

48984

מבא"ת 2006

תכנית מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית רחובות
מונהל הנדסה

08.01.2012

נתקבל
תכנון בניין ערים

משרד הפנים

מחוז מרכז

25.01.2012

הוראות התוכנית

נתקבל

תיק מס'

תוכנית מס' רח/מק/6/2110

שם תוכנית: "פרדס קלינג"

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: רחובות

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית רחובות אישור תכנית מס' רח/מק/6/2110 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2011/11 ביום 30.11.11 חתום על החוזה יו"ר הועדה המחיימת</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית נועדה ליצור מסגרת תכנונית להקמת קומפלט תעסוקה לכל התכליות המותרות עפ"י התוכנית הראשית שבתוקף – רח/ 2110, ע"י איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים ביעודים השונים ללא שינוי בזכויות המוקנות וע"י ניווד זכויות בין המגרשים השונים שבתחום התוכנית, הכל בהתאם לחוק התכנון והבניה לגבי תוכניות שבסמכות הועדה המקומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית (מספר התוכנית)	שם התוכנית	"פרדס קלינג"	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית	6/2110 רח/מק/	
1.2	מספר התוכנית	77,821 מ"ר	
1.3	שלב	הפקדה	
1.4	מספר מהדורה בשלב	1	
1.4	תאריך עדכון המהדורה	26.10.09, 1.7.09, 26.5.09, 20.4.09, 25.2.09, 27.7.2010, 31.5.2010, 25.3.2010, 17.1.2010, 29.12.2011	
1.4	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית • כן • ועדה מקומית 	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
	לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן 1, 4, 5, 6, 7, 9	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה. 	
	סוג איחוד וחלוקה		
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
קואורדינטה X
קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום מערב רחובות בצומת הרחובות דרך גד פינשטיין ודרך הים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רחובות בתוכנית
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- גד פינשטיין

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	כל הגוש / חלק	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3650	מוסדר	חלק מהגוש		5,6
3651	מוסדר	חלק מהגוש		6-8,24,26,27,35-37,39
3654	מוסדר	חלק מהגוש		1,4,5,8,9,10,17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רח/ 2110	• שינוי	על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית רח/ 2110 במידה ולא שונה בתוכנית זו	5261	5.1.04
רח/2000/ב/1	• כפיפות		4412	28.5.96

25.7.96	4525	על תחום התוכנית הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תוכנית המיתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון	• כפיפות	תמ"א 2/4
16.8.07	5704	על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תוכנית מיתאר ארצית למשק המים	• כפיפות	תמ"א 4/ב/34

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	אדרי י. כנורי	15.1.09		18		מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מקומית	י. כנורי	11.1.09	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מקומית	י. כנורי	17.1.09	1		1:1250 1:500	מנחה	נספח בינוי התוכנית
	ו. מקומית	פנתר		1			מנחה	נספח תנועה
	ו. מקומית	אהוד המאירי			15		מחייב	טבלאות איחוד וחלוקה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						510022140	פרדס קלינג בע"מ				
						510979727	נתבי דור בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					510022140	פרדס קלינג בע"מ				
					510979727	נתבי דור בע"מ				
						ועדה מקומית לתכנון ובינה רחובות				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
						פרדס קלינג בע"מ				
						נתבי דור בע"מ				
						עיריית רחובות				
						יפאורה בע"מ				
						רודנסקי אירנה בנימין נועם				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
kinori@leiters.co.il	03-5442653	052-2322223	03-5465148	נחום 18 ת"א	510627821	ט.מ. ליטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (72) בע"מ בשיתוף אדרי י. כנורי	6044	008152639	אדרי	עורך ראשי
mazor@sur.co.il	03-9673507	050-5245581	03-9654095	רוטשילד 102 ראשון לציון		אביגדור מזור			מודד	מודד
panter@panter-eng.co.il	03-5478181	052-6929872	03-5490526	סוקולוב 48 רמת השרון	513774943	פנתר	112491	02888961	מהנדס תנועה	יועץ תנועה
	03-6243660			03-6243770	יגאל אלון 65	אהוד המאירי ושות'			שמואל חיים כלפון	שמואל

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לרוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למוחוק הערה זו לפני הגשה)

02/01/2012

עמוד 7 מתוך 19

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם משולב ליעודים של מסחר, משרדים, תעשייה, תחנת תדלוק ותחנת רכבת ע"י ריכוז וניוד זכויות בניה ללא שינוי בהיקף הזכויות עפ"י התוכנית הראשית. קביעת הוראות בדבר הכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים
2. שינוי בנוי ועיצוב
3. שינוי קווי בנין
4. שינוי חלוקת שטחי הבניה בין המגרשים
5. תוספת קומות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 77.821

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר		ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט					
				19,391		מ"ר	תעשייה א+ד
				22,822	3,431	מ"ר	תחנת רכבת מיוחד ג'
		22,822					מסחר, תעסוקה, תחבורה
		2,527		2,527		מ"ר	תחנת דלק
		2,258		2,258		מ"ר	ש.צ.פ.

		5,767		5,797	מ"ר	דרך מאושרת דרך מוצעת
		5,816		5,816	מ"ר	חניון
	6,107			6,107	מ"ר	תעשייה ג'
	5,106			5,106	מ"ר	תעשייה ב'
	27,418			27,418	מ"ר	דרך מאושרת גבול שטח שהתוכנית אינה חלה עליו

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר תעסוקה ותחבורה	1	
תחנת תדלוק	2	
ש.צ.פ.	3, 4, 4א'	
דרך קיימת ודרך מוצעת	5א', 5ב'	זיקת הנאה להולכי רגל ואופניים
חניון	6	זיקת הנאה להולכי רגל ואופניים
תעשייה	7, 8	
דרך מאושרת גבול שטח שהתוכנית אינה חלה עליו		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר, תעסוקה ותחבורה
4.1.1	שימושים
	חזית מסחרית, מסחר, משרדים, תעשייה, אולמות, תחנת רכבת, אולמות נוסעים, משרדי התחנה, קופות כרטיסים, שרותים נלווים, מלאכה ואיכסון, חניה.
4.1.2	הוראות
א.	בינוי <ul style="list-style-type: none"> בתחום תא שטח זה תותר בניה של יותר ממבנה אחד. יותר קו בנין 0- בין מבנה למבנה.
ב.	חניה <ul style="list-style-type: none"> תקן החניה לשימושים השונים, יהיה עפ"י טבלת מאזן החניה המופיעה בנספח התנועה.

ג.	מרתף	<ul style="list-style-type: none"> התכליות המותרות במרתף יהיו: חניה, מתקנים הנדסיים, איחסון, מעבר הולכי רגל, עמדות בקרה, דוכנים, שירותים. תותר בניית מרתף בקו בנין 0- שטח המרתף לא יעלה על 80% משטח תא השטח – על מנת לאפשר חילחול מי הנגר העילי, לחילופין הצגת פתרונות מכניים לחילחול באישור הרשויות המוסמכות.
ד.	עיצוב, גובה	<ul style="list-style-type: none"> גמר המבנים יהיה מחומרים קשיחים כגון: אבן, זכוכית אלומיניום או שילוב של טיח וחומרים קשיחים. לא יותר גמר טיח בלבד. השילוט יהיה חלק אינטגרלי מחזית המבנה ויופיע במסמכי הבקשה להיתר. כל המבנים בתא שטח זה יהוו שלמות ארכיטקטונית/תכנונית אחת. שינויים לא משמעותיים במפלסי המבנים לא יהוו סטיה ניכרת לתוכנית.
ה.	גנון/פיתוח	<ul style="list-style-type: none"> עפ"י רח/ 2110 בתוקף
ו.	קוי בניין	<ul style="list-style-type: none"> קוי הבנין לתא שטח זה יהיו עפ"י המסומן בנספח הבינוי. במפלס ± 0.00 בגבול הצפוני של תא שטח מס' 1, יותר קו בנין 0- כמצוין בנספח הבינוי. במפלס ± 0.00 בגבול המזרחי של תא שטח מס' 1, יותר קו בנין 0- עם תא שטח מס' 3, כמצוין בנספח הבינוי.
ז.	מבנה תחנת רכבת	<ul style="list-style-type: none"> מבנה תחנת הרכבת יכלול בין השאר: אולם נוסעים, משרדי התחנה, קופות כרטיסים, דרגנועים, מסחר, מעברים עיליים ואו תת קרקעיים ושרותים נלווים. החניה לרכבת, תחנות עליה והורדה, מוניות וכד' בהתאם לנספח התנועה המנחה המצורף לתוכנית זו. יותר קו בנין 0- לדרך מס' 410. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה גם לחלק מהמבנה – בתאום עם מהנה"ע. בשלב התכנון המפורט חובה לתאם ולאשר את תוכנית מבנה התחנה עם רכבת ישראל.
ח.	בניה בשלבים	<ul style="list-style-type: none"> תותר הוצאת היתרי בניה בשלבים.
ט.	פיצול והעברת זכויות	<ul style="list-style-type: none"> ניתן יהיה לפצל ולהעביר זכויות הבניה בתוך תא שטח זה, ממבנה למבנה ובין שימוש אחד למשנהו ובתנאי שסה"כ הזכויות ומגבלות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית זו.
י.	היתרי בניה	<ul style="list-style-type: none"> ניתן להוציא היתר בניה גם לחלק מהמבנים שבתחום תא שטח זה.
יא.	תנאי לקבלת היתרי בניה	<ul style="list-style-type: none"> תנאי לקבלת היתרי בניה הינה הכנת תוכנית בינוי לביצוע כולל פיתוח למבנה נשוא ההיתר.
יב.	גידור	<ul style="list-style-type: none"> הגידור לאורך זכות הדרך של מסילת הברזל יעשה ע"י פרט אחיד באישור מהנה"ע.
יג.	ניוד	<ul style="list-style-type: none"> בתחום של 1,188 מ"ר מתוך תא שטח מס' 2 יותרו השימושים והזכויות של תא שטח מס' 1 כמסומן בנספח הבינוי. יותר ניוד זכויות בין התכליות הרשומות בטבלת הזכויות ובתנאי שסה"כ הזכויות יהיה כרשום בטבלת הזכויות.
יד.	מסחר	<ul style="list-style-type: none"> לצורך קביעת שטחי המסחר המותרים חושבו שטחי "החזית המסחרית" בהתאם להוראות תוכנית רח/ 2110 בתוקף.

4.2	שם ייעוד: תחנת תדלוק
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית רח/ 2110 בתוקף: תחנת תדלוק בדרג ב' עפ"י תמ"א 18
4.2.2	הוראות
א.	זכויות והוראות
	זכויות והוראות בניה עפ"י רח/ 2110 ותמ"א 18 תיקון 4. ניתן יהא לחלק

	בניה	המגרש בתשריט חלוקה ולצרפו למגרשים גובלים, ניתן יהיה לנייד זכויות בניה למגרשים גובלים ובתנאי ששטח מגרש מינימלי לתחנת תדלוק לא יקטן מהקבוע בתמ"א 18 תיקון 4, או 1.250 מ"ר, לפי הגדול מביניהם.
ב.	ניוד	בתחום של 1,188 מ"ר מתוך תא שטח מס' 2 יותרו השימושים והזכויות של תא שטח מס' 1 כמסומן בנספח הבינוי.
ג.	קוי בנין	בתחום בין קוי הבנין וגבול המגרש יותרו הקמת גגון התחנה, עמוד פירסום, מיכלים תת קרקעיים ומתקנים הדרושים לתפעול תקין של התחנה.
ד.	תנאי להיתר	תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהוראות תמ"א 18 על תיקוניה

4.3	שם ייעוד: תעשיה, תא שטח מס' 7
4.3.1	שימושים
	בהתאם לתוכנית רח/ 2110 (אזור תעשיה ג')
4.3.2	הוראות
א	בהתאם לתוכנית רח/ 2110.
ב	זכויות הבניה עפ"י הוראות תוכנית זו.
ג	תנאי להיתר בניה: הכנת תוכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

4.4	שם ייעוד: תעשיה תא שטח מס' 8
4.4.1	שימושים
	בהתאם לתוכנית רח/ 2110 (אזור תעשיה ב')
4.4.2	הוראות
א	בהתאם לתוכנית רח/ 2110.
ב	זכויות הבניה עפ"י הוראות תוכנית זו.
ג	תנאי להיתר בניה: הכנת תוכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

4.5	שם ייעוד: דרכים
4.5.1	שימושים
א'	בהתאם לתוכנית רח/ 2110 בתוקף: מיסעות, מדרכות, חניה ומפרצי חניה, מסוף אוטובוסים, תחנת מוניות, חניה לאופניים, מבנה לשרות הנהגים – עפ"י פרוגרמה, רהוט רחוב, מעבר תשתיות, מעברי הולכי רגל תת קרקעיים, פיתוח, גנון ושתילה.
4.5.2	הוראות
א'	תותר הרחבת הדרכים למטרות מפרצי חניה, שיפור רדיוסים, הסדרי צמתים וכד' – הכל עפ"י התכנון המפורט המאושר. ההרחבות הנ"ל יעשו רק ע"ח שטחים ציבוריים ולא יהיו שינוי לת.ב.ע.
ב'	היתר הבניה באישור הועדה המקומית.
ג'	תשמר רצועה ברוחב מינימלי של 3 מ' למעבר הולכי רגל ואופניים כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי המנחה

4.6	שם ייעוד: חניון ציבורי
4.6.1	שימושים
א'	בהתאם לתוכנית רח/ 2110 בתוקף: חניה ציבורית, חניה "חנה וסע", זיקת הנאה להולכי רגל ואופניים, גנון, רהוט רחוב, גידור ובהתאם לנספח הבינוי ולנספח התנועה
4.6.2	הוראות
א. כללי	החניון יהיה ציבורי. יותרו מרתפי חניה תת קרקעיים כמסומן בנספח התנועה המנחה
ב. פיתוח	פיתוח מגרשי החניה יעשה עפ"י תוכנית פיתוח המראה בין השאר: חניות מסומנות משולבות בגינון, שילוט, גידור וכד'.

ג. גידור	גידור מגרשי החניה כלפי מסילת הברזל יעשה עפ"י פרט אחד באישור מהנדס העיר .
ד. קו בנין	יותר קו בנין -0- לכל הצדדים .
ה. מפלסי חניה נוספים	עם קידום נושא הרכבת בניית/השלמת תחנת הרכבת והצורך בחניה נוספת, יותרו, בניית מפלסי חניה נוספים (עיליים או תת קרקעיים) כפוף להגשת היתרי בניה באישור הועדה המקומית .
ו. זיקת הנאה	תשמר רצועה ברוחב מינימלי של 3 מ' למעבר הולכי רגל ואופניים כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי המנחה

4.7	שם ייעוד: ש.צ.פ
4.7.1	שימושים
	בהתאם לתוכנית רח/ 2110 בתוקף . גינון, שתילה, נטיעות, עבודות פיתוח, חניה, מתקני גן ונופש, רהוט רחוב, תשתיות הנדסיות, מיגון אקוסטי, מתקנים הנדסיים, מעברים תת קרקעיים .
4.7.2	הוראות
כללי	אזורי הש.צ.פ יפותחו בד בדד פיתוח התוכנית ועפ"י נספח הבינוי ונספח התנועה . תשמר רצועה ברוחב של 3 מ' - תוואי לאופניים כמסומן בתשריט ובנספחים המנחים .

4.8	שם ייעוד: שטח שהתוכנית אינה חלה עליו
4.8.1	שימושים
	בהתאם לתוכנית רח/ 2110 בתוקף
4.8.2	הוראות
	בהתאם לתוכנית רח/ 2110 בתוקף

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות (יח"ד ליום נטו)	מספר יח"ד מספר בניה אחווי	מספר כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחויים		שטחי בניה מ"ר/אחויים		מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מחמת	מעל							שטח	עיקרי	שרות	שטח		
עפ"י נספח הבנייה והוראות התוכנית	1	8 (5)	43 (4)	7	37,070	7,000	7,609	4,000 מס'ת	4,778 מס'ת	4,505	17,956	7,835	1,343	120	1	מס'ת תעמוקה תחבורה
עפ"י תשריט	1	8	7	37,740	7,000	8,159	18,076	4,505	25,349	18,076	4,505	25,349	2,527 -1,188 1,339	2	2	תחנת תדלוק
עפ"י תשריט	8	9	118,735	52,393	41,125	17,764	26,131	22,447	66,342	17,764	26,131	22,447	66,342	7	7	תעשיר
עפ"י תשריט	9	9	39,870	21,695	39,870	5,062	4,085	9,018	5,106	4,085	4,943	9,018	5,106	8	8	תעשיר

- (1) שטח השרות העילי כולל בנוסף ל- 50 מ"ר שרות עוד 500 מ"ר גגון .
 (2) + (3) : ינוד זכויות מתא שטח מס' 2 לתא שטח מס' 1 .
 (3) גובה המבנה מדוד ממפלס ± 0.00 ועד למפלס הגג העליון, ללא מעקות וללא מתקנים הנדסיים .
 (4) -8 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת .
 (5) -8 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת .

טבלה מס' 1 פרדס קלינג – טבלת זכויות עפ"י רח/ 2110 (הזכויות מחושבות עפ"י התצ"רים) – מצב קיים

תנעות	קוי בנין			קומות מעל הקרקע H	שטחי בניה עיליים	שטחי שרות		מסחר/ משרדים	שטח עיקרי		תכנית קומות קרקע במ"ר	שטח ב' / שטח ד'	יעוד	מס' מגרש
	אחורי	צידי	קדמי			הת	עיליים (1)		זוית מסחרית/ משרדים	תעשיה				
זוית מסחרית = 35% משטח קומות הכניסה 1,912 X 35% = 669	6	5	עפ"י תשריט	22.5 = ק' 5 מ' 3 + מ' מתקנים על הגג	190% 9,085	100% 4,781	50% 2,391		70% 3,347	40% 1,912	4.781	תעשיה א' עם זוית מסחרית	822	
זוית מסחרית = 35% משטח קומות הכניסה 1,168 X 35% = 409					190% 5,548	100% 2,920	50% 1,460		70% 2,044	40% 1,168	2.920	תעשיה א' עם זוית מסחרית	823	
זוית מסחרית = 35% משטח קומות הכניסה 1,406 X 35% = 492					190% 6,680	100% 3,515	50% 1,758		70% 2,461	40% 1,406	3.515	תעשיה א' עם זוית מסחרית	824	
					21,313	11,216	5,609		7,852	4,486	11,216		סה"כ	
ק. קרקע מסחרית	40 מ' משפת רצועת הרכבת	5	עפ"י תשריט	27 = ק' 6 מ' 3 + מ' מתקנים על הגג	210% 9,130	200% 8,696	50% 2,174	80% 3,478	80% 3,478	40% 1,739	4.348	תעשיה ד'	850	
					210% 8,038	200% 7,654	50% 1,914	80% 3,062	80% 3,062	40% 1,531	3.827	תעשיה ד'	851	
					17,168	16,350	4,088	6,540	6,540	3,270	8.175		סה"כ	
כפוף לתכנית בינוי (אין תכנית)					20% 506		10% 253	10% 253			2.527	תחנת דלק	825	
כפוף לבינוי . 2,000 מ"ר עיקרי מסחר בקומות קרקע	0	5	עפ"י תשריט	= ק' 2 מ' 6	120% 4,117	70% 2,401	20% 686	100% 3,431		70% 2,401	3.431	תחנת רכבת	304	
התכנית אינה כוללת תכנית תחנת תדלוק מגרש מס' 825					4,623 0111,136 (גג 500+)	1,439,24 0111,136		3,684			5.958		סה"כ	
					43,604	29,967		10,224	6,282	1,570	14,392		סה"כ כולל A	
											18,076			
											32,468			

ראה המשך הטבלה

(1) שטחי השרות העיליים כוללים 500 מ"ר של גגון תחת התדלוק.

המשך טבלה מס' 1

תעודת	קוי בנין		קומות מעל הקרקע H	סה"כ שטחי בנייה עיליים	שטחי שרות		שטח עיקרי			שטח בדי'	תכנית קומות קרקע במ"ר	יעוד	מס' מגרש
	אחורי	צידי			קרקעיים	עיליים	מסדרים	מסדרים	חיות מסחריות/ משרדים				
2 קומות מסחר	6	5	קולונד + ה קומה מעליה בקו 0	230% 11,744	200% 10,212 (2 מרתפים)	70% 3,574 קולונדה	80% 4,085	80% 4,085	80% 4,085	5,106	60% 3,063 קולונדה	אזור תעשייה ב' + קולונדה + חזית ארכיטקטונית	829
עפ"י תשריט			5 ק' H = 22.5 בנוסף 3 מ' מתקנים על הגג	180% 10,994	200% 12,214 (2 מרתפים)	50% 3,054	65% 3,970	65% 3,970	65% 3,970	6,107	3,053 50% קולונדה	תעשייה ג'	838
				22,738	22,426	6,628	8,055	8,055	8,055	11,213			סה"כ B
				66,342	52,393	17,764	26,131	22,447	22,447				סה"כ כללי B + A
				118,735			66,342						

6. הוראות נוספות**6.1 נספח בינוי**

נספח הבינוי הינו מנחה בלבד. היזם רשאי לשנות את תוכנית הבינוי באישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה ובתנאי שהבינוי המוצע תואם הוראות תוכנית זו.

6.2 נספח תנועה

נספח התנועה הינו מנחה בלבד. שינויים ועדכונים בהסדרי התנועה ובחניות בעקבות התכנון המפורט, ובאישור הועדה המקומית, כתנאי להיתר, לא יהוו שינוי לתוכנית זו. תוכנית להסדרי תנועה לחניה במסוף הרכבת יתואמו עם משרד התחבורה.

6.3 מיגון אקוסטי

במידה וידרש מיגון אקוסטי מכביש מס' 412 /או מכביש מס' 410 הוא יעשה ע"ח מבקש ההיתר.

6.4 תקן חניה

תקן החניה יהיה עפ"י טבלת מאזן החניה המופיע בנספח התנועה המנחה ולא יפחת מתקן החניה שיהיה בתוקף לעת מתן היתרי בניה.

6.5 איכות הסביבה

6.5	איכות הסביבה
	כללי
	בתחום התכנית יותרו השימושים על פי הוראות התוכנית ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות בתחום התוכנית תחרוג מן ההורות והתנאים בנושא איכות הסביבה. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ובתיאום עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה.
6.5.1	הוראות כלליות:
	כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:
א.	נקוז ותעול השתלבות במערכת הניקוז הטבעי או העירוני תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
ב.	ביוב באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית ובמתקן האזורי לטיהור שפכים. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות התשמ"ב – 1981, או בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות. הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל או לאסור פעילות עסקים, שכמות /או איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במערכת הביוב המרכזית ובמתקנים לטיפול בשפכים. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרש (ולא מחוצה לו) – וזאת בטרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל – תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז /או אל מי התהום.
ג.	פסולת יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. המתקנים ליצירת הפסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע הרשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פסולת רעילה – טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מוסדר כדין. הפסולת תופרד לסוגיה ופסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור. בתחומי המגרש יותקנו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקנים לדחיסת פסולת בהתאם לכמויות הפסולת.
ד.	חומרים רעילים ומסוכנים האחסנה הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי יעשה

	בהתאם לכל דין ו/או הוראה של הרשות המוסמכת .
ה.	רעש בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין .
ו.	איכות אוויר ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית וסולפטים עולה על אחוז אחד . תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים .
ז.	אנרגיה יותר שימוש במקורות אנרגיה כמו חשמל, גז, סולר ואנרגיה סולרית . לא יותר שימוש בפחם ומזוט .
ח.	סוגי מפעלים לא תותר הקמת מפעלי תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, חומרים רעילים וחומרים נפיצים, מפעלים ושימושים עתירי אבק, מפעלים לתעשיית הבנייה, מפעלים עתירי אנרגיה . הקמת מפעלי מזון (כהגדרתם ע"י הרשות המוסמכת) בסמיכות לתחנת השינוע תהיה בתיאום ובאישור הרשות המוסמכת .
6.5.2	הערכת השפעות סביבתיות:
	הוועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות, לכל מפעל או שימוש אחר ובכלל זה אולמות שמחה וגני אירועים, כאשר לדעתה ו/או לדעת הרשות המוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים, או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה . הוועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת רשאית להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל .

6.6	תשתיות ומתקנים הנדסיים
	כללי
	התשתיות הנ"ל יהיו תת קרקעיות: בזק, תאורה, ט.ל.כ, ביוב, מים, חשמל וכד' למעט קווי מתח עליון שיהיו עיליים . תחנות השנאים יהיו תת-קרקעיים, או משולבים במבנים עצמם או מבנים מיוחדים לכך באישור מהנדס העיר ובתאום עם חברת חשמל .
6.6.1	לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל . בקרבת קווי-חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה . ציר קו מתח נמוך – 2 מ' ולפחות 2 מ' מהתיל הקיצוני ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) – 6.5 מ' ולפחות 5 מ' מהתיל הקיצוני ציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו) – 20 מ' קו בנין מינימלי מעמוד מתח גבוה יהיה 7.5 מ' . אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלא . אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל . אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין .
6.6.2	תשתיות הקיימות בשטח יבוטלו או יועתקו – עפ"י תכנית הפיתוח בתאום ובאישור מהנדס העיר .
6.6.3	טרם מתן היתרי בנייה תוגש תכנית ביוב לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה .

6.7	מעברים עיליים ו/או תת קרקעיים להולכי רגל
	כללי
	המעברים העיליים תת קרקעיים להולכי רגל, המסומנים בנספח הבינוי המנחה הינם עקרוניים בלבד . המיקום המדויק, רוחבם ומפלסם יקבע בשלב הקמת תחנת הרכבת ומסוף האוטובוסים .

תנאי להיתר בניה – הכנת תוכנית בינוי לביצוע מתואמת עם העירייה ורכבת ישראל .	.
--	---

6.8 תנאים להיתר	
כללי	
היתרי הבניה יוצאו לאחר התחברות בפועל למפעל השפכים האזורי .	א.
טרם הוצאת היתרי בניה יועבר לבדיקת איגוד ערים לאיכה"ס ויאושר, מידע לגבי השימושים הידועים המוצעים ונתונים בדבר השפעות סביבתיות והפתרונות המוצעים למניעת מפגעים סביבתיים .	ב.
המידע יתייחס להיבטים שונים כגון : ביוב, פסולת, איכות אויר ורעש ויוכן עפ"י הנחיות איגוד ערים לאיכה"ס .	

6.9 הפקות	
כללי	
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם העירייה בכל דרך אחרת – כחוק .	

6.10 הוצאות התוכנית	
כללי	
מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר – אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה עפ"י היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק .	א.
הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א לחוק .	


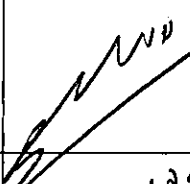
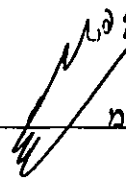
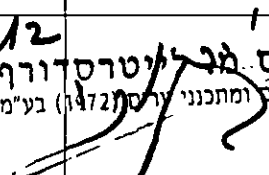
6.11 היטל השבחה	
כללי	
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק – ע"י הועדה המקומית .	א.

6.12 שלבי ביצוע תחבורתיים	
כללי	
שלבי ביצוע יהיו בהתאם לטבלת שלבי הביצוע פרק ד' סעיף 4 בהוראות התכנית המקורית רח/ 2110 .	א.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע		
		טרם הוצאת היתר בניה ראשון בפרוייקט יש להגיש מסמך שלביות ביצוע לפרוייקט הכולל בניית תחנת הרכבת, לאישור מהנדס העיר.

8: חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		פרדס קלון בע"מ נתיבי דור חברה לבנין ופיתוח בע"מ			מגיש התוכנית
		פרדס קלון בע"מ נתיבי דור חברה לבנין ופיתוח בע"מ			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		פרדס קלון בע"מ נתיבי דור חברה לבנין ופיתוח בע"מ			בעלי עניין בקרקע
2.1.12		ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכננים ערים (1972) בע"מ	0528311-4	אדרי.י. כנורי	עורך התכנית