

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0523563

רח/מק/2010/3/2/א - הרצל- הנשיא הראשון- אחוד וחלוקה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לתכנית רח/ 2010 /3 /2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/מק/2010/3/2/א - הרצל-הנשיא הראשון-אחוד וחלוקה	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
--	-----------	------------------------	-----

414-0523563	מספר התכנית		
-------------	-------------	--	--

3.752 דונם	שטח התכנית	1.2
------------	------------	-----

תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

182004 קואורדינאטה X

645557 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות הרצל והנשיא הראשון.

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 מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר	חלק	571-573, 593-594	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/4/2
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2000/ב/1. הוראות תכנית רח/2000/ב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000/ב/1
31/03/2015	4506	7014	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2000/ב/6. הוראות תכנית רח/2000/ב/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000/ב/6
11/08/2009	5274	5986	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2000/ג/2. הוראות תכנית רח/2000/ג/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000/ג/2
09/02/2016	3355	7201	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2000/ג/4. הוראות תכנית רח/2000/ג/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000/ג/4
11/12/2016	1411	7397	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2010/3/2 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/2010/3/2
26/03/2007	2158	5645	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/מק/2000/ב/3. הוראות תכנית רח/מק/2000/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/מק/2000/ב/3
09/11/2014	780	6913	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608 הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0201608

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רח/מק/2000/ג/3	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3. הוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3 תחולנה על תכנית זו.	6126	4488	18/08/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			כפיר אשכנזי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		כפיר אשכנזי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 33 24/04/2017	כפיר אשכנזי	24/04/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		14: 00 12/02/2019	רועי פרליס	13/06/2018	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות לעריכת טבלת הקצאה ואיזון	12: 43 04/03/2019	רועי פרליס	12/02/2019			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		12: 37 04/03/2019	כפיר אשכנזי	23/04/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	בן ציון צנעני			רחובות	גאולה	5	08-9467042	08-9467663	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

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	כפיר אשכנזי	116902	מ.ד. אשכנזי אדריכלים	רחובות	בנימין	35	08-9465764	08-9466616	md.ashkenazi@gmail.com
	מודד	ראול מרקוביץ	441	ראול מרקוביץ	רחובות	יהודה הלוי	34	08-9350648		moded-r@013.net
	שמאי	רועי פרליס	816		רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

1. אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בתחום התכנית.
2. שינוי הוראות בינוי בתא שטח 4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. השטחים הכלולים בתכנית יחולקו ללא הסכמת בעלים עפ"י סימון ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 1.
2. רישום החלקות החדשות יערך בהתאם לסעיף 125 לחוק.
3. בתא שטח 4 ישונו הוראות הבינוי כך שניתן יהיה לבנות בית מגורים בקומת קרקע לרבות דירות גן+8 קומות +קומה תשעית חלקית במקום ק.עמודים מפולשת+8 קומות+קומה תשעית חלקית, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	4
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	2
דיור מיוחד ומסחר	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	דיור מיוחד ומסחר	5
בלוק ביטול	מגורים ד'	4
מבנה להריסה	דיור מיוחד ומסחר	5
מבנה להריסה	מגורים ד'	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד ומסחר	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	20	0.53
דרך קיימת	414	11.03
מגורים ד'	1,466	39.07
מגורים מיוחד ומסחר	1,170	31.18
שטח ציבורי פתוח	682	18.18
סה"כ	3,752	100

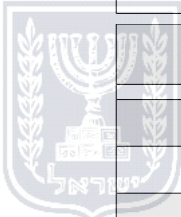
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד ומסחר	1,165.96	31.18
דרך מאושרת	412.23	11.03
דרך מוצעת	20.07	0.54
מגורים ד'	1,460.81	39.07
שטח ציבורי פתוח	679.9	18.18
סה"כ	3,738.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות בתחום התכנית.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות בתחום התכנית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות בתחום התכנית.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות בתחום התכנית.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות בתחום התכנית.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות בתחום התכנית.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות בתחום התכנית.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות בתחום התכנית.
4.5	דיור מיוחד ומסחר
4.5.1	שימושים
	עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות בתחום התכנית.
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>1. ביעוד קרקע מגורים מיוחד ומסחר תוקם חברת אחזקה אשר תתחזק את הבתים, את החניונים, את החצרות, את המעברים המשותפים ואת השטחים הפרטיים הפתוחים (המגוננים) ואת השטחים המשותפים כולל השטחים בעלי זיקת ההנאה לציבור הכלולים במתחם.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם חברת אחזקה. תנאי למתן טופס 4 הינו הפעלה שוטפת של חברת האחזקה. הסכם הניהול של חברת האחזקה יהיה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף. לא ניתן יהיה לבטל ניהול המתחם ע"י חברת אחזקה בשום דרך שהיא. הסכם הניהול יחייב כל דייר, בין במגורים ובין בכל שימוש אחר, בתחום המתחם וכן כל רוכש עתידי.</p> <p>3. כתנאי למתן טופס 4, יחתמו היזמים בכל מגרש לבניה על הסכם עם חברת אחזקה ל-3 שנים לפחות, אשר תנהל את השטחים השונים והרכוש המשותף, כמפורט לעיל. חוזי המכר יכללו בחוזה הבית המשותף הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של כל המבנה על מערכותיו השונות, כולל השטחים הציבוריים.</p> <p>4. ככל שהבעלות והניהול של יחידות הסטודנטים ביעוד קרקע דיור מיוחד ומסחר, יהיה בידי מכון וויצמן, אין צורך בחברת ניהול, במקרה אחר קיים צורך בחברת ניהול ליחידות הסטודנטים.</p>
6.2	בניה ירוקה
	<p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>
6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ניתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p>

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.4
<p>2. הגובה המירבי המותר להנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה-לנמל בן גוריון.</p> <p>3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	



רישום שטחים ציבוריים	6.5
<p>התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. תכנית זו כוללת טבלאות איזון והקצאה.</p> <p>בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום.</p> <p>לאחר אישור התצ"ר כ"כשר לרישום", יגיש מגיש התכנית את המסמכים הנדרשים לרישום התצ"ר, לאישור יו"ר הועדה המקומית וללשכת רישום המקרקעין.</p> <p>במידה ומגישי התכנית לא ביצעו את הנ"ל, העירייה שומרת לעצמה את הזכות לבצע את הרישום ולחייב את בעלי הקרקע/מגישי התכנית בהוצאות הרישום.</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית רחובות בהתאם לפרק ח' סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.</p> <p>2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p> <p>3. הנחיות משרד הבריאות:</p> <p>a. תבוצע הפרדה בין שטחי המסחר ושטחי המשרדים, יתוכננו כניסות נפרדות לאגפי משרדים ולאגפי מגורים, לכל חנות תהיה גישה מהרחוב או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>b. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות מזון.</p> <p>c. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה, מעל אזורי מסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים השמשים לחדרי שירותים, למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>4. מערכות מים:</p> <p>a. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת המים לשתייה לבין מערכות המים שאינם לשתייה כגון: כיבוי אש, גינון וכ"ד.</p> <p>b. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת מים חוזרת.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום התכנית עם חברת נת"ע.</p> <p>7. במידה ויהיה צורך בהנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, יעשה תאום מול</p>	



6.6 תנאים למתן היתרי בניה	6.6
חברת נת"ע כתנאי להיתר ובכפוף להוראות בתוכניות המסדירות את תוואי הרכבת הקלה. 8. תנאי לקבלת טופס איכלוס הינו הפקעה ופיתוח השצ"פ על ידי הרשות המקומית.	
6.7 הוצאות הכנת תוכנית	6.7
בעל כל מגרש לבניה פרטית, בתחום התכנית, ישא בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר- אדריכלים מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.	
6.8 היטל השבחה	6.8
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	
6.9 הריסות ופינויים	6.9
המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו.	



7. ביצוע התכנית	7.
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.	



414-0523563 – הרצל הנשיא הראשון אחוד וחלוקה-טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב מאושר עפ"י רח/2010/3/2

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכטיח [%] משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (נפו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים [%]	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	
												שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
6 (8,9)	למערב- 7.50 (8,9)	למזרח- 6 (8,9)	5 (8,9)	2 קומות מרתף	ק. ע. מפולשת+ 8 קומות+ 9 קומה חלקית	35	45%	23.2	34 (8)	595	8725	2932	-----	2053 (3-5)	3740 (2)	1466	4	מגורים ד'
	לדרום- למסחר- 0	למזרח- למסחר- 3.50	להרצל- למסחר- 0	2 קומות	ק. קרקע+ 15 קומות	57	85%	109.4	128 (8)	910	10645	2340	-----	2340 (3-6)	1170	5	דיוור מיוחד ומסחר	
	למגורים- 4	למגורים- 3.50	למגורים- 5															
	(8,9)	(8,9)	לנשיא הראשון- למסחר- 0															
למגורים- 5 (8,9)																		





הערות:

1. שטח עיקרי ממוצע לדירה באזור מגורים ד' יהיה 110 מ"ר ובאזור מגורים מיוחד ומסחר יהיה כ-35 מ"ר.
2. שטח מחסן ממוצע יהיה 6 מ"ר ליח"ד, תותר בנית מחסנים קומתיים.
3. שטחי השרות יכללו: מרתפי חניה, מחסנים, לובי כניסה, מעברים וחדר מדרגות ומתקנים טכניים כגון: חדר טרנספורמציה, חדר מיזוג- אויר, חדרי אשפה וגו וכד'
4. ניתן יהיה לחלק את שטחי השרות הנ"ל בין קומות המבנה: מרתפים, ק. קרקע. קומות המגורים וקומת הגג בהתאם לנדרש.
5. ניתן יהיה לנייד שטחים בין קומת המסחר לקומת המשרדים ולהיפך.
6. שטחים משותפים למגורים יכללו: משרדי הנהלה ואחזקה, דירת אב בית, קפיטריה/ חדר אוכל, סיפריה, חדרי משחקים ומחשב, חדרי כביסה וחדר כושר.
7. הקמת קוי- הבנין ותוספת יחידות דיור תהווה סמיה ניכרת מהוראות התכנית.
8. קוי בנין למרתפים יהיו 0 לכל הצדדים.
9. ביעוד קרקע דיור מיוחד ומסחר, תבנה מעל לקומת המסחר קומה ובה שימושים בעלי אופי ציבורי כגון:מרפאה, חדרי לימוד,ספריה,מועדון סמודנמים,רחבת התכנסות ושירותי דת עבור הסמודנמים. לקומה זו יוקצו 395 מ"ר מתוך סה"כ השטחים העיקריים ביעוד קרקע זה.

