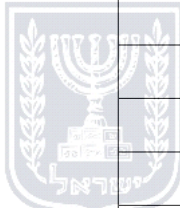


תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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 כללי				
									שרות	עיקרי					
		1				70	4201			1089	3112	6224	1555	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	21 (41)	90 (2)			50	660	17260	6668	2746	7845	2615	1556	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		1766		458	1308	2615	1556	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	7 (44)	35			50	592	7620	3279	1125	3215	1286	1557	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		868		225	643	1286	1557	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	7 (44)	35			50	592	4598	1979	679	1940	776	1558	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		524		135	388	776	1558	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	7 (44)	35			50	592	4633	1994	684	1955	782	1559	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		527		136	391	782	1559	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	7 (44)	35			50	592	14172	6100	2093	5980	2392	1560	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		1615		418	1196	2392	1560	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	7 (44)	35			50	592	18526	7973	2736	7817	3127	1561	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		2110		547	1563	3127	1561	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	7 (44)	35			50	592	125907	54188	18594	53125	21250	1562	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		14344		3719	10625	21250	1562	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	22 (45)	94 (7)			50	795	29232	9376	5148	14708	3677	1563	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		2482		643	1839	3677	1563	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	6 (47)	30 (47)			85	605 (46)		255%	100%	250%	400 (35)	1601 - 1644		תעשייה
		1					2	50			50	2153	1901	חניון	תחבורה
		1					2	50			50	14450	1902	חניון	תחבורה
		2	7 (49)			5	5	550 (48)		50	500	9663	1950		מתקנים הנדסיים
			9 (50)			30	43	5200		500	4700	12127	1951		מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי					
								שרות	עיקרי							שרות
4200	3	22 (19)	82 (7)		350	50	766	53227	17702		11025	24500	6942	2001	דירור מיוחד	דירור מיוחד
		1				50		2500			648	1852	6942	2001	מסחר	דירור מיוחד



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

הערה ברמת הטבלה:

- קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.
- שטחי הבנייה למגורים כוללים שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים ומכון כושר.
- שטח גזוזטרה 18 מ"ר ליחידת דירור בממוצע ולא פחות מ-8 מ"ר.
- תותר, באישור הועדה מקומית, תוספת קומות ושטחים בתת קרקע מעבר לאמור בטבלה זו, עבור חניונים.
- יותר ניוד משטחי המגורים לטובת המסחר בגודל עד 30% משטח המסחר.
- תותר הקמת קומה חלקית עבור מבנים למתקנים טכניים, מעקות ומסתורים מעבר למס' הקומות וגובה המבנים המותר בטבלה בכפוף לסעיף 6.17.2.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בכל אחד ממתחמים 1-6 יוקצו בנוסף עוד 300 מ"ר עבור גני ילדים/מעונות ושימושים ציבוריים בכפוף לסעיף 4.2.2. במתחמים 3-4 יוקצו בנוסף עוד 260 מ"ר עבור 2 כיתות גן/מעון נוספות. תא השטח שבו ימוקמו השימושים הציבוריים יקבע בשלב היתר הבניה ע"י הועדה המקומית..
- בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 130.0 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- 19 קומות מעל קומת מסחר. גובה המבנים המותר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- 19 קומות מעל קומת מסחר.
- 9 קומות מעל קומת קרקע.
- 13 קומות מעל קומת קרקע. גובה המבנים המותר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 164.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 154.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- כולל מתחת לשטח פרטי פתוח.
- 13 קומות מעל קומת קרקע.
- בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 120.8 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 120.85 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

- (13) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 91.0 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (14) 16 קומות מעל קומת מסחר. גובה המבנים המותר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- (15) 16 קומות מעל קומת מסחר.
- (16) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 114.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (17) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 124.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (18) 21 קומות מעל קומת מסחר. גובה המבנים המותר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- (19) 21 קומות מעל קומת מסחר.
- (20) 19 קומות מעל קומת קרקע.
- (21) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 144.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (22) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 134.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (23) 15 קומות מעל קומת מסחר.
- (24) 6 קומות מעל קומת מסחר.
- (25) 6 קומות מעל קומת קרקע.
- (26) 20 קומות מעל קומת מסחר.
- (27) 17 קומות מעל קומת מסחר. גובה המבנים המותר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- (28) הערך מתיחס למ"ר מינימום, הערה: גודל מגרש מזערי.
- (29) 160 מ"ר ליחיד.
- (30) 30 מ"ר ליחיד עבור חניה מקורה.
- (31) 40 יחיד סך הכל.
- (32) 2 קומות + יציאה לגג.
- (33) הזכויות ויחיד במגרש זה הם לפי תכנית מאושרת רח/2003/ג.
- (34) זכויות הבניה בעוד זה הינן מתאריות. הוצאת היתרי בניה בתחום תא השטח תותנה בהכנת תכנית מפורטת לכל תא השטח זה או לחלקים ממנו בהתאם לעקרונות תכנית זו.
- (35) גודל מגרש מזערי.
- (36) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לחניה.
- (37) שטח עבור חדרי שנים תת קרקעיים.
- (38) 5 קומות מגורים מעל קומת תעסוקה וקומת מסחר.
- (39) הזכויות במגרשים אלו יהיו על פי תכנית מאושרת מס' רח/2003/ב, רח/2003/ב/3, רח/2003/ג ו-רח/53/ג.
- (40) כולל 104 יחידות להוסטל קיים בתא שטח 1422 ויחיד 1 בתא שטח 520.
- (41) 20 קומות תעסוקה מעל קומת מסחר.
- (42) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 170.0 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (43) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 184.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (44) 6 קומות תעסוקה מעל קומת מסחר.
- (45) 21 קומות תעסוקה מעל קומת מסחר.
- (46) עד 25% מסך זכויות הבנייה העל קרקעיים במגרש יותרו עבור שימושים מסחריים.

(47) 5 קומות מעל הקיים.

(48) שטחי הבניה כוללים את המבנים המקורים בלבד.

(49) תותר תוספת של עד 10% לגובה המבנה באישור מהנדס העיר. גובה עמודי חשמל, פורטלים ואנטנות של מתקני תקשורת יהיה עד 22 מ'.

(50) 4 מ' למתקנים באתר



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאים להגשת בקשה להיתר -
 - 1.1 אישור הועדה המקומית של תכנית בניוי, פיתוח והנחיות עיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה. התכנית תהיה רב תחומית ותכלול בין היתר נושאי אדריכלות, נוף, תנועה ותחבורה, גדרות וכיוצא באלה ובהתאם להנחיות מרחביות העירוניות. התכנית תוכן על גבי המדידה המאושרת לרישום. מתכנית זו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתאי השטח השונים.

התכנית תקבע בין היתר:

העמדה עקרונית של המבנים ומיקום גני הילדים/ מעונות יום.

מפלסי מבנים ופיתוח בהתייחס בין היתר גם לתכנון מערך הניקוז.

חלחול, החדרת מי נגר ומים.

פתרונות חניה, פריקה וטעינה.

גובה, אורך וסוג גדרות.

זיקות הנאה.

הנחיות לעיצוב חזיתות כולל טיפול בחזית חמישית.

חומרי גמר וגוונים.

פינוי אשפה.

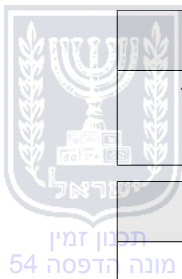
מיקום מתקנים הנדסיים בגבולות תאי השטח כגון - פילרים לחשמל, תקשורת, גז וכד'.
 - 1.2 ניתן להכין תכניות פיתוח חלקיות על פי חלוקה שתאושר ע"י מהנדסת העיר.
 - 1.3 תכנית זו תתוכנן ותערך תוך התייחסות להנחיות כל הנספחים של התכנית.
 - 1.4 כל בקשה להיתר בניה תערך על פי ההנחיות המחייבות ותתייחס להנחיות המנחות שבנספחי התכנית.
2. מיגון אקוסטי
 - א. תנאי למתן היתר בניה למבנים בתאי שטח 154-146, 160-158, 164, 166, 170, 173, 175, 177, 185-179, 509-500, 612-607 ו-1106-1101 לאורך כבישים 410 ו-411 יהיה הגשת מסמך אקוסטי אשר יפרט את פרטי המיגון האקוסטי הנדרש מרעש דרכים ומסילות.
 - ב. מיגון אקוסטי מפני רעש מטוסים: תנאי להיתר בניה במבני מגורים ומבני ציבור בתחום התכנית הוא קביעת האמצעים למיגון אקוסטי מפני רעש מטוסים.
3. תנאי להקמת המחלף יהיה עריכת נספח אקוסטי מפורט שיאושר ע"י הגורם הסביבתי המוסמך. ככל שמסמך זה יצביע על צורך בהפחת הרעש באמצעות מתרס אקוסטי, מיגון דירתי או אמצעי אחר להפחתת הרעש, תנאי לתחילת הקמה הוא תכנון מפורט של אמצעים אלו.
4. תנאי למתן היתר בנייה לבניינים עם עירוב שימושים, מסחר תעסוקה ומגורים יהיה הגשת מסמך סביבתי המתייחס להיבטים: זיהום אוויר וריחות, מפרידי שומן, פתרונות אקוסטיים למערכות מיזוג/איוורור וקירור, אזורי פריקה וטעינה.
5. תנאי למתן היתר בנייה בכל מגרש בשטחי אזור התעשייה יהיה עריכת סקר זהום קרקע כמפורט בסעיף 5.6 בנספח איכות הסביבה המצורפת למסמכי התכנית.



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>6. תנאי למתן היתר בנייה בכל המגרשים בייעוד 'תעשייה' ו- 'תעסוקה ומסחר' המחזיקים חומרים מסוכנים יהיה הגשת חו"ד לבחינת עמידה במסמך "...מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים..." במהדורה העדכנית ביותר שתפורסם ע"י המשרד להגנת הסביבה לאישור איגוד ערים לאיה"ס דרום יהודה או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. תנאי להיתר בנייה בכל המגרשים בייעוד 'תעשייה' ו- 'תעסוקה ומסחר' המחזיקים חומרים מסוכנים ומחוייבים בהיתר רעלים יהיה עריכת סקר סיכונים לבחינת רדיוסי הסיכון הצפויים בגין ארועי חומ"ס לאישור איגוד ערים לאיה"ס דרום יהודה או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>8. תנאי להפקדת תכנית מפורטת לתחנת הרכבת יהיה הגשת חו"ד סביבתית לבחינת פוטנציאל ההשפעות הסביבתיות כולל: רעש, רעידות וזהום האוויר לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה לבריכת מי שתייה חדשה יהיה אישור משרד הבריאות.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 1603-1610, 1616-1618, 1630-1633 בייעוד תעשייה הנמצאים בתחום רדיוסי מגן ב ו-ג של באר ט' (גלידה) יהיה סגירת הבאר.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>11. תנאי למתן היתר בניה למבנים ביעודים מסחר ותעסוקה ומגורים מסחר ותעסוקה יהיה הריסת כל שטחי הבניה הנמצאים בתחומי המגרש.</p>	




חשמל	6.3
<p>הוראות למתקני חשמל:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>1.1 בשלבי הביניים של מימוש התכנית תינתן גמישות לחשמל עילי.</p> <p>2. תחנות השנאה:</p> <p>א. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. על אף האמור בסעי' 2' ב ניתן יהיה, בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מרחק מדוד מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף..... 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד)..... 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'</p>	






חשמל	6.3
<p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה..... 5 מ' מ' ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מ' ו. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ' מ' ז. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ' מ' ח. כבלי חשמל מתח עליון.....בתאום עם חברת חשמל ט. ארון רשת..... 1 מ' מ'</p> <p>מרחק מדוד מציר הקו :</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20 מ' מ' ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35 מ' מ'</p> <p>4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>5. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>6. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>7. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>1. בתאי שטח אשר גובלים עם שצפ"ים יש להפנות ככל הניתן את מי הנגר וכד' להשקיית השצ"פ.</p> <p>2. 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). 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 הנגר העילי בתחומי המגרש שבהיקף הנדרש (עפ"י הנחיות תכנית 34/ב/4).</p> <p>3. תכנית לניהול מי נגר- תכניות לנושא החדרת מי נגר עילי יוכנו ע"י מתכנן מים ואדריכל נוף.</p>	

6.4	ניהול מי נגר
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>התכניות לנושא החדרת מי נגר עילי, יוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה.</p> <p>4. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת בהתייחס ככל הניתן לשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.5	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>

6.6	בניה ירוקה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>הפיתוח הסביבתי והמבנים יעמדו בתו תקן ישראלי ירוק 5281 או בתקן 5282 וע"פ הנחיות האגף לאיכות הסביבה של עיריית רחובות תוך מתן דגש לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת המבנה. 2. התייעלות אנרגטית. 3. תכנית קומת הקרקע תכלול פתרון להקטנת אגירת החום. 4. בניה משמרת מים. 5. פסולת ומחזור: תוכן תשתית לפינוי הפסולת המוצקה על פי עקרון הפרדה המקור ו/או הנחיות רחובות. 6. תכנית הפיתוח תכלול תכנון משמר וחסכון במים. 7. קרינה אלקטרומגנטית: במידת הצורך התוכנית יכללו פתרונות תכנוניים בתשתיות קוויות ונקודתיות בתקנים הנדסיים וצמצום קרינה על פי עקרון הזהירות המונעת.

6.7	סטיה ניכרת
	<p>1. המרת שטח גזוזטראות ומועדון דיירים לכל שימוש אחר יחשבו כסטיה ניכרת.</p>

6.8	תשתיות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית, ובתיאום עם אגף התשתיות.</p> <p>2. כל מערכות התשתית המתוכננות בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלויזיה בכבלים, מים וכיו"ב, ביוב, ניקוז תהינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצענים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.</p>

תשתיות

6.8

3. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר. בנוסף, מערכות המים והביוב יהיו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, רשות המים ותאגיד המים.

4. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות.

5. מים וביוב:

א. כל מגרש יחויב בחיבור לתשתיות מים וביוב מהמערכת המרכזית.
 ב. תכניות מפורטות - יכללו פתרון מים וביוב ויאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ג. תשתיות מים וביוב, עירוניות / מרכזיות, לא יעברו דרך מגרשים מגורים / פרטיים.
 ד. תשתיות מים וביוב המשרתים מגרש אחד לא יעברו דרך מגרש אחר (שכן), אלא באישור מהנדס העיר והתאגיד.

ה. במגרשים בהן יתוכנן בינוי הנמוך ממפלס הכביש הסמוך, ועבורם לא יתאפשר חיבור גרביטציוני למערכת השפכים, יוקמו תחנות שאיבה פרטיות לביוב. התחנות יתוכננו ויוקמו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובפיקוח תאגיד מעיינות הדרום. יש לאפשר גישה לתפעול שוטף של התחנות (פינוי פסולת) ולתחזוקה.

6. בתחום רדיוסי המגן:

א. מערכות ביוב קיימות בתחום רדיוסי המגן, ישודרגו בהתאם להנחיות המחמירות של משרד הבריאות לאזור רגיש מבחינה הידרולוגית.

ב. עבודות פיתוח, בתחומי הרדיוסים - יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם, הנחיות המשרדים הרלוונטיים ובכפוף לאישור משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.

7. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:

א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח; תניון, תעשייה, מסחר ותעסוקה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

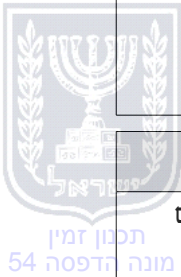
ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, דיור מוגן, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

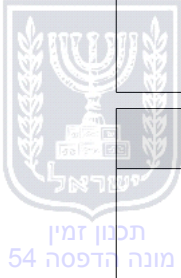
ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.



<p>6.9 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה ובכל מקרה לא יגדל מ-1.33 חניות ליח"ד. חניות לנכים, אופניים ואופנועים יהיו על פי התקן.</p> <p>2. יותר תכנון חניה גם במפריצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.</p> <p>3. מיקום הכניסות התפעוליות למסחר, יבחן לעת הכנת תכנית פיתוח, בינוי והנחיות עיצוב.</p> <p>4. החניה למגורים תהיה תת-קרקעית בנוסף לאפשרות לחניות אורחים שיינתנו מחוץ למגרשים.</p> <p>5. במבנים בהם יש מסחר במפלס הקרקע תותר חניה על קרקעית מוסתרת מחזית הרחוב או/ו קרקעית.</p> <p>6. יותר לאחד רמפות כניסה של שני תאי שטח במידה ומתאפשר עפ"י נספח התנועה או באישור מהנדס העיר.</p> <p>7. במגרשים בהם יש מסחר בקומת הקרקע, ניתן לתכנן חניות תפעוליות במפלס קומת הקרקע, שיוסותרו מחזית הבניין.</p> <p>8. תותר בניית מרתפים בקו בנין 0, בתנאי שיובטח כי 15% משטח המגרש יהיה פנוי עבור לחלול.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. על אף האמור בנספח העצים, בשלב הכנת תכנית הפיתוח והוצאת היתרי בניה תיבחן בשנית האפשרות לשימור עצים קיימים ושילובם בפיתוח.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 מרתפים</p> <p>1. תותר בניית מרתפים בקו בניין 0, עפ"י הנחיות תכנית 4/ב34.</p> <p>2. עבור שטחי גינון ונטיעות תובטח שכבת אדמה של 0.5 מ' עבור גינון ו-1.2 מ' לפחות לנטיעת עצים מעל המרתף.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ושאינם כלולים בתחום איחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>2. סעיף זה אינו חל על מתחמי האיחוד והחלוקה בתחום התכנית.</p>	<p>6.13</p>



<p align="center">איחוד וחלוקה סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>1.התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>1. הריסת מבנים תתבצע בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה. 2. ייערך מסמך כוללני לטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית. מומלץ לקיים "מערך סגור" של טיפול בעודפים ומילויים של שטחים. 3. זיהום קרקע א. תנאי למתן היתר בנייה במגרשי התעשייה שהוגדרו בסקר היסטורי לקרקעות מזוהמות, כחשודים לזיהום קרקע יבוצע סקר היסטורי שלב ב', בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. סקר הקרקע יחייב הצגת ממצאי פירוט הפעילות הקיימת במגרש, מיקומים לביצוע דיגומי קרקע, עומקי קרקע בהם יילקחו הדיגומים, מפרט אנליזות לדיגומי הקרקע (למשל: סריקות מתכות TPH,PAH, VOCs,SVOCs וכו'). ב. כל ממצאי התכנית לסקר זיהום קרקע יוגש לאישור נציגי המשרד להגנת הסביבה. ג. רק לאחר אישור תכנית סקר זיהום הקרקע כאמור, יחל שלב סקר הקרקע בשטח. ד. כל ממצאי סקר זיהום הקרקע יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה. ה. במידה וימצא כי קיימת קרקע מזוהמת בשטח המגרשים הנבדקים לצורך מתן היתר בנייה, תטופל הקרקע עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. ו. רק בתום גמר הטיפול בקרקע המזוהמת כפי דרישות נציגי המשרד להגנת הסביבה, ניתן יהיה להתקדם לקבלת היתר הבנייה. 4. תחום רדיוסי מגן מקידוחי מים א. לא תותר הקמתם של תחנות דלק חדשות בתחום רדיוסי המגן של קידוחי מי השתיה. ב. שימושים בתחום רדיוסי המגן יהיו יבשים וללא שימוש בחומרים בעלי פוטנציאל זיהום. לא תאושר אחסנה של חומרים מסוכנים כגון חומרי הדברה, חומרי דלק ושמנים וחומרים כימיים אחרים. ג. בתחום רדיוסי המגן של קידוח מי השתיה ט' לא תאושר תוספת זכויות בניה עד לסגירת הקידוח. כל עוד הקידוח אינו מבוטל, לא תותר תוספת בניה מכוח תכנית זאת. 5. פיתוח שטח, אקולוגיה ושיקום נופי: א. סימון תחום עבודות הקבלן, כולל קווי דיקור, יעשה באמצעות יתדות ו/או סרטי סימון. הקבלן ינקוט את כל האמצעים הנדרשים על מנת שלא לחרוג מתחום העבודה המסומן. ב. יבוצע חישוף של הקרקע פוריה בכל שטח העבודות לפני תחילת עבודות העפר. את הקרקע יש לערום ולפזר עם תום העבודות לשיקום לפי הנדרש. ג. שטחי ההתארגנות של הקבלן ינוקו בתום העבודות מכל פסולת בנייה. 6. תחמ"ש: תכנון התאורה בהיקף התחמ"ש יעשה באופן שיצמצם הפצת אור מיותר לסביבה, בכפוף לדרישות הביטחון של מתקנים מסוג זה. 7. בריכת מים ותחנת שאיבה: לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים מלבד דלקים לתפעול המתקן ההנדסי והיפוכלורית. מכילי חומ"ס יותקנו במאצרות בהתאם לנדרש בהיתר רעלים ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	



<p>ניקוז</p> <p>6.16</p> <p>1. חצרות הבתים יהיו משופעות כלפי פנים (ולא לכיוון הכביש) עם חגורה היקפית מוגבהת על מנת ליצור תנאים לחדירה מכסימלית אל קרקע המילוי/אדמה גננית בהיקף החצר תוך צמצום פגיעה אפשרית ביסודות המבנה או חללים תת-קרקעיים.</p> <p>2. יש ליצור בקירות התמך פתחי ניקוז לגלישת עודפי המים על מנת למנוע עליה בלחץ המים על הקירות.</p> <p>3. יש לרשת שטחים אטומים כגון חניות מרכזיות ברצועות של שטחים חדירים ו/או מחוספסים על מנת להאט את מהירות זרימת הנגר.</p>	
<p>פסולת בניין</p> <p>6.17</p> <p>1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. היתר בניה יבטיח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש שיסומן בהיתר הבניה. מתקני האצירה במגרשים הפרטיים ובמרחב הציבורי ייסגרו באופן שלא יאפשר נגישות לבעלי חיים ו/או התעופפות פסולת.</p> <p>2. יוקמו סידורים המאפשרים הפרדת הפסולת לשני זרמים לפחות, וכן מכלי אצירה נוספים לפסולת המיועדת למחזור על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>3. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות), יש לפנותה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>6.18</p> <p>1. הגובה המקסימלי (מעפ"י) המותר לבניה בכל תא שטח מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים לצורך הקמת המבנה. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית אלא אם התקבל אישור נציג משהב"ט בוועדה מחוזית מרכז.</p> <p>2. היתר הבניה יכלול מנגנון הודעה למציג משהב"ט בוועדה מחוזית מרכז, שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיוצ"ב).</p> <p>3. תנאי למתן היתר בינוי אישור נציג משהב"ט בוועדה מחוזית מרכז, לעניין תאום מנופים/עגורנים/סימון מכשולי טיסה.</p> <p>4. על חלק מתחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות מגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תגבר על תכנית זו ולא תוכן כל תכנית מפורטת או ייתן היתר בנייה מכח תכנית זו אשר יעמדו בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>6. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובה הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית לגובה המתקנים ולצורך קבלת הנחיות סימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>6.19</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט ייעודי הקרקע ובנספח הבינוי כשטח עם זיקת הנאה מיועד לאפשר מעבר חופשי לציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. שטח זה יתוכנן ויפותח בהתאם למפורט בתכנית פיתוח, ובינוי והנחיות עיצוב.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>6.20</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה כולל הנחיות לצמצום מטרדים בעת עבודות ההקמה.</p>	

הוראות בזמן בניה

6.20

2. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.
3. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
4. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
5. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.
6. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי ההתארגנות ביעוד שצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מגורים	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית: כ-20 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54