

4019636

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

<p>משרד הפנים מחוז מרכז</p>	<p>הוראות התוכנית</p>	<p>עיריית ראובות מינהל הנדסה 06-11-2013</p>
<p>19. 11. 2013</p>	<p>הוראות התוכנית</p>	<p>נתקבל</p>
<p>נתקבל תיק מס'</p>	<p>תוכנית מס' רח/750/א/60</p>	<p>תכנון בנין ערים</p>

שם תוכנית: רחוב גלוסקין, רחובות

מחוז: המרכז  
מרחב תכנון מקומי: רחובות  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="268 972 711 1272" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות</p> <p>תכנית מתאר/מפורטת מס' 60/א/750/רח בישיבה מס' 2007/14/16 מיום 16/11/2013 לחעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז כהמלצה להפקדה/לאשרה</p> <p>י"ר הועדה      המהנדס</p> </div>	
--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הועדה המחוזית החליטה כי: (60/א/750/רח) 13/11/2013 לאשר את התוכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>20-02-2014 תאריך</p> <p>י"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית לקדם את פיתוח המגרש.  
הקף הפרוייקט הוא 72 יח"ד המתוכננות במגדל, כאשר תכנון קומות החניה עוקב את ההפרשים הטופוגרפיים של המגרש, המגיעים לכדי 6 מ'.  
הצבתו של המגדל בפינת הרחובות גלוסקין ומוסקוביץ יוצרת מרחקים משמעותיים מהבינינים הגובלים, המגיעים עד כדי 15-20 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	רחוב גלוסקין, רחובות
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	רח/750/א/60
1.2	שטח התוכנית	3.290 דונם
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מתן תוקף</li> </ul>
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מספר מהדורה בשלב 3</li> <li>• תאריך עדכון המהדורה 03.11.2013</li> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>• כן</li> <li>• לא</li> <li>• ועדה מחוזית</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>
	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סוג איחוד וחלוקה</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף<sup>11</sup> בחוק</li> <li>• היתרים או הרשאות</li> </ul>

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית. עמוד 3 מתוך 16

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
		קואורדינטה X	645075
		קואורדינטה Y	182050
1.5.2	תיאור מקום	צומת רחובות גלוסקין ומוסקוביץ ברחובות.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רחובות
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רחובות
		שכונה	-
		רחוב	גלוסקין
		מספר בית	-

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	• מוסדר	• חלק מהגוש	65	

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**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/2010	• שינוי	על תכנית זו תחולנה הערות התכנית הראשית, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית – יכריעו הוראות תכנית זו.	י.פ. 4309	01.06.1995
רח/2000/ב/3	• שינוי	תכנית זו משנה את	י.פ. 5645	23.03.2007
רח/2000/ב/1	• שינוי	רח/2000/ב/3, רח/2000/ב/1, רח/2000/ג/2.	י.פ. 4412	28.05.1996
רח/2000/ג/2	• שינוי	יובהר כי תכנית זו ממצה את זכויות הבניה במגרש.	י.פ. 5986	11.08.2009
תמא/2/4	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון	י.פ. 4525	25.05.1997

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דב חפץ	25.03.08	-	16	-	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	דב חפץ	25.03.08	1	-	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	דב חפץ	25.03.08	1	-	1:250	• מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	ועקנין רונן	17.09.08	1	-	1:250	• מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	דב חפץ	25.08.09	-	3	-	• מנחה	נספח הבניה לגובה

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (+)
-	-	-	-	ועדה מקומית לתכנון ולבניה רחובות	-	רחוב בילו 2, רחובות	08-9392222				

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	-	-	-	ועדה מקומית לתכנון ולבניה רחובות	-	רחוב בילו 2, רחובות	08-9392222			

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	-	-	-	עיריית רחובות		רחוב בילו 2, רחובות	08-9392222			

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	06442455-9	22578	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	ח.פ. 51-236772-3	רח' שאול זילברמן 34 רחובות	08-9370390	050-5202034	08-9370392	<a href="mailto:Dov@hefetz-architects.co.il">Dov@hefetz-architects.co.il</a>
מודד	מודד		441	ראול מרקוביץ מוסמך		רח' יהודה הלוי 34 רחובות	08-9350649		08-9416842	
יועץ תנועה	יועץ תנועה			פ.נ.ת.ר.		רחוב סוקולוב 48, רמת השרון	03-5490526		03-5478181	

**1.9 הגדרות בתוכנית**

לא רלוונטי

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מגדל מגורים ל-72 יח"ד, ב-18 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מאזור שטח למגרש מיוחד, לאזור מגורים ד' ושצ"פ.
2. הקמת מבנה מגורים בן 72 יח"ד, ב-18 קומות מגורים וקומת חדרים על הגג, מעל קומת קרקע ו-3 קומות מרתפי חניה.
3. קביעת שטח של 200 מ"ר לצרכי ציבור.
4. הגדלת שטחי בניה עיקריים מ-3455 מ"ר ל-7920 מ"ר + מרפסות מקורות 12 מ"ר ליח"ד.
5. שינוי קווי בניין כמצוין בתשריט.
6. הבלטת מרפסות מקו בניין.
7. קביעת זכויות והוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם | 3.290 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		8784	8784+	-	מ"ר - מגורים	מגורים ד'
		72	72+	-	מס' יח"ד	
		200	200+	-	מ"ר - ציבורי	
		-	3455-	3455	מ"ר	מגרש מיוחד
		-	30-	30	מס' יח"ד	
		-	360-	360	מרפסות	



**טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מגורים ד'
				2	דרך מאושרת
				3	שטח ציבורי פתוח

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
57.4%	1888	מגורים ד'		75.6%	2488	שטח למגרש מיוחד
18.2%	600	שטח ציבורי פתוח		24.4%	802	דרך מאושרת
24.4%	802	דרך מאושרת				
100%	3290	סה"כ		100%	3290	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
א. בקומות: דירות מגורים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים והנדסאים.	
ב. במרתפים: מחסנים דירתיים, מחסן משותף, ובלבד שיהיה אחד בלבד לשימוש דיירי הבניין, חניה ומתקנים טכניים, תברואתיים והנדסיים. חללים לרווחת הדיירים.	
ג. בקומת הקרקע: לובי כניסה, מחסנים דירתיים, מחסן משותף, ובלבד שיהיה אחד בלבד לשימוש דיירי הבניין, מתקנים טכניים, תברואתיים והנדסיים, פיתוח סביבתי וחניה. חללים לרווחת הדיירים.	
ד. בקומת הגג: מתקנים טכניים והנדסיים.	
ה. שטח לצרכי ציבור: בבניין יוקצה שטח לשימוש לצרכי ציבור וישמש לתכליות ציבוריות המשתלבות במגורים ואינן יוצרות הפרעה לדיירי הבניין (כגון גן ילדים, מעון יום, מרכזי יום ומועדונים וכיוב')	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
א. תמהיל דירות: 20% מהדירות תהינה בנות 4 חדרים, בשטח עיקרי שלא יעלה על 90 מ"ר.	
ב. שטח לצרכי ציבור: בבניין יוקצה שטח של 200 מ"ר לשימוש לצרכי ציבור. בתחום המגרש יוקצה שטח לחצר הנדרש לפעילות הציבורית. מיקום השטח הציבורי וגודל החצר יהיו בהתאם לאישור מהנדס העיר.	
ג. גובה מקסימלי: גובהו המקסימלי של המבנה לא יחרוג מ- 117.5 מ' מעל פני הים.	
ד. מפלס קרקע: מפלס הקרקע בחלקו המערבי של המגרש הגובל בחלקת המגורים מס' 837 יתאים למפלס הקרקע הקיים בחלקה זו.	
ה. חניה: פתרונות החניה עבור השטח הציבורי יינתנו בחניה עילית, הנפרדת מהחנייה עבור יחידות המגורים.	
ו. לובי הבניין: לובי בניין המגורים יהיה בגובה 5 מ'.	

שטח ציבורי פתוח	4.2
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
א. שבילים.	
ב. גינון ונטיעות.	
ג. מעבר לתשתיות תת-קרקעיות.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
א.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							קדמי	צידי-ימני		צידי-שמאלי			
																	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מגורים ד'	1	1888	7920 864+	4860	-	5730	19624	1039 %	40%	72 (5)	38.1	117.5 מעל פני הים	(1) קרקע 18+	3 (6)	5 מ' ביץ – 5 מ' לכיוון – לרחי גלוסקין ומוסקו	10 – מ' לכיוון מערב	-		
			200 מ"ר לצרכי ציבור (9)															50 מ"ר לצרכי ציבור (9)	5 מ' ביץ – 5 מ' לכיוון – לרחי גלוסקין ומוסקו
שצ"פ	3	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

- (1) מרתף חלקי בשל הטופוגרפיה  
 (2) תותר הבלטת מרפסות מקו בניין קידמי בשעור של 2.0 מ' וכל חריגה מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת.  
 (3) שינוי בקווי הבניין האחורי והצידי יהווה סטיה ניכרת.  
 (4) תוספת זכויות בניה מעבר למפורט תהווה סטיה ניכרת.  
 (5) תוספת יח"ד מעבר למפורט תהווה סטיה ניכרת.  
 (6) תוספת קומות תת-קרקעיות לחניה לצורך עמידה בתקן החניה, לא תהווה סטיה ניכרת.  
 (7) העברת שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירה תחשב סטיה ניכרת.  
 (8) גובה מירבי 117.5 מ' מעל פני הים.  
 (9) מיקום השטח הציבורי יעשה בהתאם לתכנון, תוך התחשבות בטופוגרפיה של המגרש. העברתו מקומה לקומה לא תחשב סטיה ניכרת. מיקום השטח הציבורי וגודל החצר יהיו עפ"י אישור מהנדס העיר. הכניסה לשטח הציבורי תהיה נפרדת מהכניסה למגורים.

## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר – עפ"י רח-2010

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר/ אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
צדדי למערב	צדדי לצפון	קדמי לרחוב גלוסקין	קדמי לרחוב מוסקוביץ	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת							מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת				שרות
5	5	0	5	-	4	-	12.5	30	40%	-	-	***	-	-	2488	-	מגרש מיוחד * 150% ** 3455 מ"ר

\* מגרש העירייה יועד למגרש מיוחד למגורים או משרדים למוסד ציבורי.

\*\* מחושב מתוך 70% של גודל חלקה רשום – 3290 מ"ר

\*\*\* עפ"י רח/2000/ב/1, רח/2000/ב/3 – השטחים אינם מוגדרים ולכן לא ניתן לחשב שטחי בניה כוללים.

\*\*\*\* שטח ממוצע לדירה יהיה כ-110 מ"ר שטח עיקרי.

\*\*\*\*\* ניתן יהיה לבנות מרפסות מקורות לכל יח"ד בשטח 12 מ"ר, עפ"י החוק. מרפסות אלה לא תסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירה. העברת שטחים תחשב סטייה ניכרת.

**6. הוראות נוספות****6.1 חניה**

1. תקן החניה לבניין המגורים יהיה 1:1.7 ליחיד, סה"כ 123 חניות.
2. חניית אורחים בהיקף של 20% - 15 חניות, תהיה בתחומי המגרש.
3. 4 חניות ישמשו את המבנה הציבורי ובכל מקרה מספר החניות לא יפחת מהתקן המאושר בעת מתן היתרי הבניה.
4. סה"כ ע"פ התקן דרושות 142 חניות, בנספח התנועה מוצעות 143 חניות.

**6.2 הוראות לתשתיות**

תכנית התשתית להיתר תכלול חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות. בתכנית יינתן פתרון לניקוז מי נגר עילי.

**6.3 תכנית גימור ופיתוח**

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

- א. פירוט מלא של חומרי גימור.
- ב. פתרונות להסתרת כביסה.
- ג. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר.
- ד. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנת רדיו וטלוויזיה.
- ה. פיתוח מדרכה ושבילים גובלים, בין אם הינם בבעלות העירייה או הופקעו ממבקש ההיתר.
- ו. פיתוח גנני, בשטח של 20% לפחות, לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי.
- ז. גדרות, קירות תומכים.
- ח. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניין יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים חמים וקרים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.
- ט. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- י. הוראות כלליות לאיכות הסביבה.
- יא. בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 בתחום המגרש תשאר תכנית קרקע פנויה מבינוי על-קרקעי ותת-קרקעי לצורך חלחול מי נגר עילי, בשטח שלא יפחת מ-20%, או לחילופין, החדרת מי נגר עילי למי תהום בתחומי המגרש תעשה ע"י מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

**6.4 גימור בחומרים עמידים**

גימור הבניין בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן, לוחות מתכת, ואלומיניום, באישור מהנדס העיר.

**6.5 תכנית בינוי**

תכנית הבינוי הינה מנחה בלבד, בסמכות ועדה מקומית לאשר שינוי בבינוי ובלבד שלא ישתנו זכויות הבנייה, קווי בניין, גובה המבנה ומספר יחיד.

**6.6 מרתפים**

תותר בניית מרתף משותף לבניין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/3.

**6.7 הוצאות התכנית**

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. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265 א לחוק.

### 6.8 תנאים למתן היתר בניה

1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לכיצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
3. תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת נספח פיתוח לשצ"פ ע"י אדריכל נוף ואישורו על ידי הועדה המקומית.
4. תנאי להוצאת טופס איכלוס - אישור מהנדס העיר להשלמת פיתוח השצ"פ בהתאם לנספח הפיתוח.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חיושבים סטטים הכוללים התחשבות בסיכונים סיסמיים בתכנית.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהוראות תיקון 89 לחוק, בדבר שמירה על עצים בוגרים.

### 6.9 מצללה

- בגג או במרפסת גג, השייכים לדירת גג, תבנה מצללה בהתאם למפורט לעיל:
1. המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
  2. שטח המצללה יהיה בהתאם לאישור מהנדס העיר.

### 6.10 רישום שטחים ציבורים

השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.

### 6.11 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 – נמל תעופה בן גוריון

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

### 6.12 חומרי חפירה ומילוי

המידה ועבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה בתחום הפרויקט יעלו מעל 100,000 ממ"ק, אזי תנאי להיתר בניה יהיה הצגת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

### 6.13 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.

**6.14. עצים לשימור**

על העצים המסומנים בתשריט כעצים לשימור, להעתקה ולעקירה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן כמפורט להלן:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
2. תנאי למתן היתר הבניה בתכנית להעתקה או לעקירת העצים המסומנים בתשריט – קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 מימוש התוכנית**

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

