

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0784462

פרוייקט דיור להשכרה לטווח ארוך ברחוב פיק"א 44-42\_רצ/מק/114/42



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית להקמת פרויקט מגורים להשכרה לטווח ארוך בעיר ראשון לציון בשני בניינים בעלי 39 יחיד כל אחד, ב-9 קומות מעל הקרקע.  
תכנית זו מציעה תוספת של 9 יחיד על 30 יחיד מאושרות בכל מגרש ליצירת תמהיל דירות מגוון הכולל גם דירות קטנות, והוספת שימושים למסחר ולמשרדים לרווחת תושבי השכונה, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה המאושרות לפי סעיף 62א(א)(11) מחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך ברחוב פיק"א  
42-44 רצ/מק/42/114

**מספר התכנית** 413-0784462

**1.2 שטח התכנית** 3.037 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62 א (א) (11), 62 א (א) (15), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** ללא איחוד וחלוקה

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	182448
קואורדינאטה Y	653222

**1.5.2 תיאור מקום**

החלקות גובלים מדרום רחוב פיק"א ומצפון רחוב סגל מרדכי

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

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	פיק"א	44	
ראשון לציון	פיק"א	42	

שכונה נעורים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3939	מוסדר	חלק	581-582	

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 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. 2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
10/12/2001	706	5038	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. 30. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/30
29/04/1993	2460	4106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. ז. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/ז
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 יג ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1/יג
06/01/1988		3515		החלפה	רצ/1/1/7
26/06/2017	7033	7531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2030. הוראות תכנית רצ/2030 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/2030
24/09/1997	5723	4571	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/1/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/מק/1/1/25
24/03/2004	2431	5285	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/1/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/מק/1/1/34
16/01/2012	1984	6361	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/1/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/מק/1/1/ג/1



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/מק/1/1/1 ז' 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 ז' 1. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 ז' 1 תחולנה על תכנית זו.	0		27/08/1996
רצ/מק/1/1/1 ז' 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 ז' 2. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 ז' 2 תחולנה על תכנית זו.	5843	4511	26/08/2008
רצ/מק/1/1/1 ז' 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 ז' 3. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 ז' 3 תחולנה על תכנית זו.	6030	881	07/12/2009



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ריקי קיסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ריקי קיסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 26 19/10/2020	טל נבות	26/08/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		17: 17 02/09/2020	אייל קראוס	26/08/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 33 17/02/2020	ריקי קיסר	26/08/2019		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547578	03-9547905	

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ומתכננת ערים ואשורים	עורך ראשי	ריקי קיסר	117906	קרבלניק-קיסר	רעננה	התעשיה	21	054-4252052		rkeisar@gmail.com
אדריכל	אדריכל	טל נבות	118039	נבות רובין ארכיטקטורה	תל אביב- יפו	הברזל	38	072-2507557		tal@navot-rubin.co.il
	מודד	טל אלקלעי	1017	טלזיו מדידות הנדסיות בע"מ	רעננה	הגלים	25	09-7745893		tal_al@netvision.net.il





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל הנדסת כבישים ותנועה	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

הקמת מתחם מגורים להשכרה לטווח ארוך הכולל שני מבני מגורים עם קומת מסחר ו/או משרדים (בקומת הקרקע בלבד), 39 יח"ד בכל בניין בתמהיל דירות הכולל דירות קטנות, סה"כ 9 קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת שימושים למסחר ולמשרדים בקומת הקרקע ללא שינוי בסה"כ זכויות מאושרות בתכנית.
- ב. תוספת יח"ד קטנות ללא תוספת זכויות בניה.
- ג. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למגורים ולמסחר.
- ד. תוספת שטחים וקומות בתת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	2,1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	2,1
חזית מסחרית	מגורים ג'	2,1

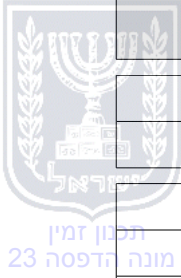
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	3,037	100
סה"כ	3,037	100

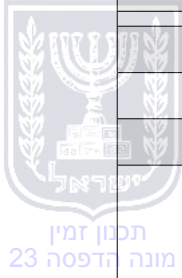
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,015.88	100
סה"כ	3,015.88	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים, מסחר ומשרדים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> 1. בקומת הקרקע יותרו שטחי מסחר, משרדים, שטחים עיקריים משותפים לרווחת הדיירים ושטחי שרות עבור כל אחד מהשימושים המותרים. 2. הקומות מעל מפלס הקרקע תשמשנה עבור מגורים בלבד. 3. שטח 14 יח"ד מתוך 39 יח"ד בבניין לא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"דים) 4. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מ' בין הרצפה לתקרת הבטון מעליה. 5. לפחות 20% משטח שני תאי השטח יחד ישמש לגינון.
<b>ב</b>	<b>חניה</b> שטחי החניות בקומת הקרקע ובמרתפים יחושבו במשותף לשני תאי השטח מספר 1 ו-2, כיחדה תכנונית אחת. הגישה תהיה באמצעות זיקת הנאה משותפת.
<b>ג</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b> שטחי החלחול, תקן החניה והגינון יחושבו במשותף לשני התאי השטח מספר 1 ו-2 כיחידה תכנונית אחת



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות						עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	34	39	(3) 2433	(2) 1217	(1) 3600 200	1521	1	מגורים ג' מסחר ומשרדים	מגורים ג' מגורים ג'
4	11	5	5	2	(4) 9	34	39	(3) 2425	(2) 1213	(1) 3600 200	1516	2	מגורים ג' מסחר ומשרדים	מגורים ג' מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח




הערה ברמת הטבלה:

יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שרות בין הקומות, כולל לקומת הקרקע. לא יותר ניוד זכויות מתת הקרקע לעל הקרקע.  
תוספת יח"ד מעבר ל-39 יח"ד למגרש תהווה סטייה ניכרת.  
יותר תוספת שטח לבניית מרפסות עפ"י תכנית רצ/1/1 על תיקוניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במפלס הקרקע יקבעו שטחים עיקריים משותפים לרווחת הדיירים אשר לא יפחת מ- 50 מ"ר סה"כ לשני הבניינים. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלה לשימושים עיקריים אחרים..
- (2) שטחי שרות כולל לכל הבניין עבור מסחר, משרדים ומגורים.
- (3) תותר בניית מרתף חניה משותף לשני המגרשים. שטח קומת מרתף יחושב 80% משני המגרשים יחד. תותר בניית מרתפי חנייה עד גבול מגרש.
- (4) ק.קרקע + 8. יציאה לגג עליון/ גג טכני לפי דרישות רשות מוסמכת לא יחשב במניין הקומות.

## 6. הוראות נוספות

	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. מחסנים:                  א. תותר בניית מחסנים למגורים בקומות המרתף בלבד, שטח מחסן למגורים עד 6 מ"ר לדירה.                  ב. תותר בניית מחסנים למסחר בקומת הקרקע בצמוד לשטחי המסחר ו/או בקומות המרתף בלבד.                  ג. לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה.                  ד. המחסנים יוצמדו בטאבו ליחיד ו/או למסחר ולא יותר רישומם כיחידה נפרדת.                  ה. לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם.</p> <p>2. חזיתות:                  חזיתות המבנים יצופו בחומר קשיח, סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר.</p> <p>3. גזוזטרה:                  א. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין עד ל-1.5 מ' בלבד מקו הבניין (קדמי ואחורי).</p> <p>4. פיתוח:                  א. לא יבנו גדרות חוצצים בין גבול תאי השטח 1 ו-2</p>	
	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>א. חניות יתוכננו עבור שני הבניינים בשתי החלקות כיחידה תכנונית אחת ותינתן זיקת הנאה וזכות מעבר בין החלקות.                  ב. מקומות החניה הנדרשים עבור מגורים סה"כ 98 חניות לשתי החלקות יחד.                  ג. מקומות החניה הנדרשים למסחר סה"כ 8 חניות לשתי החלקות יחד. תותר הגדלת מספר מקומות החניה למסחר עד הגבול העליון של התקן.                  ד. תותר התקנת מתקני חניה במרתפים. גובה מרתף החניה בו יותקנו המתקנים יקבע בהתאם לדרישות המתקן.                  ה. ניתן לשייך חניות לדירות, משתי החלקות עבור כל אחד מהבניינים.</p>	
		<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	
	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>א. תנאי להיתר בניה:                  הכנת חו"ד סביבתית מקצועית המציגה פתרונות למניעת מטרדים סביבתיים שמקורם ברעש, שפכים, פסולת, זיהום אוויר, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה בהתאם להנחיות האגף לקיימות וסביבה בעיריית ראשון לציון.                  ב. צמצום מטרדים בשל עירוב שימושי מסחר/תעסוקה ומגורים:                  1. תהיה הפרדה פיזית ותפקודית של התשתית המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים: חניה, פריקה/טעינה, טיפול באשפה).                  2. לא יגרמו מטרדים (רעש, זיהום אוויר, ריחות) לשימושים הרגישים בתחום התכנית הגובלים בשימושים המסחריים. תנאים להיתר הבניה יינתנו ע"י ובאישור היחידה הסביבתית.                  ג. איכות אוויר:                  1. תנאי להיתר בניה, הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין, תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקומי פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום וכן</p>	

איכות הסביבה	6.4
<p>פתרונות אוורור וטיפול במקורות העלולים ליצור מטרדי ריח) במידה והאוורור במרתפי החניה ו/או מרתפי המחסנים הוא מאולץ יש לדאוג שמערכת האוורור במרתף תופעל ותופסק באמצעות גלאי "CO" ותוגש תכנית עם מיקום הגלאים במרתפים. לאישור אגף קיימות וסביבה.</p> <p>ד. קרינה:</p> <p>1. תכנון ראשוני של הפרויקט יהיה בליווי יועץ קרינה מוסמך, ויהיה כזה שהחשיפה לרמות הקרינה (שדות מגנטיים) בו תהיה מינימלית, ללא מיגון ובהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת אומדן שדה מגנטי (דו"ח חיזוי קרינה) המתייחס לכלל מתקני החשמל בפרויקט (לרבות כבילה והזנות), כולל תשתיות והשפעות חיצוניות.</p> <p>ה. אצירת פסולת/תברואה:</p> <p>1. מתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בקומת הקרקע, המתאימים להפרדת אשפה ע"י ההנחיות. יוקצו מיכלים לאצירת אשפה עבור מגורים ומסחר לחוד, חדר קרטונים כולל מכבש קרטונים, אזור איסוף קרטונים וחדר מחזור כולל אזור לאיסוף באלות.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה - הגשת נספח תברואה בו יפורט מאזן הפסולת המשוער ותכנון מערך האצירה, דחיסה מיון ופינוי הפסולת ע"פ הזרמים השונים הנכללים במדיניות העירייה (פסולת מעורבת, אריזות, נייר, קרטון, ציטוטוקסית). יוצג פתרון לשינוע ופינוי פסולת ע"י רכב תברואה. ו. אקוסטיקה:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה, הגשת חוות דעת אקוסטית לאגף קיימות וסביבה בעיריית ראשון לציון, לעניין הרעש הצפוי להשפיע הפרויקט על הסביבה בדגש המגורים הכלולים בפרויקט, וכמו כן, רעש סביבתי הצפוי להשפיע מהסביבה על הפרויקט.</p> <p>2. בין היתר תכלול חוות הדעת: רעש מתחבורה רעש מטוסים, מערכות מכאניות לרבות קומות טכניות, מערכות נלוות בעסקים, אוורור מאולץ בחניונים ועוד.</p> <p>ז. מניעת מפגעים בזמן עבודות:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה לרבות היתר הריסה, יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ח. תכנית עיצוב אדריכלית:</p> <p>1. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים בתחום התכנית וסביבתה.</p> <p>2. התכנית תכלול התייחסות מפורטת להיבטי הצללות בתחום השטחים הפתוחים וההשלכות על סוג הצמחייה ומיקומה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>א. מערכות הניקוז במגרשים תהיינה בצנרת ו/או במובילים תת קרקעיים, החל ממקום קליטת מי הגשמים ועד מערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ב. לצורך החדרת מי נגר עילי לתת הקרקע, תכנית קומות המרתף בבניין בשטח המגרשים יחד לא תעלה על 85% משטח מגרש הבניה, באופן שיתרת שטח המגרש תהא מגוננת על שטח הקרקע הטבעי, ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים להעשרת מי התהום אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות ותעלות חלחול, קידוחי החדרה ואמצעים אחרים אשר יאפשרו קליטת מי גגות ומרפסות בתחום התכנית.</p> <p>ג. פתרון החילחול יחושב עבור תאי שטח 1 ו-2 כיחידה אחת.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.6
<p>הגבלות בניה בגין תמא/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון:</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה ומיזעור</p>	

<b>6.6</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות מתקנים טכניים וחדרי מכוונות על הגג, רום עליון של תרנים/אנטנות וכיו"ב, הינו כמפורט בהוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.</p>
<b>6.7</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.</p>
<b>6.8</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>א. תותר זיקת הנאה וזכות מעבר הדדית לשני המגרשים באזורי החניה והמערכות הטכניות במרתפים ובמפלס הקרקע.</p> <p>ב. תותר זיקת הנאה למעבר הציבורי הרחב בתחום המגרש לפי סימון בתשריט וייקבע בתכנית פיתוח.</p>
<b>6.9</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טירחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.</p>
<b>6.10</b>	<b>מרתפים</b>
	<p>א. תותר בניית מרתף משותף עד לשטח 85% משטח המגרשים יחד.</p> <p>ב. שימושים מותרים בכל מפלסי המרתף: חניה, שימושים טכניים ומחסנים למגורים ומסחר.</p>
<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p>

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

10 שנים מיום אישורה