

מבא"ת 2006
עיריית רמת השרון
מייחל הנדסה
10-1-2013
תכנון ג' 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

משרד הפנים מחוז מרכז	תוכנית מס' רח/מק/8/2001/ג'
13. 01. 2014	שם תוכנית: "כפר גבירול" - רחובות שינוי לתכנית רח/8/2001/ב'
נתקבל תיק מס'	המרכז רחובות תכנית שינוי מפורטת

מחוז: מרחב תכנון מקומי: סוג תוכנית: מרכז רחובות תכנית שינוי מפורטת

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים (בחלק מתחום התכנית) לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית רחובות אישור תכנית מס' רח/מק/8/2001/ג' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' רח/מק/8/2001/ב' ביום 13.01.2014 מתנדס הועדה יו"ר הועדה	
	מהדורה מס': 16

דברי הסבר לתוכנית

מתחם " כפר גבירול" אשר בכפר גבירול – רחובות, ממוקם בין הרחובות: פקעין, בן גוריון וצאלון.

המתחם המתוכנן הוא בן כ- 64.171 דונם והינו חלק ממתחם גדול יותר בן 75.224 דונם.

המתחם מחולק ל:

- א. מגדלי מגורים בני 10 עד 22 קומות.
- ב. בניה רוויה נמוכה בת 4 קומות.
- ג. מגדל למקבץ דיור עפ"י הנחיות משרד הקליטה, משולב במסחר בקומת הקרקע.
- ד. מבנה ציבור.
- ה. שטחים פתוחים ופארק מרכזי.

בתכנית המוצעת מס' תאי שטח מתוך התכנית הכללית:
תאי שטח מס' 1-10 ו- 103-101, 204-201, 301, 501, 502.

- תכנית זו באה לשפר את המצב התכנוני ולאפשר:
- א. חילוף (השימושים) בין מגרש 1 ו-2, כך שבמגרש מס' 1 יהיה מגדל מגורים ובמגרש מס' 2 יהיה דיור מיוחד וחזית מסחרית.
 - ב. ניווד זכויות ממגרשים מס' 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 למגרש מס' 2.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם "כפר גבירול" – רחובות	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
רח/מק/2001/8/ג'	מספר התוכנית	
64.171 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
16	מספר מהדורה בשלב	
6.10.2013	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מקומית		
1,4,5,6,8,9 (א)א62	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

רחובות	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
644500/644900	קואורדינטה X		
178530/178820	קואורדינטה Y		
כפר גבירול - רחובות ממערב- רחוב פקעין ממזרח - דרך בן גוריון מצפון - רחוב צאלון מדרום - רחוב פקעין	כפר גבירול	תיאור מקום	1.5.2
רחובות	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות נפה		
רחובות	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4
כפר גבירול	שכונה		
פקעין, בן גוריון, צאלון	רחוב		
	מספר בית		

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
7,8,11,13,14,19,20,27	9,10,12,21-26	חלק מהגוש	מוסדר	3733
13-15,18,23,24,32-34,56,57,61-63,68,87	16,17,25-30,69,70 72-74,93,97,98,89	חלק מהגוש	מוסדר	3734
	1-65	כל הגוש	מוסדר	3735
7-10,12,22,24	11	חלק מהגוש	מוסדר	3769
43,113,116,118,121,122,126,157	17,25,152,156	חלק מהגוש	מוסדר	3779

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
4.9.2008	5846	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/2001/8/ב' במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	רח/2001/8/ב'
			כפיפות	1/ב/2000
11.8.2009	5986	על תחום תכנית זו חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית אלה.	כפיפות	רח/2000/ג/2
18.8.2010	6126		כפיפות	רח/מק/2000/ג/3
20.5.1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/4/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ישראל רוזיו	6.10.2013	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	ישראל רוזיו	6.10.2013		19	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	ישראל רוזיו	6.10.2013	1		1: 500	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מקומית	זהבה שפיגלר	6.10.2013	1		1: 500	מנחה	נספח תנועה

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 (י)
				אביסרור משה ובניו – עבודות בניין ופתוח בע"מ	510778087	רחוב בן צבי 7, באר-שבע	073-2555555		073-2555505	office@avisror.com	

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
				אביסרור משה ובניו – עבודות בניין ופתוח בע"מ	510778087	רחוב בן צבי 7, באר-שבע	073-2555555		073-2555505	office@avisror.com

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
בעלי הזכויות בקרקע				מינהל מקרקעי ישראל		דרך מנחם בגין 125, תל-אביב	03-7632278		03-7632279	

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	050256197	29135	תשבי-רוזין, אדריכלים 2002 בע"מ	513348367	דרך השלום 7 תל-אביב	03-6954455	052-3434777	03-6964423	Israel@tishbyrozio.co.il
מודד	אביגדור מזור	05092312	552	מזור מדידות בע"מ	513068411	רחוב רוטשילד 102, ראשון לציון	03-9654095		03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il
יועץ תנועה	מהנדסת	068314160	33664	זהב שפיגלר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ		רחוב אגמון 27 יבנה	08-9322173	052-3330386	08-9322173	nilyy@netvision.net.il

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

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

א. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת כל הבעלים בחלק מהתכנית.
 ב. עריכת שינויים במיקום יעודי הקרקע ללא שינוי היעודים הכלולים בתכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מהתכנית בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק.
 ב. חילוף השימושים בין מגרשים 1 ו-2, כך שבמגרש מס' 1 יוקם מגדל מגורים ובמגרש מס' 2 יוקם מקבץ דיור. (דיור מיוחד + חזית מסחרית).
 ג. העברת שטחים מתאי שטח מס' 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, לתא שטח מס' 2 מבלי לשנות את סך כל הזכויות בתכנית עפ"י סעיף 62 א(6) לחוק.
 ד. שינוי בקווי הבנין המאושרים – בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
 ה. שינוי הוראות בינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 64.171 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			-92850	92850 מ"ר	מ"ר	מגורים מיוחד + מקבץ דיור לפי תב"ע מאושרת
	960		0	960 יחיד	מס' יחיד	
	0		1150-	1150 מ"ר	מ"ר	מסחר
	2200		0	2200 מ"ר	מ"ר	שב"צ
	50		0	50 מ"ר	מ"ר	שב"פ
	37614		+37614	-	מ"ר	מגורים ג'
	45400		+45400	-	מ"ר	מגורים ד'
	מגורים: 9836 מסחר: 1150		מגורים: +9836 מסחר: +1150	-	מ"ר	דיור מיוחד + חזית מסחרית

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	4,7,8,9,10
דיור מיוחד	2
מגורים ד'	1,3,5,6
שביל	301
מבנים ומוסדות ציבור	201-204
שטח ציבורי פתוח	101-103
חניון	501,502

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
5.5%		3550	דיור מיוחד	4.4%		2855	אזור מגורים מיוחד - מקבץ דיור	
61.1	32.5%	39190	מגורים ג'	62.2%		39885	אזור מגורים מיוחד	
	28.6%		מגורים ד'					
5.3%		3384	מבנים ומוסדות ציבור	5.3%		3384	מבנים ומוסדות ציבור	
26.5%		17028	שטח ציבורי פתוח	26.5%		17028	שטח ציבורי פתוח	
1.0%		621	חניון	1.0%		621	חניון	
0.6%		398	שביל	0.6%		398	שביל הולכי רגל	
							שביל	
100%		64171	סה"כ	100%		64171	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם היעוד: מגורים ג' (תא שטח מס' 4,7,8,9,10)
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	במגרשים 4 ו-10 חובה יהיה לבנות בניה נמוכה עפ"י נספח בינוי מנחה המחייב לענין העמדת הבנינים ועפ"י טבלת זכויות הבניה.
ב.	יותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש, עפ"י טבלת זכויות בניה ותכנית בינוי מצורפת.
ג.	מרפסות חדרי המגורים יופנו לדרך מס. 1.
ד.	הגישה לחדרי המדרגות של המבנים תהיה הן מדרך מס' 1 והן מהתניה האחורית של הבנין.
ה.	קומת הקרקע תשמש ללובי הכניסה, יותרו דירות גן, יותרו שימושים נוספים לשימוש דיירי הבנין, כגון: מחסנים, חדרי שרות, מתקנים טכניים, חדר כושר, פעוטון וכיו"ב.
ו.	המבנים יחופו בלוחות אבן נסורה בלפחות 80% משטח החזית, יתר החזית תחופה בשליכט צבעוני. יותר שילוב זכוכית ואלומיניום ובטון חשוף במרפסות המבנים. בחירת הגוונים תהיה בתאום עם מהנדס העיר, תוך השתלבות במרקם הקיים.
ז.	חובה להתקין מצללה בכל יציאה מחדר המדרגות ברוחב של דלת היציאה ובעומק 2 מ' לפחות. מצללה זו תהיה ממתכת או אלומיניום.
ח.	חובה לדרג כל קומה בנסיגה של לפחות 2 מ' מדרך מס' 1.
ט.	חובה להתקין מחסן ציבורי בכל מבואה משותפת ומחסן פרטי בגודל של עד 4 מ"ר לכל דירת גן.
י.	בבנינים הטוריים לא יהיו חדרים טכניים למעט חדרי מעליות על הגג.
יא.	אזורי ריכוז עגלות אשפה בבניה הטורית יהיו מחוץ לבנין, לא יהיו מקורים ויהיו מוקפים קירות בגובה 2 מ' מחופים באבן כלפי חוץ וקרמיקה כלפי פנים.
יב.	תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג.

4.2	שם היעוד: מגורים ד' (תאי שטח מס' 1,3,5,6)
4.2.1	שימושים
	תא שטח מס' 1,3,5,6- מגדל מגורים אחד בכל תא שטח. פרוט התכליות במסגרת המסחר יהיה באישור מהנדס העיר.
4.2.2	הוראות
א.	1. ישמש למגדל מגורים בתאי שטח מס' 1,3 עפ"י נספח בינוי מנחה. 2. יותר הקמת מגדל מגורים אחד במגרש עפ"י טבלת זכויות הבניה בתכנית זו ובהתאם לנספח הבינוי. 3. קומת הקרקע תשמש ללובי הכניסה, יותרו דירות גן, יותרו שימושים נוספים לשימוש דיירי הבנין, כגון: מחסנים, חדרי שרות, מתקנים טכניים, חדר כושר, פעוטון וכיו"ב. 4. במגדל הדירות לא תותר הצמדת הגינות לדירות בקומת הקרקע בתחום השטח המיועד לגינון, בחזית הבנין ובצמוד לכיכרות. 5. תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג.
	תאי שטח מס': 1,3
	1. יותר הקמת שני מגדלי מגורים בכל תא שטח, עפ"י טבלת זכויות הבניה בתכנית זו ובהתאם לנספח בינוי מנחה מצורף. 2. קומת הקרקע תשמש ללובי הכניסה, יותרו דירות גן, יותרו שימושים נוספים לשימוש דיירי הבנין, כגון: מחסנים, חדרי שרות, מתקנים טכניים, חדר כושר, פעוטון וכיו"ב. 4. המרחק המינימלי בין מגדלי המגורים יהיה כמפורט בתשריט ובתכנית הבינוי. 5. במגדל הדירות לא תותר הצמדת הגינות לדירות בקומת הקרקע בתחום השטח המיועד לגינון, בחזית הבנין ובצמוד לכיכרות. 6. תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג.
	תאי שטח מס': 5,6

4.3	שם היעוד: דיור מיוחד
4.3.1	שימושים תא שטח מס' 2 – ישמש למקבץ דיור עבור אוכלוסיית קשישים עצמאית, בהתאם להנחיות משרד הקליטה וחזית מסחרית.
4.3.2	הוראות 1. הבנין ינוהל במקובל במקבצי דיור במחוז המרכז, בכלל זה הגבלת השימוש ביחידות הדיור לשכירות בלבד וניהול ואחזקת הבנין ע"י גורם אחד. 2. גודל דירה מירבי שטח ברוטו יהיה עד 55 מ"ר. 3. בתום השימוש בבנין כמקבץ דיור, ישמש הבנין כבנין לדיור מוגן וזאת עפ"י ההנחיות שיהיו תקפות בעת תום תקופת השימוש כמקבץ דיור. השימוש בבנין כדיור מוגן יחייב הפעלת חברת אחזקה וניהול. לא תתאפשר מכירת הדירות, הבנין יהיה בבעלות אחת. 4. שינוי השימוש לדיור מוגן יהיה באישור משרד הרווחה ומשרד הבריאות.
4.3.3	הנחיות 1. תובטח הפרדה פיזית בין החניה למקבץ הדיור לבין החניה למסחר, לרבות החניה התפעולית, כך שלא יתאפשר מעבר ביניהם. 2. תותר הקמת שטח מסחרי במפלס הרחוב הפונה לצומת, כמסומן בתשריט. 3. תכליות המסחר יאושרו ע"י הועדה המקומית, על בסיס חו"ד היחידה הסביבתית לאיכה"ס. 4. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים וללא הפרעה למבנה המגורים. 5. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון. 6. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

4.4	שם היעוד: חזית מסחרית
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות א. תובטח הפרדה פיזית בין החניה למקבץ הדיור לבין החניה למסחר, לרבות החניה התפעולית, כך שלא יתאפשר מעבר ביניהם. ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים ללא הפרעה למבנה המגורים. ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון. ד. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

4.5	שם היעוד: שצ"פ
4.5.1	שימושים דרכים ציבוריות
4.5.2	הוראות השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק הם שטח ציבורי פתוח. בשטחים אלה לא תותר בניה. יותר פיתוח גנני, כולל נטיעות, רצוף, מגרשי משחקים וספורט, מגרשי שעשועים לילדים, שבילים להולכי רגל, קירות מגן, פרגולות צל, תאורה וגידור. במגרש 103 יותרו מתקנים הנדסיים בשטח בניה עד 50 מ"ר שיוגדרו בתכנית הפיתוח לפארק ויאושרו ע"י מהנדס העיר.

4.6	שם היעוד: שביל
4.6.1	שימושים דרכים ציבוריות להולכי רגל.
4.6.2	הוראות

4/7	ao vhgus: srfho
4.7.1	שימושים
	דרכים ציבוריות
4.7.2	הוראות
	1. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם דרכים ציבוריות מאושרות. 2. בשטחי הדרכים יותרו מערכות תשתית, תחנות לתחבורה ציבורית, ריהוט רחוב לרבות דוכני מפעל הפיס, חניה, גינון ושילוט. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.8	שם היעוד: שב"צ
4.8.1	שימושים
א.	מוסדות חינוך על מתקניהם.
ב.	מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
ג.	בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
ד.	מוסדות בריאות, ספורט ובטחון.
ה.	מוסדות דת.
ו.	מתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
ז.	כל מוסד אחר
4.8.2	הוראות

5. (א) טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים מיוחד	2	3731	7100 למגורים + 700 למסחר	2600 למגורים + 400 למסחר	2500	13300	62	1600	מסחר בק. קרקע+15 2 לפנטהאוז + מרתף תת קרקעי								
	3	2612	6500	2600	10100	58	900	2 לפנטהאוז + 14									
	4	5756	4800 למגדל + 3600 לבניה נמוכה	2400 למגדל + 1000 לבניה נמוכה	2000	13800	74 1 מגדל + 2 מבנים (טוריים)	2500	2 לפנטהאוז בניה נמוכה עד 4 קומות								
	5	5691	16500	6600	26100	147 (2 מבנים)	2000	2 לפנטהאוז + מרתף תת קרקעי									
	6	7007	16500	6600	26100	147 (2 מבנים)	2000	2 לפנטהאוז + מרתף תת קרקעי									
	7	3111	7900	3100	11500	70	900	2 לפנטהאוז + 17									
	8	3082	7000	2800	10300	62	900	2 לפנטהאוז + 15									
	9	3288	7550	2900	10950	66	900	2 לפנטהאוז + 16									
	10	5607	4800 למגדל + 3600 לבניה נמוכה	2400 למגדל + 1000 לבניה נמוכה	2000	13800	74	2500	2 לפנטהאוז בניה נמוכה עד 4 קומות								
	אזור מגורים מיוחד (מקבץ דיור)	1	2855	7000 למגורים + 450 למסחר	2800 למגורים + 250 למסחר	1600	12100	200	1500	מסחר בק. קרקע+14 + מרתף תת קרקעי							
בנייני ציבור		201	550	150	700	-	400	2									
		202	550	150	700	-	400	2									
		203	744	550	150	700	-	400	2								
		204	810	550	150	700	-	400	2								
שטח ציבורי פתוח		103	12132	50	50	-	50	1									
		101															
		102															
ללא זכויות																	
			96250	38050	-	16600	150900										

סה"כ

5. (ב) טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צמיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מרחק						מרחק	מרחק		
			עיקרי	שירות											
מגורים ג'	4	5666	4800 למגדל + 3600 בניה נמוכה	3100	-	2000	240	13.2	45	48	2	10	ק. קרקע + 2+10 לפנטהאוזים בניה נמוכה עד 4 ק'		
	7	3199	7227	3029	-	78	330	23	30	71	2	17	ק. קרקע + 2+17 לפנטהאוזים		
	8	3079	6488	2633	-	78	300	21	30	65	2	15	ק. קרקע + 2+15 לפנטהאוזים		
	9	3290	7099	2565	-	424	307	21	30	68	2	16	ק. קרקע + 2+16 לפנטהאוזים		
	10	5607	4800 למגדל + 3600 בניה נמוכה	3100	-	2000	240	13.2	45	48	2	10	ק. קרקע + 2+10 לפנטהאוזים בניה נמוכה עד 4 ק'		
סה"כ מגורים ג'		20841	37614	14427	4580	346									
מגורים ד'	1	2790	6400	2700	-	1600	385	18	45	64	2	15	ק. קרקע + 2+15 לפנטהאוזים		
	3	2764	6000	2600	-	1400	365	23	35	62	2	14	ק. קרקע + 2+14 לפנטהאוזים		
	5	5875	16500	6600	-	3965	462	26	37	80	2	20	ק. קרקע + 2+20 לפנטהאוזים		
	6	6920	16500	6600	-	3965	395	22	30	80	2	20	ק. קרקע + 2+20 לפנטהאוזים		
סה"כ למגורים ד'		18349	45400	18500	10930	414									

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי				
			עיקרי	• שרות	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ				מעל לכניסה הקובעת	עיקרי			** שרות	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי						
																		עיקרי		• שרות	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
דיוור מיוחד+ חזית מסחרית	2	3550	9836 למגורים + 1150 למסחר	3673 + 850 למסחר	1090	16599	736	200	72	55	54	2	2	2	2	2	2	2	2				
מבנים ומוסדות ציבור	201	918	550	150	-	700	-	-	-	400	-	-	2	-	-	-	-	-	-				
	202	912	550	150	-	700	-	-	-	400	-	-	2	-	-	-	-	-	-				
	203	732	550	150	-	700	-	-	-	400	-	-	2	-	-	-	-	-	-				
	204	812	550	150	-	700	-	-	-	400	-	-	2	-	-	-	-	-	-				
שטח ציבורי פתוח	101	2001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	102	2907	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	103	12144	50	-	-	50	-	-	-	50	-	-	1	-	-	-	-	-	-				
שביל	301	386	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
סה"כ לתכנית													960	150900	16600	38050	96250						

- הערות: 1. על הגג ניתן למקם מתקנים טכניים.
 2. במידה ויידרש, יותר העברת שטחי שרות ממעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה לצורך מתקנים הנדסיים ותניה, במקרה זה, קוי הבנין העל קרקעיים יהיו גם תת קרקעיים.
 3. גובה הבניה לא יעלה על 115 מ' מעל גובה פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג).
 4. במידה וידרש, תותר העברת שטחים עיקריים או שטחי שרות ממגרש למגרש עד 15% מסך הזכויות.

*** זכות מעבר למבני ציבור במגרש 4 ו-10.

6. הוראות נוספות

- א. בכל מגרש בו מבנה המגורים מופנה לשצ"פ תופנה במידת האפשר הכניסה הראשית לבניין לשצ"פ זה עפ"י נספח הבינוי המנחה. מפלס ה-0.0 של השטחים הפתוחים, השבילים והמבנים סביב השצ"פים יהיה זהה ככל הניתן ולא תותרנה הצבה של גדרות בין השצ"פ לחצר הבנין.
- ב. המבנים יתוכננו כך שקומת הכניסה תהיה בגובה של לפחות 4.5 מ' נטו.
- ג. המבנים ידורגו ב-2 הקומות העליונות לכל הפחות.
- ד. המבנים יחופו בלוחות אבן נסורה ו/או שיש ו/או קירות מסך ו/או זכוכית ואלומיניום. יותר שילוב טיח ובטון חשוף במרפסת המבנים. בחירת הגוונים תהיה בתאום עם מהנדס העיר, תוך השתלבות במרקם הקיים.
- ה. חדרי האשפה ומתקנים טכניים ימוקמו בתאום עם הרשויות הרלוונטיות תוך הקפדה על מניעת מטרד לדירות שמעליהם והמבנים השכנים.
- ו. מרפסות המגדלים לחדרי המגורים יופנו במידת האפשר לשצ"פים.
- ז. 20% מתכסית הקרקע תשאר פנויה ומגוננת לשם חלחול מי נגר עילי.
- ח. קומת הגג תשמש למתקנים טכניים. יובטח כי כל המתקנים אשר על הגג יוסתרו ע"י חלקי מבנה אורגניים.
- ט. חובה להתקין מצללה בכל יציאה ממגדל המגורים ברוחב של דלת היציאה ובעומק 2 מ' לפחות. מצללה זו תהיה ממתכת או אלומיניום.
- י. יחידות המיזוג ומתלי הכביסה ימוקמו תחת מסתור, בהגשת היתר הבניה יוצג הפתרון האדריכלי כולל פרט המסתור וצבע השתלבותו בחזית הבנין.
- יא. תחזוקת המבנים, לרבות חומרי גמר תוסדר, בתאום ואישור מהנדס הועדה המקומית.

6.1 תנאים למתן היתר בניה:

- א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעת הועדה המקומית כי קיימת תשתית עירונית לצרכי המגרש לגביו מבוקש היתר הבניה או שקיים הסדר לבצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
- ב. תוגש תכנית פיתוח שתכלול הסדרי תנועה ופתרון לזרימה עילית למי גשמים שתדירותם גבוהה.
- ג. הבנינים המסומנים בתכנית להריסה בכל מגרש יחרסו ע"י מבקש היתר הבניה ועל חשבונו.
- ד. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות התמרון.
- ה. כל תוספת יחיד, תוספת במספר הקומות או בגובה האבסולוטי של המבנים ושינוי בקווי הבנין יהוו סטיה ניכרת מהוראות התכנית.
- ו. תנאי למתן היתר בניה למגרש מסי 2 (מגורים מיוחד) יהיה תאום עם משרד הקליטה.
- ז. תנאי להריסת בית הכנסת הקיים יהיה בניה בפועל של מבנה לבית הכנסת או מציאת פתרון לבית כנסת חלופי.
- ח. יש לבצע בדיקה פרוגרמטית במסגרתה תבחן נחיצותו של מגרש הספורט בעת פיתוח השצ"פ המרכזי (מגרש 103).
- ט. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית – אישור תכניות הפיתוח לשצ"פ המרכזי ע"י הועדה המקומית. לא ינתנו היתרי הבניה מעבר ל-200 יחידות הדיור בתחום התכנית עד להשלמת פיתוח השצ"פ המרכזי לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

6.2 חניה:

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. תקן החניה לא יפחת מ-1.5 מקומות חניה ליחיד אחת, בהתאם לנספח החניה.
- החניות יהיו עיליות ותת קרקעיות, כאשר החניה העילית תהיה מגוננת – עץ אחד ל-4 חניות.
- ב. תובטח הפרדה פיזית בין החניה למגורים לבין החניה למסחר, לרבות החניה התפעולית, כך שלא יתאפשר מעבר ביניהם.
- ג. במידה ותדרש תוספת שטחי שרות לחניה תת קרקעית, תוספת זו לא תהווה שינוי לתביע.

6.3 חשמל ותאורה:

- א. תנאי למתן היתר הניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין, בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
 ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים – לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין הבולט או הקרוב לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מ' ציר הקו	מהתיל הקיצוני	מ' ציר הקו
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
13.00 מ'	9.50 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים, ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.4 טלפון וטל"כ:

- א. תכנית רשת הטלפון תערך ע"י ו/או עפ"י הנחיות חב' בזק.
 ב. תותר הקמת חדרי בזק בקומות הקרקע או במרתפים של בנייני המגורים ובמבנה המסחרי.

6.5 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית הסמוכה למגרש. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.6 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב העירונית הסמוכה למגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.7 הריסת מבנים, גדרות:

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה יהיו מבנה/גדר המיועדים להריסה.
 ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

6.8 ניקוז:

כתנאי להיתר בניה יוכן נספח ניקוז לשטח התכנית המציג את פתרונות לניקוז מי נגר עילי במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בנייה משמרת מים והקטנת נגר עילי היוצא מתחום התכנית:
 בכל מגרש יוקצה לפחות 15% מהשטח כתכנית קרקע פנויה ומגוננת ובלבד שאין מתחת מרתף, לצורך חלחול מי הגשם. יינקטו הפתרונות להשהיית הנגר העילי ולהשערת מי תהום. בהתאם לתנאי השטח כמו: בצוע שטחים מגוננים במקסימום אפשרי ועל גבי מצעים חדירים. הפניית המרזבים אל השטחים המגוננים, תכנון חצרות מגוננות מתחת למפלס השבילים, תכנון השטחים המגוננים והשטחים הפתוחים באופן המאפשר קליטה והשהייה נגר עילי לזמנים קצרים, תוך הכוונת נגר עילי אליהם. התכנון ישאף שעודפי הנגר במגרש לא יעברו למשנהו אלא למערכת המאספת.
 שימוש בצנרת מחוררת להובלת מי נגר.
 תכנון משטחי החניה וחצרות הבתים ומדרכות מחומרים חדירים ורצוי בשילוב עם גינון מונמך.
 הפרדת מערכת התיעול בכבישים ככל האפשר.
 תוצג הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.
 יוצגו פתרונות למניעת אפשרות של כניסת מזהמים אל מערכת הניקוז.

6.9 עתיקות:

השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות התשל"ח – 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות, בהתאם לחוק העתיקות.

6.10 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר עפ"י כל דין.

6.11 סידורים לנכים:

א. קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

ב. בתחום הפארק המרכזי תובטח בתכנית הפיתוח הנגישות לעגלות ילדים והנכים.

6.12 רישום שטחים ציבוריים:

"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוצר לעיל יופקעו על פי חוק התכנון והבניה".

6.13 עצים:

עץ לשימור – לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
תנאי להיתר בניה – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תבטיח שימור העץ.
מבקש ההיתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגיעה בעץ לשימור במהלך ביצוע העבודות ולאחריהן, כך שיובטח שימור העץ להנחת דעת מהנדס העיר.
עץ לעקירה – העץ המסומן בתשריט לעקירה יעקר בהתאם להוראות כפי שמפורט ברשיון פקיד היערות:
יש להטמיע את התנאים שפורטו ברשיון.

6.14 בניה ירוקה:

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס היער או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.15 היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית

7/1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מגרש מס' 2 ישמש בשלב ראשון (כפי שיקבע בחוזה בין היזם ומשרד הקליטה) כמקבץ דיור, ובשלב הסופי כבנין לדיור מוגן.

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים, מיום קבלת תוקף.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ		
תאריך:	חתימה: תשבי-רוזי, אדריכלים 2002 בע"מ דרך השלום 7, ת"א 67892 סלפון: 03-6954455	שם: ישראל רוזיו	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 513348367	תאגיד: תשבי-רוזיו, אדריכלים 2002 בע"מ		
תאריך:	חתימה: אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		