

22338

תכנית מס: 414-0125815 - שם התכנית: חצרות המושבה רח/מק/950/23/ב

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

31-10-2013

נתקבל

תכנית מס/414-0125815

משרד הפנים
מחוז מרכז

11.11.2013

נתקבל
תיק מס'

חצרות המושבה רח/מק/950/23/ב

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

ועדה מקומית רחובות
 אישור תכנית מס' 414-0125815
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2013007 ביום 28.8.13
 מחנך הועדה
 יו"ר הועדה

חותמת הועדה המקומית

חותמת הועדה הנקבעת

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

חותמת הועדה המחוזית

חותמת היישוב המחוזית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

על פי דרישת עיריית רחובות, מציעה תכנית רח/מק/23/950/ב' בינוי חדש בתחום התכנית. עיקר השינוי בתכנית הוא הקצאת שצ"פ שיאפשר מעבר תשתיות לכל הבניינים, הקצאת מגרש לבית ספר ולשימושים ציבוריים נוספים, תוספת 316 יח"ד ל- 824 יח"ד מאושרות (מהן 170 יח"ד קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 80 מ"ר) ללא תוספת שטח עיקרי. הבינוי החדש מגדיר את מפלס הכניסה הקובעת במפלס הרחוב ע"פ תקנה 1 בתקנות התכנון והבניה לבקשה להיתר.

סה"כ שטחים עיקריים בתכנית זו זהים לסה"כ השטחים העיקריים בתכנית המאושרת. התכנית מוסיפה קומות לחלק מהבניינים אך לא מעבר ל- 24 הקומות המאושרות בתכנית התקפה. התכנית ממירה חלק משטחי המסחר לשטחי מגורים. התכנית מאפשרת קומת מרתף תת-קרקעי לחניה, מחסנים, ומתקנים טכניים בחלק מהמגרשים, וכן מאפשרת חניה על קרקעית במפלסים במגרשים. הסדר התנועה והכניסה לרכב ואנשים בנספח התנועה החדש נשאר ברוח נספח התנועה שבתכנית התקפה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חצרות המושבה רח/מק/950/23/ב

מספר התכנית 414-0125815

1.2 שטח התכנית 99,232 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 09/10/2013

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 3, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 7, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

180483 קואורדינאטה X

644423 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מדרום לרחוב דרך הים מצפון לרחוב משה יתום ממערב לרחוב משה פריד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	פריד משה		

שכונה אפרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3654	מוסדר	חלק		12
3655	מוסדר	חלק		100
3656	מוסדר	חלק	348	82-83, 113-114, 126-131, 158-159

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רח/950/23	70, 63, 61 - 60, 58 - 55, 52, 40, 35 - 30, 25 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רח/2000/ב/1	שינוי	כל הוראות התכנית ככל שלא שונו חלות.	4412	3425	28/05/1996
רח/2000/ג/2	כפיפות	בתחום התכנית חלות הוראות והגבלות כפי שנקבע בתכנית.	5986	5274	11/08/2009
רח/53/ד	שינוי	כל הוראות התכנית ככל שלא שונו חלות	890		23/11/1961
רח/950/23	שינוי	כל הוראות התכנית ככל שלא שונו חלות	4843	2290	17/01/2000
רח/מק/2000/ב/3	שינוי	כל הוראות התכנית ככל שלא שונו חלות	5645	2158	26/03/2007
רח/מק/2000/ג/3	כפיפות	בתחום התכנית חלות הוראות והגבלות כפי שנקבע בתכנית.	6126	4488	18/08/2010
תמא/34/ב/4	כפיפות	בתחום התכנית חלות הוראות והגבלות כפי שנקבע בתכנית.	5704	3916	16/08/2007
תמא/4/2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון	4525	3620	25/05/1997

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי בלומנטל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		אורי בלומנטל			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	17/01/2000	בלומנטל אורי	ועדה מחוזית	08/05/2013	טבלת שטחים ת.ב.ע. רח/950/23	כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		26	26/02/2013	סיגלית בת שלמה	ועדה מקומית	28/05/2013	טבלאות איזון והקצאה	לא
סביבה ונוף	מנחה			22/04/2013	חיים כהנוביץ		05/06/2013	הוראות סביבה ונוף	לא
תנאים למתן היתרי בניה	מנחה		10	08/04/2013	שמעון גרינבאום	ועדה מקומית	22/05/2013	השפעת הרעש מכבישים על מתחם "חצרות המושבה" - הפרדה מפלסית	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1:500	1	28/08/2012	אלה מכניק	ועדה מקומית	04/06/2013	תשריט ביוב מצב מוצע	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1:1	2	28/12/2012	אלה מכניק	ועדה מקומית	04/06/2013	הוראות ביוב	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1:1	1	14/05/2013	אלה מכניק	ועדה מקומית	04/06/2013	הוראות ניקוז	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1:250	1	14/05/2013	אלה מכניק	ועדה מקומית	04/06/2013	תשריט ניקוז מצב מוצע	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה	1:500	2	06/02/2013	אורי בלומנטל		04/06/2013	עיצוב פיתוח ובינוי	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה	1:500	1	06/02/2013	אורי בלומנטל		04/06/2013	חתכים לעיצוב פיתוח ובינוי	לא
תנועה *	מנחה	1:500	1	27/01/2013	אבירם אגאי		08/05/2013	תנועה	לא
מצב מאושר	מחייב	1:1250	1	10/01/2013	בלומנטל אורי	ועדה מחוזית	12/05/2013	תשריט ת.ב.ע. רח/950/23	לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		עיריית רחובות	רחובות	ביליין	2	08-9392259	08-9392261	Limor_gold@rehovot.muni.il
			חצרות המושבה שותפות מוגבלת ו/או חצרות המושבה יזום	הרצליה	הסדנאות	8	09-9556693	09-9556702	zahi@yamsuf.co.il
			מגדלי מירב) 1990 בע"מ	ראשון לציון	בקר	11	03-9643028	03-9643048	office@itzhaki.co.il
			נווה יסמין בע"מ	בני ברק	זיבוטינסקי	168	03-6185244	03-6190850	sec@mch.org.il
			רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ	בני ברק	לח"י	2	03-5795858	03-6163330	Izaki1@izaki-group.com

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		חצרות המושבה שותפות מוגבלת ו/או חצרות המושבה יזום	הרצליה	הסדנאות	8	09-9556693	09-9556702	zahi@yamsuf.co.il
		מגדלי מירב) 1990 בע"מ	ראשון לציון	בקר	11	03-9643028	03-9643048	office@itzhaki.co.il

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		נווה יסמין בע"מ	בני ברק	זיבוטינסקי	168	03-6185244	03-6190850	sec@mch.org.il
		רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ	בני ברק	לחיי	2	03-5795858	03-6163330	Izaki1@izaki-group.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	02-6208422	02-6208427	pniot@mmi.gov.il
חוכר			חצרות המושבה שותפות מוגבלת ו/או חצרות המושבה יזום	הרצליה	הסדנאות	8	09-9556693	09-9556702	zahi@yamsuf.co.il
חוכר			מגדלי מירב) (1990) בע"מ	ראשון לציון	בקר	11	03-9643028	03-9643048	office@itzhaki.co.il
חוכר			נווה יסמין בע"מ	בני ברק	זיבוטינסקי	168	03-6185244	03-6190850	sec@mch.org.il
חוכר			רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ	בני ברק	לחיי	2	03-5795858	03-6163330	Izaki1@izaki-group.com

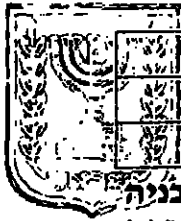
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי בלומנטל	7165	אורי בלומנטל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	אדירים	37	03-6486178	03-6491694	uri@blumenthal.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אבירם אנאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.co.il
מהנדסת ושמאית	שמאי	סיגלית בת שלמה	1032	סיגלית ב.ש. שמאות מקרקעין בע"מ	גני תקוה	כנרת	19	077-9150088	077-9150089	sig-batshlomo@013.net
מהנדס אקוסטיקה	יועץ אקוסטי	שמעון גרינבאום	20282	מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ.	הרצליה	בן גוריון	42	09-9553858	09-9541131	mg_ltd@netvision.net.il
אדריכל נוף	אדריכל	חיים כהנוביץ	19156		רמת גן	(1)	8	03-6132165	03-7527684	haim@kahanovi.co.il
מהנדס אינסטלציה	מהנדס	אלה מכניק	92646	מ.מלין ושות' בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235558	alla@malin-eng.com
מודד	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		office@dnts.co.il

(1) כתובת: דב פרידמן.

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
זיקת הנאה	זכות לציבור לעבור ברגל וברכב ולהשתמש ובכלל זה מעבר תשתיות עירוניות
זכות מעבר	זכות מעבר בין מגרשים למעבר אנשים, רכב ותשתיות.

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

לשנות את הבינוי של תכנית רח/950/23 לצורך קביעת מגרש לבי"ס ושימושים ציבוריים אחרים ורצועת שצ"פ למעבר תשתיות.
תוספת יח"ד וקביעת הוראות בניה בהתאם.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
2. הקצאת שטח שבי"צ למטרת הקמת בית ספר ושימושים ציבוריים אחרים, הקצאת שטח שצ"פ למטרת מעבר תשתיות.
3. שינוי מפלס הכניסה ביחס למפלס הרחוב ע"פ תקנה 1 לתקנות התכנון והבניה.
4. תוספת 316 יח"ד מהן 170 יח"ד קטנות, ללא תוספת שטח עיקרי, סה"כ בתחום התכנית 1,140 יח"ד.
5. שינוי מספר קומות במגרשים החדשים ללא שינוי במספר הקומות המקסימאלי המוגדר בת.ב.ע. התקפה כמצוין בנספח הבינוי.
6. שינוי קווי בנין
7. שינוי שטח מינימלי לגדלי מגרשים.
8. תוספת מרתפים מתחת לקומת הקרקע עד גבולות המגרש, כמצוין בנספח הבינוי.
9. המרת חלק משטחי המסחר למגורים.
10. ניווד זכויות בניה ויח"ד בין מגרשים.
11. זכות מעבר בין מגרשים, כמפורט בנספח הבינוי ובנספח התנועה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	99,232
------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	+1,140	+1,140	+316	824	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	+125,478	+125,478	+2,280	123,198	מ"ר	מגורים (מ"ר)
		8				
	+4,720	+4,720	-2,280	7,000	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501, 500
מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
מגורים ב'	105 - 101
מגורים ד'	801A, 802A, 803A, 804A, 805A, 806A, 207 - 201
מגורים ומסחר	208
שטח פרטי פתוח	801B, 802B, 803B, 803C, 804B, 804C, 805B, 806B
שטח ציבורי פתוח	620, 610, 600, 570, 562 - 560

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	500
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	301
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ד'	202
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	600, 570, 561
להריסה	דרך מאושרת	500
להריסה	שטח ציבורי פתוח	610
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	301
קו בנין עילי	מגורים ד'	207 - 201
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	208
קו בנין תחת/תת קרקעי	דרך מאושרת	501, 500
קו בנין תחת/תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	301
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	104, 103
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ד'	801A, 802A, 804A, 207 - 201 805A, 806A
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ומסחר	208
קו בנין תחת/תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	801B, 802B, 803B, 803C, 804B, 804C, 806B

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
610, 600, 570, 562 - 560	שטח ציבורי פתוח	קו בנין תחת/ תת קרקעי
501, 500	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
301	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
105 - 101	מגורים ב'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
801A, 802A, 803A, 207 - 201 804A, 805A, 806A	מגורים ד'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
208	מגורים ומסחר	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
801B, 802B, 803B, 803C, 804B, 804C, 805B, 806B	שטח פרטי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
610, 600, 570, 562 - 560	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
9.87	9,810	בניני ציבור
11.36	11,298	דרך מאושרת
5.07	5,038	דרך מוצעת
10.01	9,950	מגורים ב'
11.64	11,577	מגורים ב' מיוחד ומסחר
25.85	25,706	מגורים מיוחד ומסחר
2.81	2,797	מתקנים הנדסיים
5.87	5,833	עיצוב נוף
4.62	4,593	שטח פרטי פתוח
12.91	12,833	שטח ציבורי פתוח
100	99,435	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.88	16,754.16	דרך מאושרת
11.15	11,063.5	מבנים ומוסדות ציבור
10.07	9,988.81	מגורים ב'
34.32	34,058.4	מגורים ד'
3.37	3,345.79	מגורים ומסחר
4.58	4,541.57	שטח פרטי פתוח
19.63	19,480.64	שטח ציבורי פתוח
100	99,232.86	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים בכל הקומות</p> <p>ב. דירות למגורים, דירות גן, דירות גג ובכלל זה חדרים על הגג</p> <p>ג. פיתוח סביבתי וגינות, שטחי שירות לצורכי המגורים (לובאים, מדרגות וכו'), מתקנים טכניים, מתקנים לרווחת הדיירים כגון חדר כושר, מועדון ילדים וכד', בריכות שחיה לשימוש הדיירים נכללים בשטחי השרות וירשמו כרכוש משותף.</p> <p>ד. מרתפים.</p> <p>ה. חדרי טרנספורמציה.</p> <p>ו. חניה והמתקנים הדרושים להפעלתה ומיסעות.</p> <p>ז. מחסנים דירתיים ומחסן משותף</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים בכל הקומות.</p> <p>ב. דירות למגורים, דירות גן, דירות גג ובכלל זה חדרים על הגג.</p> <p>ג. פיתוח סביבתי וגינות, שטחי שירות לצורכי המגורים (לובאים, מדרגות וכו'), מתקנים טכניים, מתקנים לרווחת הדיירים כגון חדר כושר, מועדון ילדים וכד', בריכות שחיה לשימוש הדיירים נכללים בשטחי השרות וירשמו כרכוש משותף.</p> <p>ד. מרתפים.</p> <p>ה. חניה והמתקנים הדרושים להפעלתה ומיסעות.</p> <p>ו. חדרי טרנספורמציה</p> <p>ז. מחסנים דירתיים ומחסן משותף</p> <p>ח. זכות מעבר להולכי רגל ורכב כמסומן בנספח הבינוי.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מבנים לצורכי ציבור, חינוך, דת, תרבות, בריאות, ספורט וקהילה.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>א. גינות, פיתוח ונוי, פיתוח סביבתי ותאורה, פרגולות, ארקדות וריהוט רחוב, מדרגות ורמפות.</p> <p>ב. גנים לציבור, חורשות ושדרות.</p> <p>ג. מתקני ספורט ומשחקים לרבות ככרות ורחבות ומבנים המשרתים מטרות אלה.</p> <p>ד. מצללות לרווחת התושבים.</p> <p>ה. מעבר תשתיות עירוניות.</p> <p>ו. זכות מעבר לאנשים ולרכב כמפורט בנספח הבינוי, כניסות למגרשים וחניה ציבורית ובריכות נוי</p> <p>ז. בריכות נוי.</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.2	הוראות
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>א. גיטון, פיתוח ונוי, שבילים להולכי רגל, פיתוח סביבתי ותאורה, פרגולות וריהוט רחוב, מדרגות ורמפות.</p> <p>ב. גדרות.</p> <p>ג. חניית "מטע" עילית (כל 5 חניות עץ), חניה קרקעית וחניה תת-קרקעית ובכלל זה המתקנים הדרושים להפעלתם.</p> <p>ד. חדרי טרנספורמציה.</p> <p>ה. זכות מעבר בין חלקות כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ו. מרתפים.</p> <p>ז. מערכות תשתית</p> <p>ח. תותר הבלטות חלקים על קרקעיים של מבני עזר במרתף כגון מדרגות מילוט, שרוללי איזורור לחדרי טרפו וכו' בתחום גבולות המגרש.</p>
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	מסעות, מדרכות תשתיות, פיתוח סביבתי ותאורה.
4.6.2	הוראות
4.7	מגורים ומסחר
4.7.1	שימושים
	<p>א. מגורים, מסחר.</p> <p>ב. מגורים: דירות למגורים, דירות גן, דירות גג ובכלל זה חדרים על הגג.</p> <p>ג. פיתוח סביבתי וגינות, שטחי שירות לצורכי המגורים (לובאים, מדרגות וכו'), מתקנים טכניים.</p> <p>ד. מתקנים לרווחת הדיירים כגון חדר כושר, מועדון ילדים וכד', בריכות שחיה לשימוש הדיירים נכללים בשטחי השרות וירשמו כרכוש משותף.</p> <p>ה. מסחר: חנויות, כלבו, מרכול ומחסני מכר, מסעדות ובתי קפה, בנקים ושירותי דואר, משרדים, מרפאות, מעבדות רפואיות, בתי מרקחת, מכוני כושר ומתקני ספורט וכל שימוש מסחרי אחר אשר אינו גורם למטרד באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ו. חצר משק, פריקה וטעינה.</p> <p>ז. מרתפים..</p> <p>ח. חניה ומיסעות.</p> <p>ט. חדרי טרנספורמציה.</p> <p>י. מחסנים.</p> <p>יא. זכות מעבר להולכי רגל ורכב כמסומן בנספח הבינוי.</p>
4.7.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				צפיפות	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מבנים ומוסדות ציבור	301	8033	100%	75%				3	1	4	4	5
מבנים ומוסדות ציבור	302	2990	100%	75%			3	3	1	10	5	3
מגורים ב'	101	1991	3340	980		13	26	(1)		0	0	5
מגורים ב'	102	1991	3340	980		13	26	(1)		0	0	5
מגורים ב'	103	1991	4650	1349	1991	19	38	(2)	1	0	0	5
מגורים ב'	104	1991	3340	980		13	26	(1)		0	0	5
מגורים ב'	105	1991	3340	980		13	26	(1)		0	0	5
מגורים ד'	201	3068	9853	6887	3068	31	94	(3)	2	5	4	10
מגורים ד'	202	2898	9853	6887	2898	32	94	(3)	2	4	4	10
מגורים ד'	203	2748	9853	6887	2748	34	94	(3)	2	5	4	10
מגורים ד'	204	2956	9853	6887	2956	32	94	(3)	2	4	4	10
מגורים ד'	205	4255	6604	4616	4255	15	63	(4)	2	3	5	10
מגורים ד'	206	3321	6604	4616	3321	19	63	(4)	2	5	4	10
מגורים ד'	207	3173	9853	6887	3173	30	94	(5)	2	4	4	10
מגורים ד'	801A	1801	5315	1929	1801	22	51	(6)	1	7	0	10
מגורים ד'	802A	1818	5315	1929	1818	25	51	(6)	1	0	4	10
מגורים ד'	803A	2143	10610	3291	2143	23	87	(7)	1	4	3	10
מגורים ד'	804A	2163	10610	3291	2163	25	87	(7)	1	4	4	10
מגורים ד'	805A	1792	5315	1929	1792	25	51	(8)	1	4	0	10
מגורים ד'	806A	1791	5315	1929	1791	22	51	(8)	1	0	7	10
מגורים ומסחר	208	3329	(9) 7235	(10) 7300	3329	3	24	(11)	2	4	5	5
שטח פרטי פתוח	801B	521			521				1	0	0	0
שטח פרטי פתוח	802B	244			244				1	0	0	0
שטח פרטי פתוח	803B	726			726				1	0	0	0
שטח פרטי פתוח	803C	900			900				1	0	0	0
שטח פרטי פתוח	804B	733			733				1	0	0	0
שטח פרטי פתוח	804C	609			609				1	0	0	0

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
0	0	0	0	100	247	247	247	805B	פתוח שטח פרטי
0	0	0	0	100	542	542	542	806B	פתוח שטח פרטי

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 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הגווזטראות לפי תכנית רח/מק/2000/ג/3 אינם נכללים בטבלה.

ניתן לחוסיף מרתפי חניה במסגרת שטחי חשירות התת-קרקעיים המופיעים בטבלה.

במגרש 208 תותר העברת שטח עיקרי למסחר מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, במסגרת 10% מחשטחים המותרים.

ותאפשר בניה על הג לפי רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3

התכסית בטבלה מתייחסת לבניני המגורים בלבד ולא למבני החניה העל או תת קרקעיים.

ותאפשר הקמת זירות גן בקומת קרקע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ק+7.

(2) ק+10.

(3) ע + 24.

(4) ק+7

ע+14.

(5) ע+24.

(6) ע+14.

(7) ע + 24.

(8) ע + 14.

(9) מסחר 4720

מגורים 2515.

(10) מסחר 5542

מגורים 1758

(11) ק+3 + ע+6.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

1. תותר בנית מחסנים לרווחת הדיירים בכל הקומות. השטח יהיה כולל בשטח השירות המופיע בטבלה בסעיף 5.
- מחסנים עד 6 מ"ר נטו ליחידת דיור יצמדו וירשמו על שם הדיירים. מחסן בקומות מגורים יוצמד לדירה בתנאי פתיחת דלת נפרדת מחלל המבואה הקומתית והפרדת קיר בטון אל הדירה. שטח מחסנים למסחר לפי תביע רח/950/23.
2. ניתן לנייד עד 15% במספר יחיד בין המפלסים ובין המגרשים בהסכמת בעלי הזכויות.
3. ניתן לנייד עד 15% של שטחים עיקריים בין המפלסים ובין המגרשים שבעלי הזכויות בהם הוא אותו אחד.
4. ניתן לנייד עד 15% של שטחי שרות בין יעודים בין המפלסים ובין המגרשים שבעלי הזכויות בהם אותו אחד.
5. ניתן לנייד שטחי שרות לצורך חניה.

6.2

קווי בנין

- קווי הבניין לבניה על קרקעית במרווח בין המגרשים כמצוין בנספח הבינוי.
- קווי בנין לגזוזטראות במגדלי מגורים כמצוין בנספח הבינוי.
- המרחק בין שני בניינים סמוכים במגרשים 801, 802 ו-803 וכן בין שני בניינים במגרשים 804 - 805 לא יהיה קטן מ- 14 מטר.
- המרחק בין שני בניינים סמוכים במגרשים 101 - 102 וכן בין שני בניינים במגרשים 103 - 104 - 105 לא יהיה קטן מ- 10 מטר.
- המרחק בין שני בניינים סמוכים במגרשים 201 - 202 וכן בין שני בניינים במגרשים 203 - 204 - 207 לא יהיה קטן מ- 10 מטר.
- המרחק בין בניין במגרש 205 לבניינים במגרשים 806 ומגרש 101 לא יהיה קטן מ- 10 מטר.
- המרחק בין בניין במגרש 206 לבניינים במגרשים 801 ומגרש 105 לא יהיה קטן מ- 10 מטר.
- במגרש 208 תותר הבלטות גגונים לחזית המסחרית עד ל- 3.0 מ' מעבר לקו בנין.
- קווי בניין למרתפים יהיו בגבולות קווי מגרש.
- קווי בנין למפלסי חניה עיליים במגרשים 201, 202, 203, 204, 207 יהיו 0- לצדדים ו- 2 לאחור.

6.3

חניה

- מערך חניה משולב בתכנית הפיתוח יאושר לכל בנין במסגרת היתר הבניה. תותר חניה, במפלס פני הקרקע, מפלס קרקע עילי ובמרתפים.
- במגרשים 201, 202, 203, 204 ו-207, 208 תותר הקמת מפלס חניה בפני הקרקע ובמפלס עילי ובלבד שהקיר הגובל בדרך הים ו/או דרך ששת הימים ישולב בפיתוח וגינון בלפחות 70% מגובהו לצורך הסתרתו מהפרדה המפלסית..
- תקן חניה : דירות בשטח עד 80 מ"ר שטח עיקרי 1:1, דירות גדולות מ 80 מ"ר שטח עיקרי 1:1.5.
- על היזם לבצע את פיתוח הגינון הצמוד למגרשו על חשבונו באופן מדורג בתאום עם אגף הגינון ומינהל הנדסה כדי שמרתף החניה יהיה שקוע ב- ברובו, כך תיווצר רצועת גינון ברוחב 2 מ' כדי להשלים דרוג בהתאם לפרט המחייב המופיע בנספח הבינוי גיליון 2

6.4

בניה ירוקה

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון:

6.4	בניה ירוקה
	שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכד') מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי הנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
6.5	חשמל
	חדר טרנספורמציה (שנאים) יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. תותר הבלטת חדרי מדרגות ופתחי אורור המשרתים את חדר טרנספורמציה מעבר לקו בנין ועד גבולות המגרש.
6.6	פיתוח סביבתי
	לאורך כל המגרשים הגובלים עם מגרש 570 (שצ"פ) בחזית, למעט מגרש 208, תוקצה רצועת גינון ברוחב 2.0 מ', כמסומן בנספח הבינוי. במגרשים 201, 202, 203, 204, 207 תוקצה רצועת גינון ברוחב 2.0 מ' לאורך דרך היס ורחוב ששת הימים במפלס העליון, על פי הפרט המסומן בנספח עיצוב פיתוח ובינוי. שטחי רצועות הגינון הנ"ל יחושבו כחלק מחובת גינון של 30% במגרש הבניה למגורים.
6.7	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי לקבלת טופס 4 יהיה התקשרות עם חברת אחזקה וניהול שתחזק את מבנה המגורים והש.פ.פ.
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין ע"פ פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה ועיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים. עמידה בדרישות אקוסטיות. כתנאי למתן היתר בניה יידרש הצגת חתך מילוי אדמה מעל תקרת בטון לאישור מהנדסת העיר.
6.9	תשתיות
	תשתיות עבור חברת חשמל, בזק, גז וטל"כ יהיו תת קרקעיות. במגרש שב"צ 301 הוגדר מסדרון מעבר תשתיות כמסומן בתשריט. כל התשתיות הפרטיות יהיו בשטחי המגרשים הפרטיים. לא יותרו פתחי אורור לשטחים הציבוריים למעט המגרשים הפונים לדרך היס ודרך ששת הימים.
6.10	זיקת הנאה
	תרשם זיקת הנאה לציבור ברוחב 5 מ' במגרש 208 לאורך רחוב משה יתום. לא יעברו תשתיות עירוניות וכלי רכב בתחום זה. תרשם זיקת הנאה "לפי המוגדר בסעיף 1.9" במגרש 570. תותר זכות מעבר "לפי המוגדר בסעיף 1.9" בין מגרשים כמסומן בתכנית: מגרשים 201 ו- 202. מגרשים 203, 204, 207 ו- 208. מגרשים 801, 802 ו- 803. מגרשים 804, 805 ו- 806.

<p>מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.11</p>
<p>מספר הקומות לא יעלה על המפורט בנספח עיצוב פיתוח ובינוי. מעל גובה זה תותר הקמת חדרים על הגג, מתקנים טכניים, מערכות סולריות וחדרי מכונות. תותר קומת עמודים, ומבואת כניסה בגובה של עד 7 מ'. יותר שינוי מפלס הכניסה הקובעת לבנין ביחס לרשום בנספח הבינוי בטווח של פלוס או מינוס 1.0 מ'. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת עלתכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>מיגון אקוסטי</p>	<p>6.12</p>
<p>מיגון אקוסטי של הבנינים במסגרת התכנית חל על היזם. תנאי להיתר בניה יהיה נקיטת כל האמצעים למיגון דירתי הכולל מיגון לפתחים בהתאם למסמך מ.ג. יועצים לאקוסטיקה המצורף לתכנית זו או ש"ע נכון למועד הוצאת היתרי בניה ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.13</p>
<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי בהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א' לחוק.</p>	
<p>מרתפים</p>	<p>6.14</p>
<p>יותר עד 3 קומות מרתפים לחניה במסגרת השטחים המותרים בכל שטח המגרש. תותר זכות מעבר לרכב בין מגרשים כמסומן בתכנית. תותר העברת מערכות טכניות ותשתיות בין מרתפים.</p>	
<p>גגות</p>	<p>6.15</p>
<p>בניה על הגג במגרשים 101, 102, 104, 105 תהיה בנסיגה של 5 מ' מהחזית הפונה לרחוב פריד, שטח זה נכלל בשטח העיקרי המוקצה לבנין. בניה על הגג במגרש 103 תהיה בנסיגה של 5 מ' מהחזית הפונה לרחוב פריד. חדרים על הגג אינם נכללים במספר קומות הבנין כמפורט בטבלה בסעיף 5. בשאר המגרשים חדרים על הגג יבנו בכפוף להוראות תכניות רח/2000/2 ו- רח/מק/2000/3.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.16</p>
<p>1. היטל השבחה ייגבה כחוק</p>	

6.16	היטל השבחה
	2. בעת הגשת בקשה להיתר, כשיתבררו באופן סופי מספר חדרי היציאה לגג ו/או תוספות הבניה הנכללים בבקשה להיתר מכוח תכניות רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3, תוכן שומה נוספת לשטחים הנוספים ולכן נתוני השטחים/מספר חדרי היציאה לגג אינם סופיים.
6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח/1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח/1965 או ירשמו בדרך אחרת.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור איכלוס	תנאי לקבלת טופס 4 (אישור לאיכלוס) ל - 316 יח"ד אחרונות בתחום התכנית יהיה אישור מהנדס העיר להשלמת התכנית העירונית להגדלת מאסף הביוב הקיים בדרך חים ושה"כ תחנת השאיבה הראשית בגן רווח.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית רחובות 500284005	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
	חצרות המושבה, שותפות מוגבלת		
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: חצרות המושבה שותפות מוגבלת /או חצרות המושבה יזום	סוג:	תאריך: חתימה:
	חצרות המושבה, שותפות מוגבלת		
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: מגדלי מירב (1990) בע"מ 511475386	סוג:	תאריך: חתימה:
	מגדלי מירב (1990) בע"מ 511475386		
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: נווה יסמין בע"מ 513668566	סוג:	תאריך: חתימה:
	נווה יסמין בע"מ 513668566		
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ 510046634	סוג:	תאריך: חתימה:
	רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ 510046634		
יזם	שם ומספר תאגיד: חצרות המושבה שותפות מוגבלת /או חצרות המושבה יזום	סוג:	תאריך: חתימה:
	חצרות המושבה, שותפות מוגבלת		
יזם	שם ומספר תאגיד: מגדלי מירב (1990) בע"מ 511475386	סוג:	תאריך: חתימה:
	מגדלי מירב (1990) בע"מ 511475386		
יזם	שם ומספר תאגיד: נווה יסמין בע"מ 513668566	סוג:	תאריך: חתימה:
	נווה יסמין בע"מ 513668566		
יזם	שם ומספר תאגיד: רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ 510046634	סוג:	תאריך: חתימה:
	רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ 510046634		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
	מנהל מקרקעי ישראל 500101761		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: חצרות המושבה שותפות מוגבלת /או חצרות המושבה יזום	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
	חצרות המושבה, שותפות מוגבלת		

<p>תאריך: 30/10/10 מגדלי מירב חתימה: (1990) בע"מ ח.פ. 511475386</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: מגדלי מירב (1990) בע"מ 511475386</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 30/10/10 חתימה: נווה יסמין בע"מ ח.פ. 513668566</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: נווה יסמין בע"מ 513668566</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 30/10/10 חתימה: רוייה הספקת מים באר יעקב בע"מ</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: רוייה הספקת מים באר יעקב בע"מ 510046634</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 30.10.2010 חתימה: אורי בלומנטל אורי בלומנטל ומתכנני ערים בע"מ אזורים לב תל אביב 60184 תל אביב 03-6491694</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: אורי בלומנטל שם ומספר תאגיד: אורי בלומנטל ומתכנני ערים בע"מ 511854473</p>	<p>עורך התכנית</p>



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

קו בנין	סה"כ שטח בניה עיקרי + שרת	ק. מפולשת		שטח שרת				שטח עיקרי				מספר מעל לקומות חקרקע	מס. בנינים	מס. יחידים	שטח מגרש מינמלי במ"ר	מספר מגרש	זכרון	זכרון	יעוד	
		מתנות לקומות חקרקע	מעל לקומות חקרקע	מסחר	מגורים		מסחר		מגורים	מסחר										
					מתנות לקומות חקרקע	מעל לקומות חקרקע	מגורים	מסחר			מגורים									מסחר
כמסומן בתשריט	3338		128	798		161	240	2011			465	1546	5 קי	14	1	995	10	E1	תכלת	מגורים מסוג ב'
	3338		128	798		161	240	2011			465	1546		14	1	988	11	E2		
	3338		128	798		161	240	2011			465	1546		14	1	988	12	E3		
	3338		128	798		161	240	2011			465	1546		14	1	988	13	E4		
	3338		128	798		161	240	2011			465	1546		14	1	995	14	E5		
	3338		128	798		161	240	2011			465	1546		14	1	995	15	E6		
	3338		128	798		161	240	2011			465	1546		14	1	988	16	E7		
	3338		128	798		161	240	2011			465	1546		14	1	988	17	E8		
	3338		128	798		161	240	2011			465	1546		14	1	988	18	E9		
	3338		128	798		161	240	2011			465	1546		14	1	995	19	E10		
כמסומן בתשריט	4052	106	105	795	115	161	283	2487	176	**	464	1847	6 קי	16	1	926	20	C6	תכלת/אפור/לבן/צהוב/אדום/ירוק	מגורים מסוג ב' ומסחר
	4398	106	105	795	115	161	328	2788	176	**	464	2148	7 קי	18	1	920	21	C5		
	4744	106	105	795	115	161	373	3089	176	**	464	2449	8 קי	20	1	922	22	C4		
	5470	130	121	910	128	165	405	3611	204	**	461	2946	9 קי	22	1	993	23	D6		
	5846	130	121	910	128	165	450	3942	204	**	461	3277	10 קי	24	1	989	24	D5		
	6223	130	121	910	128	165	496	4273	204	**	461	3608	11 קי	26	1	995	25	D4		
	6223	130	121	910	128	165	496	4273	204	**	461	3608	11 קי	26	1	995	30	D3		
	5846	130	121	910	128	165	450	3942	204	**	461	3277	10 קי	24	1	989	31	D2		
	5470	130	121	910	128	165	405	3611	204	**	461	2946	9 קי	22	1	993	32	D1		
	4744	106	105	795	115	161	373	3089	176	**	464	2449	8 קי	20	1	922	33	C3		
	4398	106	105	795	115	161	328	2788	176	**	464	2148	7 קי	18	1	920	34	C2		
	4052	106	105	795	115	161	283	2487	176	**	464	1847	6 קי	16	1	926	35	C1		

מצב מאושר המשך:

קו בנין	סה"כ שטח בניה עיקרי + שרות	שטח שרות						שטח עיקרי				מספר קומות מעל לקומת הקרקע	מספר יחיד	מס. בנינים	שטח מגרש מינמלי במ"ר	מספר מגרש	סוג ומבנה	סימון בתשריט צבע	יעוד		
		ק. מפולשת	ארכדות	חניונים	מסחר	מגורים			מסחר		מגורים										
						מרחות לקומת קרקע	מעל לקומת קרקע	סה"כ	מרחות לקומת קרקע	מרחות לקומת קרקע	מעל לקומת קרקע									מ"ר	סה"כ
כמסומן בתשריט	26622	1057	650	6258	701	384	2572	15000	1259	סה"כ שטח מסחר לאזור - 4,720 מ"ר	..	13741	24 ק"י עייע 10 ק"י	96	1	2700	1	B1	בתים/אזור אלכסוני לסדרונן	מגורים מיוחד ומסחר	
	26622	1057	650	6258	701	384	2572	15000	1259		..	13741		96	1	2700	2	B2			
	14829	206	238	5251	690	454	1372	6547	296		..	1354		4897	40	1	3005	3			A5
	14829	206	238	5251	690	454	1372	6547	296		..	1354		4897	40	1	3005	4			A6
	14829	206	238	5251	690	454	1372	6547	296		..	1354		4897	40	1	3005	5			A4
	14829	206	238	5251	690	454	1372	6547	296		..	1354		4897	40	1	3180	6			A3
	14829	206	238	5251	690	454	1372	6547	296		..	1354		4897	40	1	3180	7			A2
	14829	238	238	5251	690	454	1372	6547	296		..	1354		4897	40	1	3005	8			A1
									426		426	..				0	3	1920			9
כמסומן בתשריט	2800					100%										2800	70	סגול/אפור אלכסוני לסדרונן	שטח למתקנים תחסיים		
																4700	40	ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח		
	239,864	4,766	5,364	62,232	7,000	9,722	20,446	130,198	7,000		18,324	104,874		824					סה"כ שטחים פרטיים		
											123,198										

מצב מאושר המשך:

קו בנין	סה"כ שטח בניה עיקרי + שרות	שטח שרות						שטח עיקרי						מספר קומות מעל לקרקע	מספר יחיד	מס. בנינים	שטח מגרש מיונמלי במ"ר	מספר מגרש	סוג ומבנה	סימון בתעריט צבע	יעוד	
		ק. מפולשת	ארכאות	חניונים	מסחר	מגורים		סה"כ שטח עיקרי	מסחר		מגורים											
						מתחת לקרקע	מעל לקרקע		מ"ר	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל לקרקע										
בתי שבת						ש.ב.צ					ש.ב.צ											
	200%		25%	40%		25%	10%	100%			75%	25%	2 קי			3000	56		חום מותחם חום כהה	בניני ציבור		
	200%		25%	40%		25%	10%	100%			75%	25%			3300	57						
	200%		25%	40%		25%	10%	100%			75%	25%			3300	58						
																16380	50		צבע אדום חול-+ אדום	דרכים		
																4210	60		אדום/אדום חול-+ אדום/אדום חול-+ אדום/אדום חול-+	עיצוב נוף		
																260	61					
																255	62					
																1030	63					
																12900	55		ירוק	שטח ציבורי פתוח		

**שטחי המסחר (עיקרי ושרות) יוקצו למגש מתוך סל שטחי המסחר במגרשים 1-9 לאו דוקא בגבולות המגרש
 **שטח רצפת גלריה לא יעלה על 50% משטח החנות אותה היא משרתת ויחשב כשטח שרות