

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 603-0477232

תוספת זכויות בניה ויח"ד ברובע מע"ר דרום



מחוז  
מרחב תכנון מקומי אשדוד  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/08/2024

לאשר את התוכנית

04/11/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000533507/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית תחול על מתחם מע"ר דרום, עתודת הקרקע בין הבודדות שנותרו בעיר אשדוד. מיקומו האסטרטגי של הרובע נובע מיהותו בסיומת ציר שד' מנחם בגין אשר מהווה כניסה ראשית לעיר, סמיכותו למרכז התחבורה הראשי של העיר מצד צפון-מזרח, לחוף הים, הטיילת ופארק "אשדוד-ים" מצדו הצפון-מערבי ולציר רחוב הרצל אשר התחדשותו קורמת עור וגידים עם התקדמות העבודות תשתית לתחבורה הציבורית המהירה המתוכננת (B.R.T.).

אזור מע"ר דרום תוכנן כמרכז עירוני ראשי המשלים את המתחם העסקי והציבורי מצפון, עבור מגורים ומסחר, מבני ציבור ושטחים ירוקים במרכז הרובע, עם צפיפות מתאימה למיקומו האסטרטגי. במתחם קיימים היום מספר בנייני מגורים שנבנו ואף אוכלסו בצמוד לצירי התנועה הראשיים.

התכנית מציעה תוספת יח"ד ברוב המתחם, למעט מגרשים בהם הוקמו ואוכלסו בניינים מכבר. התוספת המוצעת הינה 2,529 יח"ד ל - 1,151 יח"ד המאושרות בקטע התחום בקו הכחול עפ"י תכניות החלות במקום. (סה"כ הקו הכחול בתכנית המקורית 1,674 יח"ד). סה"כ יח"ד מוצעות בתכנית זו 3,680 יח"ד. סה"כ במתחם לאחר אישור תכנית זו 4,280 יח"ד.

כמו כן, התכנית כוללת סוגים שונים של יחידות דיור, ביניהן יח"ד קטנות בנות 55 מ"ר - 63 מ"ר בשיעור של 40% מהיחידות התוספתיות ויחידות בנות 88 מ"ר ו-116 מ"ר ביעור של 20% מהיחידות התוספתיות.

במרכזו של המתחם מתוכננת ליבת הרובע הכוללת שטחים ציבוריים פתוחים גדולים של כ-18 ד' עם פיתוח עשיר לטובת פעילויות פנאי של התושבים ושטחי חינוך, תרבות ומסחר הסובבים אותה.

מבחינה תחבורתית התכנית מציעה 4 כניסות ויציאות חדשות, 2 מהן ממוקמות בשד' עובד בן-עמי, 1 בשד' משה דיין ו-1 בשד' מנחם בגין. כמו כן מוצעת דרך חדשה המקשרת את רחוב כינור מצפון לדרום.

בתכנית 2 מתחמים עיקריים לאיחוד וחלוקה: מתחם 1 באזור הצפון-מזרחי של הרובע ללא הסכמת בעלים המלווה בטבלאות הקצאה ואיזון ערוכות ע"י שמאי מקרקעין ומתחם 2 בשאר הרובע בהסכמת בעלים המלווה בטבלאות הקצאה.

התכנית מציעה פוטנציאל של בניית חניונים ציבוריים בשטחים פנויים ב-3 מגרשים למבני ציבור, תאי שטח 201, 205 ו-206 בקרבה ל-שצ"פ המרכזי של הרובע.

התכנית מעודדת מגמת עירוב שימושים בשטחים המיועדים למגורים המאפשרת לשלב עיסוק לבעלי מקצוע חפשי, להפעיל פעילות עסקית במתחם, לצמצם ניידות רכבים, לשמור על פעילות עירונית במשך רוב שעות היום ולא ליצור שכונות "שינה" המתרוקנות מתושביהן במשך יום העבודה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תוספת זכויות בניה ויח"ד ברובע מע"ר דרום

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

603-0477232

מספר התכנית

272.225 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשדוד
קואורדינאטה X	165823
קואורדינאטה Y	632953

### 1.5.2 תיאור מקום

הרובע התחום בשד' מנחם בגין בצפון, שד' עובד בן-עמי בדרום, שד' הרצל במזרח ושד' משה דיין במערב

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

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מע"ר דרום

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3174	מוסדר	חלק	8-14, 17-28, 31-41, 43-69, 75-78	42

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 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>25 /113 /03 /3</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 25 /113 /03 /3 ממשיכות לחול.	5955	4026		24/05/2009
<u>9 /113 /03 /3</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9/113/03/3 ממשיכות לחול	4194	2397		24/02/1994
<u>2179 /מק/ 3</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2179/מק/3 ממשיכות לחול.	5962	4301		11/06/2009
<u>2242 /מק/ 3</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2242 /מק/ 3 ממשיכות לחול.	6322	772		17/11/2011
<u>603-0171934</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 603-0171934 ממשיכות לחול.	6832			07/07/2014
<u>101 /02 /3</u>	כפיפות	תכנית מתאר אשדוד על תיקוניה	761	1377		06/05/1960
<u>603-0828491</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -603-0828491. הוראות תכנית 603-0828491 תחולנה על תכנית זו.	9490	4412		18/03/2021
<u>27 /113 /03 /3</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 27 /113 /03 /3. הוראות תכנית 27 /113 /03 /3 תחולנה על תכנית זו.	7593	120		28/09/2017

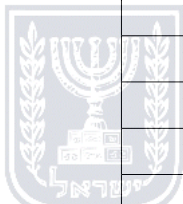


## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			וולטר שיינקמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		וולטר שיינקמן		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב מבחינת מיקום השטחים הציבוריים במגרשים משולבים מגורים מסחר ותעסוקה ומיקום קולונדה בקו -0.	09:39 06/10/2024	וולטר שיינקמן	30/09/2024	1	1:1000	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר על רקע מדידה מעודכנת	16:50 23/04/2023	וולטר שיינקמן	23/04/2023	1	1:1250	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים - מתחם 2 - כולל חתימה מחודשת של מנכ"ל העירייה	09:41 06/10/2024	בועז וכולדר	19/09/2024	5		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח לטבלת איזון והקצאה ללא הסכמת בעלים במתחם 1	09:08 14/10/2024	ורד בניטה	13/10/2024	36	1:1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תשריט איחוד וחלוקה לצורך טבלת הקצאה ערוך ע"י מודד למתחם 1	09:12 14/10/2024	ורד בניטה	13/10/2024	1	1:500	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	בדיקת הצללה ומשטר רוחות ובניה ירוקה כולל דו"ח איכות אוויר	09:42 06/10/2024	רונית טורק	01/10/2024	63		רקע	דוח סביבה
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	09:39 04/03/2024	עופר מנחם	28/02/2024	10		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תשתיות מים וביוב	16:05 06/10/2024	יוסי פניני	06/10/2024	1	1:1250	רקע	תשתיות
לא	דו"ח בעניין תשתיות מים וביוב	16:07 06/10/2024	יוסי פניני	06/10/2024	7		רקע	תשתיות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תנועה וחניה	09: 44 06/10/2024	צבי ירס	01/10/2024	1	1: 750	רקע	תנועה
לא	בחינת השלכות תחבורתיות	13: 32 13/08/2018	צבי ירס	02/10/2023	116		רקע	תנועה
לא	נספח-תכנית סקר עצים	09: 46 06/10/2024	נמרוד שיינר	01/10/2024			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת סקר עצים	12: 44 23/10/2023	נמרוד שיינר	19/10/2023	1	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	אלבום תמונות עצים	12: 46 23/10/2023	נמרוד שיינר	19/10/2023	12	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	דו"ח סיסמי	10: 50 28/11/2018	אילן ברונר	28/11/2018	18		רקע	סקר סייסמי
לא	נספח ניקוז	09: 47 06/10/2024	שמעון צוק	01/10/2024	1	1: 1000	מחייב חלקית	ניהול מי נגר
לא	דו"ח ניקוז-ניהול מי נגר	09: 42 04/03/2024	שמעון צוק	28/02/2024	26		רקע	ניהול מי נגר

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 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

## 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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318721		shikmas@land.gov.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יגאל דמרי		י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9390000	08-9944437	ygald@dimri.co.il
פרטי	יעקב בן זקן		מנור א.ד. בנין והשקעות בע"מ	אשדוד	אורט	18	08-8686100		ayelet@jbz.co.il
פרטי	יחיאל אבו		אבו יחיאל חבי' לבניה בע"מ	אשדוד	האורגים	16	08-8533038	08-8523524	office@abultd.com
פרטי	יצחק אבו		צ.א.אוצר השקעות בע"מ	אשדוד	שפירא משה חיים	22	08-8532121		abou26@gmail.com
פרטי	ניסים אחיעזרא		אחים דוניץ בע"מ	ראשון לציון	ז'בוטינסקי	65	03-9673656		nissim@dunietz.co.il
פרטי	שאול אקב		ש.ס.אדיר בע"מ	אשדוד	הבנים	6	077-4020740		shaul.101a@gmail.com
פרטי	יצחק חדד		יחד הבונים יזום ובניה בע"מ	אשדוד	האורגים	29	08-8530999	08-8530996	yachad@zahav.net.il
פרטי	חיים רוקח		רוקח חבי' לבניה בע"מ	אשדוד	הציונות	50	08-8655188		rokach20@barak.net.il



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
manager@y-lida.co.il	08-8529997	08-8529994	10	קדושי בלזן	אשדוד	י.לי-דה השקעות בע"מ		לאון יהודה אמסילי	פרטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	וולטר שיינקמן		וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	אשדוד	שד ירושלים	18	08-8650022		walter@walter.co.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ברנוביץ'	1239	ס.מ.מדידות בע"מ	אשדוד	אחלמה	32	08-8541366	08-8541365	samim2@012.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003		רמות מנשה	(1)	18	04-9895705	04-9805705	office@lanof.co.il
שמאי	שמאי	בועז וכולדר	503		תל אביב-יפו	דרך בגין	44	03-6877979	03-6877977	boaz@w-b.co.il
פרוגרמה לצרכי ציבור	יועץ	עופר מנחם		גיאוקרטוגרפיה	תל אביב-יפו	קהילת ונציה	150	03-7682235		ofer@geokg.com
בניה ירוקה והצללה	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה-גבעת עדה	הדגן גבעת עדה	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי ירס		אמאב תחבורה ותנועה בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992		zvi@amav.net
אגרונום	סוקר עצים	נמרוד שיינר		אדמה ייעוץ אגרונומי בע"מ	עין ורד	(2)		09-9779718		office@adamatrees.com
מהנדס מים	יועץ	יוסי פניני	103107	יוסי פניני מהנדסים בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	04-8204031	04-8204032	office@yosipnini.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאית מקרקעין	שמאי	ורד בניטה	4115481		פתח תקוה	דרך יצחק רבין	1	077-9330600		vered@v- b.co.il
יועץ לסקר סייסמי	אקולוג	אילן ברונר		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	(3)	3	08-9475222		office@ecolo g.co.il
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	(4)	3	03-5739754	03-5739755	office@hydr ology.co.il

(1) כתובת: ד.נ. מגידו 1924500.

(2) כתובת: ת.ד. 330.

(3) כתובת: פארק תמר-רחובות.

(4) כתובת: ת.ד. 64 קרית אונו מיקוד 5510001.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת יחידות דיור, הגדלת שטחים וזכויות למבנים ומוסדות ציבור בשני מתחמי איחוד וחלוקה, בהסכמה וללא הסכמה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

1. קביעת כמות יח"ד בכל שטח התכנית ובכל תא שטח.
2. קביעת זכויות בניה למגורים (עיקרי ושירות), למסחר, למבני ציבור, לתעסוקה.
3. איחוד וחלוקת מגרשים ב-2 מתחמים בתחום התכנית: מתחם מס' 1 איחוד וחלוקה ללא הסכמה ומתחם מס' 2 איחוד וחלוקה בהסכמה.
4. קביעת זכויות בניה ושטחים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים.
5. הרחבת שטח ציבורי פתוח מרכזי ברובע.
6. קביעת זכויות והוראות בנייה: גובה מרבי, מספר יח"ד מרבי, קווי בניין, חניות, מס' מבנים בתא שטח.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1, 10, 11, 16, 17, 20, 29 - 30, 33, 35, 36, 4, 5, 8, 9
תעסוקה	601
מבנים ומוסדות ציבור	201 - 215
שטח ציבורי פתוח	301, 302, 304 - 306, 308, 310 - 312, 316
דרך מאושרת	501 - 503
דרך מוצעת	801, 803, 805 - 811, 814, 816 - 821
דרך משולבת	401 - 403
מגורים מסחר ותעסוקה	103 - 105
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	101, 102
מסחר ותעסוקה	106

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	101, 102
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	501 - 503
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	801, 805 - 811, 814, 816 - 820
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	402, 403
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	201 - 209, 215
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	1, 10, 11, 16, 17, 20, 24, 27 - 29, 30, 33, 35, 36, 4, 5, 8, 9
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ותעסוקה	103 - 105
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	301, 304, 305, 310, 311, 316
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	601
בלוק אתר קידוח	מבנים ומוסדות ציבור	206
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	501
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	805, 806, 808, 809, 817
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	201, 205 - 209
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	1 - 3, 35, 36
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	105
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	304, 305
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך משולבת	402
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ד'	11
גבול מתחם	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	101, 102
גבול מתחם	דרך מאושרת	501 - 503
גבול מתחם	דרך מוצעת	801, 803, 805 - 811, 814, 816 - 821
גבול מתחם	דרך משולבת	401 - 403
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	201 - 215
גבול מתחם	מגורים ד'	1, 10, 11, 16, 17, 20, 29 - 30, 33, 35, 36, 4, 5, 8, 9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	105 - 103
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	106
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	310, 308, 306 - 304, 302, 301 - 316, 312
גבול מתחם	תעסוקה	601
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	27, 26
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	310
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מאושרת	502
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מוצעת	821, 820, 809
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך משולבת	403, 402
זכות מעבר למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	201
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	8, 5 - 3, 11, 10, 1
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	103
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	305, 304
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	501
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	806, 805
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך משולבת	403
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	206, 205
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	9, 5, 33, 23 - 21, 11
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	311
זכות מעבר למעבר רגלי	תעסוקה	601
חזית מסחרית	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	102, 101
חזית מסחרית	מגורים ד'	9, 36, 35, 30 - 20, 2, 1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	105 - 103
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	106
חזית פעילה	מבנים ומוסדות ציבור	215, 203 - 201
חזית פעילה	תעסוקה	601
סטיו	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	102, 101
סטיו	דרך מאושרת	503, 501
סטיו	מגורים ד'	9, 36, 35, 30 - 23, 21, 20, 2, 1
סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	105 - 103
סטיו	מסחר ותעסוקה	106
סטיו	תעסוקה	601

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	25,267	9.28
דרכים	39,996	14.69
דרכים משולבות	6,839	2.51
חניה	1,843	0.68
מגורים	103,494	38.02
מגורים מסחר ותעסוקה	6,775	2.49

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
19.04	51,820	שטח לבנייני ציבור
6.21	16,914	שטח לתכנון עתידי
7.08	19,277	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>272,225</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.03	5,519.35	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
14.41	39,226.67	דרך מאושרת
4.69	12,770.9	דרך מוצעת
0.93	2,542.33	דרך משולבת
23.32	63,494.98	מבנים ומוסדות ציבור
36.33	98,909.26	מגורים ד'
4.07	11,080.56	מגורים מסחר ותעסוקה
0.59	1,614.16	מסחר ותעסוקה
12.65	34,432.46	שטח ציבורי פתוח
0.97	2,634.36	תעסוקה
<b>100</b>	<b>272,225.02</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

## 4. יעודי קרקע ושימושים

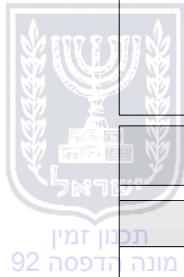
4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תאי שטח 1,2,3,4,5,8,9,10,11,16,17,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,33,35,36</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים בדירות בתחומים כגון עריכת דין, ראיית חשבון, ביטוחים, שמאות, כלכלה, הנדסה, אדריכלות, יעוץ רפואי, קוסמטיקה וכיו"ב.</p> <p>ג. חזית מסחרית (כאשר מסומן בתשריט): מסחר קמעונאי לסוגיו (לדוגמה ביגוד, מכשירי כתיבה), מספרות, משרדים לבעלי מקצוע חפשי כגון רו"ח/הנה"ח, מהנדסים/אדריכלים, עו"ד, סוכנויות ביטוח, בנקאות, דואר, גלריות לאומנות, משרדי דלפק, בתי קפה, מסעדות וכל שימוש מסחרי אחר כגון מרפאות ובתי-מרקחת.</p> <p>ד. בתאי שטח 9 ו-29 בלבד יותר שימוש לתעסוקה ובנוסף שימוש לסופרמרקט בתת-הקרקע, וחנויות לממכר פרות וירקות, בנוסף לשימושים המותרים בס"ק ג. לעיל.</p> <p>ה. פונקציות לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכד'.</p> <p>ו. שימושים ציבוריים כגון גני ילדים ו/או מעונות יום בתאי שטח מס' 1,2 ו-11.</p> <p>ז. שימושים נלווים למגורים מסחר ותעסוקה כגון: אחסנה, חדרי תשתיות (גז, חשמל, תקשורת וכו'), חניה תת קרקעית.</p> <p>ח. מסדרון תשתיות תת-קרקעי בתא שטח 5 ו-11.</p> <p>ט. בריכות שחיה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח 5 ו-11: מבנים בני 8 עד 12 קומות מעל קומות חניה תת-קרקעיות.</p> <p>2. בתאי שטח 3, 4, 8, 10, 22, 23 ו-33: מבנים בני עד 26 קומות מעל קומת הקרקע ומעל קומות חניה תת קרקעיות.</p> <p>בתא שטח 33 בלבד מבנה אחד בן 26 ק' ומבנה שני בן 16 ק' (על פי הקיים).</p> <p>3. בתאי שטח 1, 2, 35 ו-36: מבנים בני 26 קומות כולל 2 עד 4 קומות מסד מעל קומת הקרקע ומעל קומות חניה תת קרקעיות.</p> <p>4. בתאי שטח: 9, 24, 25, 26, 27, 28, 29 ו-30: מבנים בני 34 קומות, כולל 2 עד 4 קומות מסד מעל קומת הקרקע ומעל קומות חניה תת קרקעיות.</p> <p>מעל לקומות המסד תתאפשר בניית קומת עמודים מפולשת חלקית בשטחה תותר הקמת פונקציות לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכד'.</p> <p>5. בתאי שטח 16,17,20,21: מבנים בני 42 קומות, כולל 2 עד 4 קומות מסד מעל קומת הקרקע ומעל קומות חניה תת-קרקעיות.</p> <p>6. במבנים בהם יותרו קומות מסד, תותר הקמת קומות עמודים מפולשת חלקית מעל לקומות המסד. בשטחה יוקמו הפונקציות לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכד'.</p> <p>7. שטח גג קומת המסד הסמוך לפונקציות אלו יפותח כגג פתוח לרווחת הדיירים.</p> <p>8. בתאי שטח 9 ו-29 בקומות המסד ניתן יהיה לשלב שימושי תעסוקה עם המגורים.</p> <p>9. החזית המסחרית המסומנת בתשריט בתאי שטח מס' 20 ו-21 תיבנה בקו בניין 0 כלפי הרחוב.</p> <p>7. בתא שטח מס' 11 המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>8. לא יותרו דירות גן במבנה מגורים המוגדר על פי תקנות התכנון והבניה (תש"ל 1970) כ-מבנה רב קומות.</p>



4.1	מגורים ד'
ב	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. שימוש למקצועות חופשיים ביחידת דיור: יותר שימוש של עד 20% משטח הדירה עבור עיסוק של בעלי מקצוע חופשיים, ללא כניסה נפרדת.</p> <p>2. הקומות העליונות-2 עד 3 קומות אחרונות במבנים- יתוכננו באופן מיוחד עבור דירות גג. בקומות המיוחדות ניתן יהיה לתכנן בריכות שחיה פרטיות.</p> <p>3. קומות הכניסה לבניינים (לובי) יתוכננו בגובה כפול ושולבו בהן שטחים לפעילות משותפת של דיירי הבניין בהתאם להנחיות המרחביות כגון מועדון דיירים, מועדון כושר וכד'.</p> <p>4. שימושים ליציעים: בקומות הכניסה לבנייני מגורים ניתן למקם ביציע פונקציות משותפות לדיירים, ו/או מחסנים, לא ניתן להקים יחידת דיור.</p> <p>5. המרחק בין מגדלים במגרשים סמוכים לא יפחת מ-18 מ' בתאי שטח, 36,1,2,4,8,9,16,17,24,25,26,27,28,29,30,35.</p> <p>6. המרחק בין בניינים בנויים או שבהליך בניה במגרשים סמוכים לא יפחת מ-10 מ' בתאי שטח 22,23,33,3,5.</p> <p>7. בתא שטח מס' 3, בלבד, המרחק בין 2 הבניינים במגרש לא יפחת מ-6 מ' בתנאי חיבור בין הבניינים ע"י קורות בקומת מסד.</p>
ג	<p><b>בינוי</b></p> <p>הוראות כלליות לתאי שטח 29 ו-9: יותר ניוד שטח עיקרי למסחר מעל הקרקע לתת הקרקע. בכדי ליצור דופן מסחרי פעיל ורציף, שטחי מסחר גדולים יש למקם בתת הקרקע של המבנה בסמיכות לאזורי פריקה וטעינה המתאימים לסוג המסחר.</p>
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תאי שטח 103,104,105</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים בדירות בתחומים כגון עריכת דין, ראיית חשבון, ביטוחים, שמאות, כלכלה, הנדסה, אדריכלות, יעוץ רפואי וכיו"ב, קוסמטיקה וכד'.</p> <p>ג. מסחר קמעונאי לסוגיו (לדוגמה ביגוד, מכשירי כתיבה), מספרות, משרדים לבעלי מקצוע חפשי כגון רו"ח/הנה"ח, מהנדסים/אדריכלים, עו"ד, סוכנויות ביטוח, בנקאות, דואר, גלריות לאומנות, משרדי דלפק, בתי קפה, מסעדות וכל שימוש מסחרי אחר כגון מרפאות ובתי-מרקחת.</p> <p>ד. משרדים ותעסוקה כגון משרדים עירוניים, משרדי ממשלה, בעלי מקצועות חופשיים, בנקים, דואר, ביטוחים וכד'.</p> <p>ה. שימושים נלווים למגורים מסחר ותעסוקה כגון: אחסנה, חדרי תשתיות (גז, חשמל, תקשורת וכו'), חניה תת קרקעית.</p> <p>ו. מועדון דיירים, חדר כושר וכד'.</p> <p>ז. שימושים ציבוריים: כיתות גן ילדים ו/או מעונות יום.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>תותר הקמת מבנים עד 30 קומות הכוללים 4-2 קומות מסד מעל חניה תת קרקעית. מעל לקומות המסד תוקם קומת עמודים מפולשת חלקית. בשטחה יוקמו הפונקציות המשותפות</p>







מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
<p>לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכד'. שטח גג קומת המסד הסמוך לפונקציות המשותפות יפותח כגג פתוח לרווחת הדיירים.</p> <p>בשלושת הקומות העליונות יותר להקים בריכות.</p> <p>תותר הקמת פונקציות משותפות לדיירי הבניין (כגון חדרי כושר או מועדון דיירים) בקומות הכניסה לבניינים (לובי).</p> <p>המרחק בין מגדלים במגרשים סמוכים בתאי שטח 103 ו-104 לא יפחת מ-18 מ'.</p> <p>בתא שטח 105 המרחק בין הבניינים באותו מגרש, מעל קומת מסד, לא יפחת מ-15 מ'.</p>	
<p><b>בינוי</b></p> <p>תכנון פתחי יניקת האוויר למבנים בתאי שטח 103-104-105 לא יהיה מהחזית הצפונית. חדרים המשמשים לשהייה ממושכת (חדרי מגורים וסלון) יתוכננו באופן בו החלונות של חדרים אלו לא יפנו לצפון.</p>	ב
<p><b>חניה</b></p> <p>אזור פריקה וטעינה למסחר ותעסוקה יהיה תת-קרקעי ויכלול חיבור לאזור המיועד לשטחי המסחר.</p> <p>במקרים בו שטח פריקה וטעינה הנדרש הינו לרכב מסחרי אחד, תתאפשר חניה עילית.</p>	ג
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	4.3
שימושים	4.3.1
<p>תאי שטח 101,102.</p> <p>א. מסחר ומשרדים לסוגיהם כגון מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות, בנקים, דואר, משרדי תיווך, משרדים לבעלי מקצוע חפשי, מרפאות, חדרי כושר, מכללות לימוד וכד'.</p> <p>ב. דיוור מוגן ושטחים המיועדים לפעילות משותפת של דיירי הבניין.</p> <p>ג. מעונות סטודנטים בלבד. כל שינוי משימוש זה יהווה סטייה ניכרת כמצויין בסעיף 6.11.</p> <p>ד. שימושים נלווים כגון: אחסנה, חדרי תשתיות (גז, חשמל, תקשורת וכו'), חניה תת קרקעית.</p> <p>ה. אכסון מלונאי</p>	
הוראות	4.3.2
<p><b>בינוי</b></p> <p>תותר הקמת מבנים עד 30 קומות הכוללים 2-4 קומות מסד מעל חניה תת קרקעית.</p> <p>המרחק בין בניינים במגרשים סמוכים ו/או בין בניינים באותו מגרש לא יפחת מ-18 מ'.</p> <p>תכנון פתחי יניקת האוויר למבנים בתאי שטח 103-104-105 לא יהיה מהחזית הצפונית. חדרים המשמשים לשהייה ממושכת (חדרי מגורים וסלון) יתוכננו באופן בו החלונות של חדרים אלו לא יפנו לצפון.</p> <p>האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p> <p>האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>	א
<p><b>חניה</b></p> <p>אזור פריקה וטעינה למסחר ותעסוקה יהיה תת-קרקעי ויכלול חיבור לאזור המיועד לשטחי</p>	ב

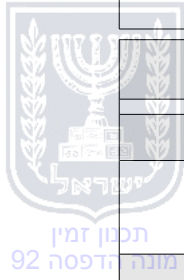
4.3	<p><b>דיור מיוחד מסחר ותעסוקה</b></p> <p>המסחר. במקרים בו שטח פריקה וטעינה הנדרש הינו לרכב מסחרי אחד, תתאפשר חניה עילית.</p>
4.4	<p><b>מסחר ותעסוקה</b></p>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תא שטח 106</p> <p>1. מסחר קמעונאי לסוגיו (לדוגמה ביגוד, מכשירי כתיבה, ממכר פירות וירקות), בנקאות, דואר, גלריות לאומנות, משרדי דלפק, בתי קפה, מסעדות וכל שימוש מסחרי אחר כגון מרפאות ובתי-מרקחת.</p> <p>2. משרדים ותעסוקה לבעלי מקצוע חופשי כגון מספרות, רו"ח/הנה"ח, מהנדסים/אדריכלים, עו"ד, סוכנויות ביטוח, מכון כושר, קוסמטיקה, קופת חולים, מכונים או מכללות לימוד וכד'. שימושים נלווים למגורים מסחר ותעסוקה כגון: אחסנה, חדרי תשתיות (גז, חשמל, תקשורת וכו'), חניה תת קרקעית.</p> <p>שימושים ציבוריים: כיתות גן ילדים ו/או מעונות יום.</p> <p>3. אכסון מלונאי.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>תותר הקמת מבנים עד 16 קומות הכוללים 2-4 קומות מסד מעל חניה תת קרקעית. בקומת הקרקע יותר שימוש לגן ילדים ו/או מעון יום.</p> <p>המרחק בין המבנה המתוכנן בתא שטח זה לבין המבנה הבנוי בתא שטח 23 הסמוך, לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>יותר חיבור חניה תת קרקעית עם החניה בתא שטח מס' 33 ע"י זיקת הנאה שתירשם לעת רישום בית משותף.</p> <p>האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p> <p>האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>אזור פריקה וטעינה למסחר ותעסוקה יהיה תת-קרקעי ויכלול חיבור לאזור המיועד לשטחי המסחר.</p> <p>במקרים בו שטח פריקה וטעינה הנדרש הינו לרכב מסחרי אחד, תתאפשר חניה עילית.</p>
4.5	<p><b>תעסוקה</b></p>
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. משרדי ממשלה, משרדי רשות מקומית, משרדי בעלי מקצוע חופשי, משרדי בנק, וכל פעילות עסקית תומכת שירותי ממשלה.</p> <p>ב. מסחר ומשרדים לסוגיהם כגון מסחר קמעונאי, בתי קפה, דואר, משרדים לבעלי מקצוע חפשי.</p> <p>ג. חניה תת-קרקעית.</p> <p>ד. מחסנים: יהוו רק שימוש נלווה לתכליות העיקריות למסחר ותעסוקה ולא כשימוש עיקרי.</p>

<b>תעסוקה</b>	<b>4.5</b>
ה. מתקני תשתית כגון גז, חשמל, תקשורת וכדומה.	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>ככלל, התכנון המפורט בהתאם ל"הנחיות המרחביות העירוניות המחייבות" התקפות לעת בקשות להיתר בנייה שיפורטו בתיק מידע להיתר, אלא אם מצוין בהנחיות המפורטות כאן אחרת.</p> <p>1. תותר הקמת מבנה בן 30 קומות לשימוש תעסוקה עבור משרדי ממשלה ונספחיו עם חזית פעילה מלווה רחוב ו-השצ"פ הצמוד מצפון, הכוללים קומת קרקע בגובה כפול עם אפשרות ליציע, קולונדה למסחר זעיר וכניסה ראשית למבנה בקו בניין-0 .</p> <p>מעל קומת הקרקע יתרת הקומות הטיפוסיות לתעסוקה ומשרדים וקומת גג.</p> <p>2. קולונדה: מפלס רצפת הקולונדה ילווה את הפיתוח בהתאם לשיפועים המתוכננים.</p> <p>3. החניה תהא תת קרקעית במלואה, לא תותר חניה עלית.</p> <p>יוקמו 5 קומות מרתפים עבור פתרון חניה. במרתפים ניתן להקים מתקנים טכניים, מחסנים וכל שימוש הנדרש לצורך תפעול נאות של המבנה כגון חדר משאבות, חדר טרפו, חדר גנרטור, ריכוז מוני חשמל וכד'.</p> <p>כמו כן, תתאפשר בניית שטחים עיקריים בהתאם לזכויות המותרות עבור פעילות רציפה של משרדי ממשלה במצב חירום על פי הצורך.</p>	
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<p>א. בתא שטח 201: בתי ספר, אולם ספורט, מתנ"ס ומגרשי ספורט, מועדון נוער, חזית מסחרית, חניה תת-קרקעית, גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>ב. בתא שטח 202: בתי ספר, גני ילדים, חזית מסחרית, חניה תת-קרקעית.</p> <p>ג. בתאי שטח 203 ו-215: גני ילדים, מעונות יום, מועדון, אולם ספורט, מתנ"ס.</p> <p>ד. בתאי שטח 204 ו-208: בתי כנסת, גני ילדים, מעונות, מועדון תרבות ונוער.</p> <p>ה. בתא שטח 205: בתי ספר, מועדון תרבות ונוער, אולם ספורט, גני ילדים ומעונות יום</p> <p>ו. בתאי שטח 206, 210: בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום, מועדון תרבות ונוער, אולם ספורט, חניה תת-קרקעית.</p> <p>ז. בתאי שטח 207, 209, 211, 212, 213, 214: מועדון תרבות ונוער, גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>שימושים נלווים כגון מתקנים וחדרים טכניים ומעברי תשתיות תת קרקעיות כגון מים, גז, ביוב, תקשורת, חשמל וכד', גינון, הצללות, פינות ישיבה, מתקני שעשועים לילדים וכד'.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>תאי שטח 205-206: ניתן יהיה לאחד את 2 תאי השטח לחטיבת קרקע אחת לצורך הקמת קריית חינוך מרכזית.</p> <p>בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים כך שניתן יהיה לפתוח אותם לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. חצר מבני הציבור תמוקם ככל הניתן בעורף תא השטח.</p> <p>המרווח הקדמי יתוכנן ככל הניתן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.</p> <p>ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין</p>	

<p><b>4.6 מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>מתאי שטח גובלים. מימוש הזכויות למסחר יותנו באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב או ימומש באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו.</p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>4.7 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>4.7.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p>1. נטיעות, גינון, בריכות נוי וכו'. 2. מעברים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, הצללות, פינות ישיבה. 3. מתקני משחקים ומתקני ספורט.</p>	
<p><b>4.7.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>א בינוי</b></p> <p>1. הוראות כלליות: השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו במפלס מתאים לשמש כשטחים מחלחלים הקולטים מי נגר. יותר מעבר לרכב שירות וחירום בלבד. 2. בתאי שטח 310-311 שצ"פ מרכזי בליבת הרובע: מפלס פיתוח השצ"פ המרכזי יהיה תואם למפלס מדרכת הקולונדה של השטחים המסחריים הסובבים אותו בתאי השטח המיועדים למגורים ד' עם חזית מסחרית כך שתאפשר גישה ישירה והמשכית. תתאפשר גישה נגישה וישירה ככל הניתן בין החזיתות הצפונית והדרומית ויישמר רצף הפיתוח. 3. תאי שטח 301, 302, 304, 305 ו-308 מהווים שערי גישה רגלית לרובע ויפתחו בהתאם, ללא גדרות, פתוחים למדרכות הצמודות. בתאי שטח 304 ו-305 יותר מעבר לרכב למגרשים הסמוכים על פי המסומן בתשריט עם זיקת הנאה למעבר ברכב. תותר הנחת פסלים, בריכות נוי, מזרקות, קירות תמך מינימאליים, מתקני שעשועים וספורט וכד'.</p> <p>4. תא שטח מס' 316 יפותח ככיכר עירונית.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.8 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>4.8.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p>דרכים מאושרות לתנועה רגלית ומוטורית, תשתיות תת-קרקעיות כגון גז, חשמל, ביוב, מים, תקשורת, מתקני תאורה, גינון, ריצוף, ריהוט רחוב, תחנות תחבורה ציבורית.</p>	
<p><b>4.8.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>א בינוי</b></p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט. 2. לאורך תוואי הדרך יינטעו עצים בוגרים ועצי צל. 3. כל מערכת התשתיות יהיו תת-קרקעיות.</p>	<p><b>א</b></p>



<b>4.8</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	4. תאורת הרחוב לא תהיה מופנית לתוך השטח הבנוי אלא לשטח הציבורי.
<b>4.9</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים לתנועה רגלית ומוטורית, תשתיות תת-קרקעיות כגון גז, חשמל, ביוב, מים, תקשורת, מתקני תאורה, גינון, ריצוף, ריהוט רחוב, תחנות תחבורה ציבורית.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.</li> <li>2. לאורך תוואי הדרך יינטעו עצים בוגרים ועצי צל.</li> <li>3. כל מערכת התשתיות יהיו תת-קרקעיות.</li> <li>4. תאורת הרחוב לא תהיה מופנית לתוך השטח הבנוי אלא לשטח הציבורי.</li> </ol>
<b>4.10</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים משולבות למיתון תנועה וחניה. תנועה רגלית ומוטורית, תשתיות תת-קרקעיות, מתקני תאורה, גינון וריצוף.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.</li> <li>2. לאורך תוואי הדרך יינטעו עצים בוגרים ועצי צל.</li> <li>3. כל מערכת התשתיות תהיה תת-קרקעית.</li> <li>4. תאורת הרחוב לא תהיה מופנית לתוך השטח הבנוי אלא לשטח הציבורי.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות- 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 מוחלט				
									שרות	עיקרי					
2352	5	26	94	27.44	(3) 166	70	723.7	43790	14520		(2) 8500	(1) 17930	6051	1	מגורים ד'
											(4) 1200	1640		1	מסחר ד'
2746	5	26	94	37.62	(6) 168	70	857.25	38276	10680		(5) 8600	(1) 16156	4465	2	מגורים ד'
											(4) 1200	1640		2	מסחר ד'
1762	3	26	88	25.28	(7) 135	70	655.12	34990	12810		6750	15430	5341	3	מגורים ד'
636	3	26	88	16.27	56	70	484.5	15780	6500		2650	6630	3257	4	מגורים ד'
378	2	12	42	8.63	(8) 28	70	349.2	11328	6400		1400	3528	3244	5	מגורים ד'
1590	5	26	88		(9) 100	70	675.9	25745	9140		5000	11605	3809	8	מגורים ד'
1711	5	34	120	39.88	(11) 110	70	1239	34170	(10) 8820		5500	10050	2758	9	מגורים ד'
									3200		(12) 1820	3800		9	מסחר ד'
											280	700		9	תעסוקה ד'
900	3	26	88	18.79	75	70	567	22625	9500		3750	9375	3991	10	מגורים ד'
1789	3	12	46	12.68	(15) 133	70	398.46	41790	16780		(14) 7050	(13) 17960	10488	11	מגורים ד'
3558	5	42	135	48.29	(16) 188	70	1034.55	40275	13696		9400	17179	3893	16	מגורים ד'
3438	5	42	135	48.37	(17) 188	70	1020.17	39654	13800		9400	16454	3887	17	מגורים ד'
3558	5	42	135	56.76	(16) 188	70	1204.98	39909	12310		9400	17179	3312	20	מגורים ד'
									600		120	300		20	מסחר ד'
3438	5	42	135	63.73	(18) 188	70	1281.3	37800	10560		9400	16820	2950	21	מגורים ד'
									600		120	300		21	מסחר ד'
1872	3	26	88	25.8	152	70	662.05	39008	12500		6300	18408	5892	22	מגורים ד'
									1200		100	500		22	מסחר ד'
2167	3	26	88	29.2	(19) 172	70	799.52	47084	14130		8600	22454	5889	23	מגורים ד'
									1200		200	500		23	מסחר ד'
1981	5	34	115	40.73	(20) 112	70	971.8	26725	8790		5600	9495	2750	24	מגורים ד'
									600		(21) 920	1320		24	מסחר ד'
1481	5	34	115	36.07	(22) 99	70	802.59	22031	7000		4950	7241	2745	25	מגורים ד'
									600		(21) 920	1320		25	מסחר ד'
2297	5	34	115	46.17	(23) 129	70	1046.13	29229	9050		6450	10889	2794	26	מגורים ד'
									600		(21) 920	1320		26	מסחר ד'
2285	5	34	115	44.65	(24) 128	70	1015.1	29103	9100		6400	10763	2867	27	מגורים ד'
									600		(25) 920	1320		27	מסחר ד'
2121	5	34	115	43.64	(26) 120	70	1009.8	27769	8790		6000	10139	2750	28	מגורים ד'



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						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
									שרות	עיקרי						שרות
1711	5	34	120	40.07	(27) 110	70	1241.45	34140	600	(10) 8790	5500	10050	2750	28	מסחר	מגורים ד'
									3200		(12) 1820	3800		29	מסחר	מגורים ד'
											280	700		29	תעסוקה	מגורים ד'
2066	5	34	115	42.18	(28) 116	70	992.91	27305	8790		5800	9875	2750	30	מגורים	מגורים ד'
									600		(21) 920	1320		30	מסחר	מגורים ד'
2251	5	(29) 26	88	32.54	(27) 155	70	872.8	41580	15200		7750	18630	4764	33	מגורים	מגורים ד'
2106	5	26	88	42.85	(30) 118	70	995.75	27423	8800		5900	9883	2754	35	מגורים	מגורים ד'
									600		(21) 920	1320		35	מסחר	מגורים ד'
1236	5	26	88	25.02	(31) 69	70	761.02	20989	8800		3450	5899	2758	36	מגורים	מגורים ד'
									600		(21) 920	1320		36	מסחר	מגורים ד'
	5	30	105		(32)	70	1293.35	35800	(10) 8800		6600	16500	2768	101	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
											(21) 900	1250		101	מסחר	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
											500	1250		101	תעסוקה	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
	5	30	105		(32)	70	1072.35	29500	(10) 8800		4800	12000	2751	102	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
											(21) 900	1250		102	מסחר	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
											500	1250		102	תעסוקה	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
1130	5	30	105	29.07	(33) 80	70	786.7	21650	(10) 8800		4000	5240	2752	103	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
											(21) 950	1900		103	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
											(34) 200	560		103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
1130	5	30	105	29.08	(33) 80	70	776.26	21650	(10) 8800		4000	5240	2789	104	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה

מ"ר פסגות- לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה 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 לקניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
									שרות	עיקרי						שרות
											950 (21)	1900		104	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
											200 (34)	560		104	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
5750	5	30	105	39.07	(35) 320	80	1468.48	81354	(10) 18000		16000	26184	5540	105	מגורים	מסחר ותעסוקה
											5825 (36)	13825		105	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
											400 (34)	1120		105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	5	16	60			70	1214.37	19600	5800		4200 (21)	9600	1614	106	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	30	105			80	1556.8	41006	10450	500	8580	21226	2634	601	תעסוקה	תעסוקה
											75	175		601	מסחר	תעסוקה
	2	6	26			50	320	44700	(37) 11200	5600	5600	22300	13966	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	26			50	320	17200	4300	2150	2150	8600	5385	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	26			50	320	7020	1760	880	880	3500	2208	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	4	18			50	320	3520	880	440	440	1760	1100	204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	4	18			50	320	39380	(38) 9840	4920	4920	19700	12357	205	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	4	18			50	320	35820	(39) 8960	4480	4480	17900	11216	206	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	4	18			50	320	6670	1660	830	830	3350	2094	207	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	4	18			50	320	2080	520	260	260	1040	651	208	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



מ"ר פסות- 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	מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי						
	2	4	18			50	320	2430	600	300	300	1230	771	209	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	4	18			50	320	17720	4430	2215	2215	8860	5417	210	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	4	18			50	320	4850	1212	606	606	2426	1566	211	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	4	18			50	320	4740	1180	590	590	2380	1497	212	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	4	18			50	320	4490	1120	560	560	2250	1410	213	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	4	18			50	320	5280	1320	660	660	2640	1655	214	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	4	18			50	320	7040	1760	880	880	3520	2202	215	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

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

**הוראות טבלה 5:**

א. כל קווי הבניין לפי המסומן בתשריט ובהוראות בניו.

ב. קו בניין 0- במרתפים המיועדים לחניה, מתקנים, תשתיות וכד' בכל המתחם.

ג. תמהיל יחידות הדיור:

סוג מס' 1: כ-20% ממספר יח"ד: שטח עיקרי 55 מ"ר ובנוסף 10 מ"ר למרפסות בלבד.

סוג מס' 2: כ-20% ממספר יח"ד: שטח עיקרי 63 מ"ר ובנוסף 15 מ"ר למרפסות בלבד.

סוג מס' 3: כ-40% ממספר יח"ד: שטח עיקרי 88 מ"ר ובנוסף 20 מ"ר למרפסות בלבד.

סוג מס' 4: כ-20% ממספר יח"ד: שטח עיקרי 116 מ"ר ובנוסף 25 מ"ר למרפסות בלבד.

ד. שטח שירות למגורים מעל הכניסה הקובעת כולל: לובי כניסה בקומת הקרקע הכולל שטח לרווחת הדיירים, חדר עגלות ואופניים, מחסנים, מתקנים טכניים. קומת עמודים מפולשת וכל החלקים בקומת הקרקע המקורים ע"י הקומה ראשונה של הבניין לרבות מרפסות, לובי קומתי, מבואות, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדרי חשמל ו/או לוחות ריכוז תשתיות, ממ"דים/ממ"קים. בקומת הגג: מתקנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

טכניים לרבות חדר מכוונות, מעליות, משאבות ו/או כל חלק מקורה הנותן מענה שירות לשימוש העיקרי בבניין.

ה. שטח שירות למסחר/תעסוקה/דיוור מיוחד מעל הכניסה הקובעת: בנוסף לשטח המיועד לקולונדה (המצוין בהערה) שטח שירות כולל: קומת עמודים מפולשת, לובי כניסה לבניין/לקומות, מעברים לכלל הציבור, שטח למתקנים טכניים הדרושים לתפעול תקין של המבנה, מחסנים, חדרי ביטחון.

ו. שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת למגורים, מסחר ותעסוקה, דיוור מיוחד ומשרדים כולל: שטחי חניה, מתקנים טכניים, מחסנים ושטחי שירות אחרים הנדרשים לצורך תפעולו התקין של המבנה.

ז. בתאי שטח 101 עד 106: שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת המיועדים לחניון כוללים גם שטח למתקנים טכניים, מחסנים ושטחים הדרושים לצורך תפעולו התקין של המבנה.

ח. לא ניתן יהיה להעביר שטחים המצוינים בעמודת "מרפסות" לשימוש כשטח עיקרי של יחידות הדיוור. העברה מהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

עמודות "סה"כ שטחי בניה" ו-"אחוזי בניה כוללים (%)" לא כוללים שטח המרפסות שבעמודה "מרפסות". לא ניתן יהיה להעביר שטחים המצוינים בעמודת "מרפסות" לשימוש כשטח עיקרי של יחידות

הדיוור. העברה מהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

ט. מגבלות בניה לגובה מרבי מעל פני הים לפי סעיף 6.19 להלך על פי הנחיות משרד הביטחון (צה"ל).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

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

- (1) כולל 150 מ"ר עבור גן ילדים.
- (2) כולל 200 מ"ר לגן ילדים עבור ממ"מ וחצר מקורה.
- (3) מתוכן 60 יח"ד תוספתיות, סוג 1: 12 יח', סוג 2: 12 יח', סוג 3: 24 יח', סוג 4: 12 יח'.
- (4) כולל 800 מ"ר לקולונדה.
- (5) כולל 200 מ"ר עבור גן ילדים לממ"מ וחצר מקורה.
- (6) מתוכן 115 יח"ד תוספתיות. סוג 1: 20 יח', סוג 2: 20 יח', סוג 3: 53 יח', סוג 4: 22 יח'.
- (7) מתוכן 29 יח"ד תוספתיות. סוג 1: 8 יח', סוג 2: 8 יח', סוג 3: 7 יח', סוג 4: 6 יח'.
- (8) מתוכן 4 יח"ד תוספתיות. סוג 2: 2 יח', סוג 4: 2 יח'.
- (9) מתוכן 50 יח"ד תוספתיות: סוג 2: 14 יח', סוג 3: 24 יח', סוג 4: 12 יח'.
- (10) שטח עבור חניה תת-קרקעית לכל התכליות במגרש.
- (11) מתוכן 65 יח"ד תוספתיות. סוג 1: 13 יח', סוג 2: 13 יח', סוג 3: 26 יח', סוג 4: 13 יח'.
- (12) כולל 600 מ"ר לקולונדה.
- (13) כולל 300 מ"ר ל-2 גני ילדים.
- (14) כולל 400 מ"ר לגני ילדים לממ"מ וחצר מקורה.
- (15) מתוכן 46 יח"ד תוספתיות. סוג 1: 19 יח', סוג 2: 5 יח', סוג 3: 14 יח', סוג 4: 8 יח'.
- (16) מתוכן 174 יח"ד תוספתיות. סוג 1: 23 יח', סוג 2: 23 יח', סוג 3: 77 יח', סוג 4: 51 יח'.
- (17) מתוכן 174 יח"ד תוספתיות. סוג 1: 28 יח', סוג 2: 28 יח', סוג 3: 76 יח', סוג 4: 42 יח'.
- (18) מתוכן 174 יח"ד תוספתיות סוג 1: 28 יח', סוג 2: 28 יח', סוג 3: 76 יח', סוג 4: 42 יח'.
- (19) מתוכן 16 יח"ד תוספתיות: סוג 1: 3 יח', סוג 2: 3 יח', סוג 3: 6 יח', סוג 4: 4 יח'.
- (20) מתוכן 104 יח"ד תוספתיות. סוג 1: 20 יח', סוג 2: 20 יח', סוג 3: 43 יח', סוג 4: 21 יח'.
- (21) כולל 400 מ"ר לקולונדה.
- (22) מתוכן 99 יח"ד תוספתיות. סוג 1: 29 יח', סוג 2: 29 יח', סוג 3: 33 יח'.
- (23) מתוכן 123 יח"ד תוספתיות. סוג 1: 24 יח', סוג 2: 24 יח', סוג 3: 50 יח', סוג 4: 25 יח'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

- (24) מתוכן 123 יח"ד תוספתיות. סוג 1 : 24 יח', סוג 2 : 24 יח', סוג 3 : 50 יח', סוג 4, 25 יח'.
- (25) מתוכם 400 מ"ר לקולונדה.
- (26) מתוכן 112 יח"ד תוספתיות. סוג 1 : 22 יח', סוג 2 : 22 יח', סוג 3 : 45 יח', סוג 4 : 23 יח'.
- (27) מתוכן 65 יח"ד תוספתיות. סוג 1 : 13 יח', סוג 2 : 13 יח', סוג 3 : 26 יח', סוג 4 : 13 יח'.
- (28) מתוכן 108 יח"ד תוספתיות. סוג 1 : 20 יח', סוג 2 : 20 יח', סוג 3 : 46 יח', סוג 4 : 22 יח'.
- (29) גובה מקסימלי- מבנה אחד 16 קומות-מבנה שני 26.
- (30) מתוכן 115 יח"ד תוספתיות. סוג 1 : 23 יח', סוג 2 : 23 יח', סוג 3 : 46 יח', סוג 4 : 23 יח'.
- (31) מתוכן 66 יח"ד תוספתיות. סוג 1 : 13 יח', סוג 2 : 13 יח', סוג 3 : 26 יח', סוג 4 : 14 יח'.
- (32) 250 יחידות דיור מוגן או יחידות מעונות סטודנטים.
- (33) 80 יח"ד תוספתיות. סוג 1 : 32 יח', סוג 2 : 32 יח', סוג 3 : 14 יח', סוג 4 : 2 יח'.
- (34) כולל ממי"מ ומרפסת מקורה.
- (35) 320 יח"ד תוספתיות. סוג 1 : 64 יח', סוג 2 : 64 יח', סוג 3 : 130 יח', סוג 4 : 62 יח'.
- (36) כולל 900 מ"ר לקולונדה.
- (37) מתוכם 6,000 מ"ר עבור חניה ציבורית תת-קרקעית.
- (38) מתוכם 5000 מ"ר עבור חניה ציבורית תת-קרקעית.
- (39) מתוכם 4000 מ"ר חניה ציבורית תת-קרקעית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

- היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:
1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה הינו אישור מוסד תכנון לתכנית "בינוי ופיתוח" בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית "בינוי ופיתוח".
  2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום ע"י המגיש בכל שטח התכנית לאישור הועדה המקומית.
  3. תנאי בהליך הרישוי הינו השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ותיאומן עם משרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.
  4. תנאי בהליך הרישוי הינו קבלת אישור ממשרד הבריאות על קיומו של פתרון ביוב ישים למבוקש בהיתר.
  8. תנאי בהליך הרישוי הינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור. תנאי לאכלוס הינו ביצוע המלא של תכניות הסדר התנועה המאושרות.
  9. תנאי בהליך הרישוי יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיניו פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור, תואמים לכמות הפסולת שהוערכה.
  10. תנאי בהליך הרישוי למבנים שגובהם הכולל עולה על 59.5 מ' מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור בכתב מרשות התעופה האזרחית. עגורנים ומנופים שגובהם עולה על 59.5 מ' מעל פני השטח יש לסמן בסימוני יום ולילה לפי תקן ישראלי מס' 5139.
  11. הוראות משרד הביטחון למתן היתרי בניה:
    - א. תנאי למתן היתר להקמת עגורנים הינו תיאום עם מערכת הביטחון בנושא הנחיות לסימון עגורנים.
    - ב. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יתוקנו לפחות 2 תאורות L-810 בקצוות המנוגדים של המבנה-אלכסוני-או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשול יסיסה (ת.י. 5139).
  12. תנאי להגשת בקשה להיתר לשימושים מסחריים המהווים ממכר מזון יהיה תיאום עם משרד הבריאות.
  15. תנאי להגשת בקשה להיתר בכל תא שטח יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ובאישור מחלקת הנדסה/שפ"ה בעירייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מח' הנדסה/שפ"ה בעירייה.
  16. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום זיקות ההנאה בתאי השטח לפי המסומן בתשריט.

**6.2**

**תנאים בהליך הרישוי**

- המשך תנאים למתן היתר בניה:
17. בבקשה להיתר, אשר אינה ממצה את סה"כ יחידות הדיור או את כל זכויות הבניה כפי שאושרו, או אינו פורש את הבינוי על פני המגרש באופן יחסי וסביר, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הגשת נספח בינוי מחייב המציג את אופן המיצוי העתידי של כלל זכויות הבניה בקני"מ 1/100 להנחת דעתו של מהנדס העיר.
  18. תנאי בהליך הרישוי להקמת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הקמה ע"י ממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

**6.2**

**תנאים בהליך הרישוי**

19. תנאי לתעודת גמר להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
21. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח 16,17,20,21 יהיה ניתוח שדה זרימת רוח ומתן פתרונות במידת הצורך למניעת מטרדי רוח לאורך שד' משה דיין.
22. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח 101-102 דיור מיוחד מסחר ותעסוקה יהיה התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה לתפקוד נאות של המבנה לשימושים המיועדים.
23. תנאי בהליך הרישוי יהיה עמידה בהנחיות סקר סיסמי על פי פירוט להלן:
  - א. תנאי בהליך הרישוי למבנים חדשים ולתכניות פיתוח למתחמי בינוי חדשים בתאי שטח בהם העומק למי התהום הוא קטן מ-20 מ' (בחלק המערבי של התכנית- תאי שטח 16,17,20,21,24,25), יהיה ביצוע סקר גיאוטכני להערכה כמותית של הסיכון להתנזלות וקביעת האמצעים לביסוס, בהתאמה לעומס הסיסמי הצפוי והמבנה המתוכנן. הסקר יתבצע על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס.
  24. תנאי להגשת בקשה להיתר ליחידות דיור מעבר ל-2,500 יח"ד הראשונות, הינו שדרוג צומת משה דיין/עובד בן עמי על פי נספח תנועה לתכנית זו.
  25. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח המיועדים לבינוי, יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המראה שבתכנון המפורט של תא השטח הפיתוח והניקוז מאפשרים החדרה/השהייה של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שמקדם הנגר גשם מהמגרש לא יעלה על המצב הקיים (0.2) בהסתברות של 1:20 שנה.
  - ב. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח המיועדים לבינוי המותירים פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש יהיה הגשת נספח הידרולוגי, לוועדה המקומית, אשר תהיה מוסמכת לאפשר גמישות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

**6.3**

**בינוי**

1. הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה. הבניין יבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ-70% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצידיים של תא השטח.
2. לאורך הבניינים המסומנים עם "חזית מסחרית/פעילה" ייקבע כי לפחות 75% מהחזית תתוכנן בחזית פעילה ובצמוד לקו הבניין.
3. השטחים המיועדים למסחר בקומת הקרקע ייבנו בצמוד לחזית הפונה לרחוב/כמסומן בתשריט, באופן המאפשר רציפות מפלסית ככל הניתן עם מפלס המדרכה.
4. ישולב פתרון הצללה לחזית הפעילה בדגש על פתרונות הצללה טבעית באמצעות עצים.
5. תותר הקמת גלריה (קומה חלקית) אשר לא תיספר במניין הקומות.
6. בכל מקום בו מסומנת בתשריט קולונדה, תיבנה בקומת הקרקע קולונדה בקו בניין 0 תוך היצמדות של לפחות 70% ממנה לקו הבניין הקדמי. סטייה מהוראה זו הינה סטייה ניכרת. לקולונדה יותר קו בנין צידי 0 מ', לצורך רציפות והמשכיות המסחר.
7. מרחק מינימלי בין מבנים (כולל מרפסות): (במקרים בהם מתאפשרים מס' מבנים בתא שטח)
  - א. המרחק בין שני מבנים מעל למפלס הכניסה הקובעת יהיה לפחות:
    - בין שני מבנים בבניה שאינה רבת קומות - 8 מ'
    - בין מבנה בבניה שאינה רבת קומות למבנה רב קומות - 10 מ'
    - בין שני מבנים רבי קומות - 18 מ'
  - ב. המרחק המינימלי לא יחול על קומת הקרקע וקומות חניון
8. יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות (זיזיות) בשטח בין 10-25 מ"ר לא כולל מרפסות גג.
9. הפרדה בין שימושים מעורבים: תתוכנן הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האווירור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

## 6.3

## בינוי

- והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר, התעסוקה ושטחי ציבור.
10. בתא שטח מס' 11 המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.
  11. מעל לקומות המסד תתאפשר בניית קומת עמודים מפולשת חלקית. ובשטחה תתאפשר למקם פונקציות הציבוריות לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכד'.
  12. בתאי שטח מס' 20 ו-21 בהם זכויות למסחר, הקולונדה שבחזית המסחרית תיבנה בקו בניין 0 ותופנה לכיוון השצ"פ בתא שטח מס' 308.
  13. במבנים חדשים, מתוקף תכנית זו, לא תותר הקמת דירות גן במבנה מגורים המוגדר על פינה הדפסה 92 תכנון זמין מונה הדפסה 92
  - תקנות התכנון והבנייה כבניין רב קומות.
  14. גובה קומת הקרקע במבנים הכוללים חזית מסחרית או חזית פעילה יהיה בין 4.5 מ' ל-6 מ' או בהתאם להנחיות המרחביות החלות.
  15. הנחיות תכנון לחזית מסחרית:
  - (1) החזיתות המסחריות המתוכננות בתאי שטח 1,2,9,20,21,24,25,26,27,28,29,30,35,36 ייבנו בנסיגה של 5 מ' מגבול המגרש כאשר מרחק זה יהווה קולונדה מקורה בקו בניין 0 עם זיקת הנאה להולכי רגל.
  - (2) החזיתות המסחריות המתוכננות במבנים שבתאי שטח 22,23 ייבנו בנסיגה של 5 מ' מגבול המגרש, ללא קולונדה עם זיקת הנאה להולכי רגל.
  - (3) קולונדה: גובה הקולונדה לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יותר מ-6 מ'. רוחב הקולונדה יהיה 5 מ' מפלס רצפת הקולונדה ילווה את הפיתוח (מדרכות ושצ"פים) בהתאם לשיפועים הקיימים והמתוכננים ברחוב.
  16. הנחיות לתכנון קומות מסד וקומת עמודים מפולשת מעליהן: מספר קומות המסד (בין 2 ל-4 קומות) המוקמות מעל קומות הקרקע. קומות אלו יוקמו במרחק 5 מ' מגבול המגרש. מעל לקומות המסד תותר בניית קומת עמודים מפולשת חלקית. בשטח קומה זו יוקמו פונקציות ציבוריות משותפות לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר וכו'.
  - שטח גגות קומות המסד הסמוך לפונקציות אלה יפותח לרווחת הדיירים.

## 6.4

## בינוי

17. הוראות בינוי לתאי שטח מס' 9 ומס' 29:
- (1) תאי שטח אלו מתוכננים כ"עוגן מסחרי". ניתן למקם את שימושי המסחר בתאי שטח אלו במרתף המבנים, בקומת הקרקע או בקומות המסד.
- (2) גובה קומת הקרקע בתאי שטח אלו יהיה עד 6 מ' ולא פחות מ-4.5 מ'.
- (3) אזור פריקה וטעינה יהיה אך ורק במרתף תפעולי ובגובה מתאים לשימוש זה.
18. הפרדה בין שימושים מעורבים, מגורים ושימושים נוספים:
- (1) גובה עסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מטר.
- (2) לא יותרו עסקי מזון במרתפים.
- (3) יתוכננו כניסות נפרדות לאגף עסקים ולאגף המגורים.
- (4) לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
- (5) תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- (6) יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון.
- (7) לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות,



6.4	בינוי
	<p>פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>8) בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר פעילות, עילית או תת קרקעית, בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.</p> <p>19. בשימושי במגורים, תותר הקמת מחסנים בשטח של 6 מ"ר לכל יחידת דיור. ותותר הקמתם בקומות המגורים, בקומת הקרקע/קומת גלריה ובמרתפים. לא תתאפשר גישה ישירה למחסן מיחידת הדיור.</p> <p>20. לפחות 25% משטח המגרשים יישמרו לפיתוח גנני הכולל מקומות ישיבה ושבילי הליכה, כאשר ניתן לפתח גינון גם מעל תקרת מרתף חניה בתנאי התקנת אמצעים מתאימים לגידול צמחיה.</p> <p>21. תותר הזרמת מי נגר לשטח שצ"פ צמוד מתאי שטח הצמודים.</p>

6.5	חניה
	<p>1. החניה תהא תת קרקעית, לא תותר חניה עילית פרט לשטחים בהם אושרו חניות עיליות בהיתר בניה בתוקף לפני אישורה של תכנית זו ומלבד חניות נגישות.</p> <p>2. מרתפי החניה ייבנו עד גבולות המגרש בקו בניין 0- ובגודל של עד 85% משטח הקרקע.</p> <p>3. בתא שטח מס' 33 הסמוך לתא שטח מס' 106 ביעוד מסחר ותעסוקה אשר בבעלות אחודה תתאפשר חיבור בין החניות התת-קרקעיות ע"י זיקת הנאה שתירשם לעת רישום בית משותף. פתרון החניה הנדרש לכל תא שטח יהיה בתא שטח עצמו.</p> <p>4. בתאי שטח המיועדים למגורים תקן החניה למגורים יחשב לפי היחס 1:1 (דהיינו מקום חניה לכל יח"ד). סטייה מיחס זה תיחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>5. בכל מגרש בו קיים עירוב שימושים (מגורים-מסחר-תעסוקה-שימושים ציבוריים אחרים) תופרד החניה למגורים מהחניה לשימושים האחרים.</p> <p>6. פתרונות החניה עבור כל השימושים בתאי השטח בתכנית יתוכננו בתחום תא השטח.</p> <p>7. החניות התפעוליות, הן לאספקת סחורה והן לפינוי פסולת בכל תאי השטח יתוכננו בתחום המגרש, כולל תמרון הרכב בתוך שטח המגרש לכניסה ויציאה חזיתיות.</p> <p>8. במגרשים סמוכים ניתן לחבר חניה תת קרקעית שתשרת המגרשים הנ"ל תוך הטמעת הוראה מחייבת כי תותר כניסה ויציאה אחת בלבד מחניון משותף זה.</p> <p>9. אזור פריקה וטעינה למסחר יהיה תת-קרקעי.</p> <p>10. במקרים בו שטח פריקה וטעינה הנדרש הינו לרכב מסחרי אחד, תתאפשר חניה עילית במקביל למדרכה.</p>

6.6	ניהול מי נגר
	<p>1. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי והחדרתם לתת הקרקע.</p> <p>2. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", כך שרוב מי הנגר יחלחלו לתת הקרקע בשטחו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מהגות ושיפועים מתוכננים בחצרות.</p> <p>3. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע.</p> <p>4. באזורי חנייה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</p> <p>5. בשצ"פים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה</p>

<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף הידרולוג יועץ שימור נגר. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

<b>6.7</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>1. נטיעת עצי צל ועצים בוגרים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בגודל 8.5 לפחות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 6 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>2. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכנון עצים שיש לתעדף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים.</p> <p>ב. חסכנים במים.</p> <p>ג. מאוקלמים.</p> <p>תכנון עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>3. שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>4. רחבות עירוניות פתוחות :</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>רחבה עירונית- חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>5. מגרשי חניה :</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מתוך 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות עצים מסוככנים .</p> <p>6. רצף צל לאורך המדרכות</p> <p>עצי צל ועצים בוגרים יינטעו ברצף לאורך המדרכות במרחק ממוצע של 8 מ' בין עץ לעץ.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

<b>6.8</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה ע"י מודד מוסמך וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את



<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת הקצאה ערוכה ע"י שמאי מקרקעין שבתכנית זו.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
<p align="center"><b>תשריט התכנית</b></p> <p align="center"><b>סימון בתשריט : גבול מתחם</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>בתשריט סומנו 2 מתחמים :</p> <p>מתחם מס' 1 : שטח לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, על פי נספח לתכנית : "חוות דעת לעניין הקצאה ואיזון" ערוכה ע"י שמאי.</p> <p>מתחם מס' 2 : שטח לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים על פי נספח לתכנית "טבלת הקצאה בהסכמת בעלים" ערוכה ע"י שמאי.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הוועדה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943."</p>	
<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>הנחיות משרד הבריאות בנושא מים :</p> <p>תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת לאספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>הנחיות משרד הבריאות להקמת בריכות שחיה פרטיות בבנייני מגורים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</li> <li>2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</li> <li>3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</li> </ol> <p>רדיוס מגבלות בניה מקידוחים בשטח התכנית :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בגבולות התכנית ישנו קידוח מי שתייה נק"ז חופי אשדוד 19, נ.צ. 632930,165770, רדיוס מגן א' שלו -10מ'.</li> </ol> <p>תאי שטח 1,3,35,36,105,201,203,204,205,206,207, תחום רדיוסי מגן של הקידוח.</p> <p>השטח שברדיוס 50 מ' סביב הקידוח המגודר כאזור מגן ב' -תאי שטח 35,36,203,204,205 -אסור</p>	



<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.14</p> <p>בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, הינו תיאום עם הרשות המקומית ועל בעל התשתית.</p> <p>4. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב העירונית.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי יהיה הקמת מתקני מחזור והפרדה במקור.</p>	
<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>6.15</p> <p>מימון החלק היחסי בהוצאות התכנון על ידי רשות מקרקעי ישראל ויתר בעלי הזכויות יהיה בהתאם לסעיף 69 לחוק התכנון והבניה- סעיף קטן (12) "הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה".</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>6.16</p> <p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים הנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6.20 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם- מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א) עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב) כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג) עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד) עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הליך הרישוי ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. שינוי סטטוס עצים- שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.</p>	
<p><b>זכות מעבר</b></p> <p>6.17</p> <p>1. במקומות בהם מסומנת זיקת הנאה בתשריט מצב מוצע, תתאפשר זכות מעבר חופשית של הציבור ותרשם הערה על כך בספרי המקרקעין.</p> <p>2. זיקת ההנאה תתוכנן כהמשך של המדרכה ללא גידור, הפרעות ומחסומים.</p> <p>3. השטח המסומן בתשריט בזיקת הנאה למעבר ברכב ישמש כניסת כלי רכב לחניון. מיקום ומידות סופיים ייקבעו במדוייק בבקשה להיתר.</p> <p>4. ברחובות בהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית/פעילה תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית.</p> <p>5. השטח שתחת הקולונדה יפותח כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי, בכל עת, ללא מכשולים והפרעות. תירשם הערה על כך בספרי המקרקעין.</p> <p>6. בתא שטח מס' 5 ו-11 יישמר בשטח זיקת ההנאה המסומן בתשריט מעבר תשתיות תת קרקעיות עירוניות. רוחב מסדרון תשתיות יהיה לפחות 2.5 מ'. לא תותר כל בניה בתחום מסדרון התשתית.</p> <p>7. כמו כן, לעת מימוש התכנית, תותר גמישות במיקום הסופי של זיקת ההנאה. מיקום זיקת ההנאה הסופי ישמור על רוחב זיקת ההנאה כך שלא יפחת מרוחב זיקת ההנאה המסומן</p>	

<b>זכות מעבר</b>	<b>6.17</b>
בתשריט התכנית. מרחק זיקת ההנאה שתיקבע בפועל לא יעלה על 10 מ' ממיקום זיקת ההנאה באותו תא שטח כמסומן בתשריט התכנית.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

<b>מגבלות בניה לגובה</b>	<b>6.18</b>
להלן מגבלות הבניה לגובה מרבי מעל פני הים בהתבסס על התניות של משרד הביטחון (צה"ל):	
1. בתאי שטח 1,2,3,5,35,36,101,102,103,104,105 : מעל פני הים.	
2. בתאי שטח 4,8,9,10,11,16,17,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,33, 106 : מעל פני הים. הגבהים המצויינים לעיל הינם מקסימליים, בכפוף למספר הקומות והגובה המצוין בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 בכל תא שטח.	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

תוך 10 שנים מתאריך מתן תוקף	
-----------------------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92