

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1086

התחדשות עירונית קרית משה, רחובות



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות, רחובות
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

קריית משה נמצאת בדרום מערב רחובות, בין כביש 411 ממערב, דרך היס מצפון ובין דרך ששת הימים ממזרח. בשכונה בנייה רוויה משנות ה-60 וה-70 במבנים משותפים ואשכולות של בנייה צמודת קרקע. בצפון השכונה נמצא איזור תעשייה ומלאכה מסורתי "רכטמן".

התכנית מטפלת בכל השכונה ובפרט בבנייה הרוויה הישנה, לה היא מגדירה מתווה מפורט להתחדשות עירונית תוך התייחסות למערך התחבורתי, שטחים פתוחים, מוסדות ציבור, איכות הסביבה ואקוסטיקה, ניקוז ותשתיות מים וביוב.

העיקרון התכנוני המנחה את התכנית הוא יצירת צירים ראשיים בשכונה, חיבורם למוקדי העיר תוך ריכוז הבנייה הגבוהה למגורים ומסחר סביבם ליצירת עירוניות, חיי רחוב וקהילה: רח' טוכמן החוצה את השכונה ומקשר בין תחנת הרכבת העתידית וכביש 411 וברחוב גבריאלוב המקשר בין דרך היס למרכז העיר. בקרקע הפנויה מזרחית לדרך 411 ובקרבה לבנייה צמודת הקרקע הקיימת מוצעת בנייה צמודת קרקע, מרקמית וגבוהה עם שימושים מעורבים.

התכנית מגדירה 8 מתחמי פינוי בינוי מפורטים, כאשר 6 מתוך 8 המתחמים מחולקים לתתי מתחמים. במתחמי הפינוי בינוי מוצע תכנון מפורט לשיקום והתחדשות, בהתאם לחזון התכנית, מדיניות העירייה ושימויות כלכלית ואדריכלית.

התכנית מפרטת הוראות עבור כל מתחם בהתאם למאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים והזכויות המתאפשרות בתחומי, הנחיות בינוי ופיתוח, הנחיות סביבתיות, הקצאות לצרכי ציבור, מרחב ציבורי פתוח וכן הוראות נוספות הנוגעות לנושאים השונים בתכנית לרבות נושאי איכות סביבה, תשתיות, קניין ועוד.

במסגרת העבודה ישנה התייחסות פרטנית לאזור התעשייה הקיים, הממשק עם שכונת המגורים ושימושים מגוונים לפי הנחיות תכנית המתאר. התכנית כוללת בתחומה תשתיות משלימות התומכות בפיתוח המוצע למגורים ותעסוקה: תחנת רכבת חדשה מצפון לדרך היס (ברמה מתארית), שדרוג מחלף 411/410, קביעת שטח להקמת תחמ"ש, ובריכת מים ותחנת שאיבה חדשה במזרח העיר רחובות.

נתונים כמותיים מרכזיים:

- בקרית משה כ- 6,309 תושבים (למ"ס 2015).
- בקרית משה כ- 2,048 יחידות דיור מאושרות.
- סה"כ קיבולת יח"ד בתכנית: 9,854 יח"ד + 300 יח"ד למעונות סטודנטים + 350 יחידות לדיור מוגן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית התחדשות עירונית קרית משה, רחובות

מספר התכנית תמל/ 1086

1.2 שטח התכנית 1,551.208 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	שורקות, רחובות
	X קואורדינאטה	179958
	Y קואורדינאטה	643660
1.5.2 תיאור מקום	שכונת קרית משה, רחובות.	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן רוה - חלק מתחום הרשות : גאליה
רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2643	מוסדר	חלק		24
2651	מוסדר	חלק		97
2652	מוסדר	חלק		99
3651	מוסדר	חלק	28, 30-31, 40, 42, 70, 73-74, 87, 92, 96-104	45, 90, 105-106
3653	מוסדר	חלק	26, 28, 47-149, 152-158, 160-164, 166-184, 186, 188-202	18-19
3654	מוסדר	חלק		13-14, 18, 30
3656	מוסדר	חלק	391	82, 349
3665	מוסדר	חלק	65, 69	42-43, 56, 66
3679	מוסדר	חלק	53-67	147
3680	מוסדר	חלק	8-9, 13-21, 23-24, 31, 63-67, 69, 71, 75, 84, 86, 88, 91, 95, 98, 102, 114, 119, 121	73, 105, 107, 116, 123
3692	מוסדר	חלק		6
3781	מוסדר	חלק	49	46, 48
4545	מוסדר	חלק	2-91	
5479	מוסדר	חלק	11-189	
5714	מוסדר	חלק	187	186

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3652	מוסדר	כל הגוש	36-46, 48-51, 53-54, 56-59, 63, 67-69, 71-73, 77-105, 108-112, 116, 118-120, 127-129, 138, 140, 142, 144-145	
3678	מוסדר	כל הגוש	2, 14-15, 53, 55, 66, 78-79, 81, 83	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4		עדן בר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חלופה א' נספח בינוי גיליון 1, מחייב לעניין מספר קומות מירבי.	10: 30 28/11/2019	עדן בר	11/04/2019	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	חלופה א' נספח בינוי גיליון 2, מחייב לעניין מספר קומות מירבי.	10: 31 28/11/2019	עדן בר	11/04/2019	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	חלופה ב' נספח בינוי גיליון 1, מחייב לעניין מספר קומות מירבי.	10: 32 28/11/2019	עדן בר	11/04/2019	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	חלופה ב' נספח בינוי גיליון 2, מחייב לעניין מספר קומות מירבי.	10: 33 28/11/2019	עדן בר	11/04/2019	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	בינוי- חתכים קנ"מ 1: 500	17: 44 29/04/2018	עדן בר	26/04/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר - גליון 1	10: 34 28/11/2019	לאוניד צ'רניאק	04/02/2019	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מאושר - גיליון 2	10: 34 28/11/2019	לאוניד צ'רניאק	04/02/2019	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה מחייב לעניין התנוחה העקרונית האנכית	09: 18 24/11/2019	יוסי שטרק	11/04/2019	1	1: 2000	מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	14: 27 08/07/2019	יוסי שטרק	11/04/2019		1: 2000	מנחה	תנועה
לא	תנועה-חתכי רחוב	14: 28 08/07/2019	יוסי שטרק	22/02/2018	1	1: 100	מנחה	חתכים
לא	בדיקת השפעות תחבורתיות	09: 52 21/05/2018	יוסי שטרק	20/02/2018	70		מנחה	תנועה
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	14: 11 19/11/2019	אסתר לוינסון	04/02/2019	22		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט נספח נופי קנ"מ 1: 2000	11: 30 10/12/2019	עמרי אזמנוב	10/12/2019	1	1: 2000	מנחה	סביבה ונוף
לא	חתכים	14: 25 17/11/2019	עמרי אזמנוב	13/02/2019		1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	חתכים אזור התחמ"ש	10: 17 13/02/2019	עמרי אזמנוב	13/02/2019		1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - דברי הסבר	18: 40 29/04/2018	עמרי אזמנוב	24/04/2018	4		מנחה	סביבה ונוף
לא	פרוגרמה לשטחים פתוחים	18: 34 11/07/2019	עמרי אזמנוב	11/07/2019	2		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עבודות עפר - ברמת הערכה בלבד	14: 24 17/11/2019	עמרי אזמנוב	11/04/2019	1	1: 2000	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	נספח ניקוז - שלב ביניים - חלופה 1	16: 37 20/11/2019	משה צ'וברוצקי	04/02/2019	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז- שלב קבע - חלופה 1	16: 39 20/11/2019	משה צ'וברוצקי	06/05/2018	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז- שלב קבע - חלופה 2	16: 39 20/11/2019	משה צ'וברוצקי	16/01/2018	1	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח מילולי - ניהול נגר עילי/ניקוז	17: 43 08/07/2019	משה צ'וברוצקי	04/02/2019	64	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	תכנית ביוב	11: 03 10/12/2019	יעקב תומא	10/12/2019	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	תכנית מים	11: 30 13/11/2019	יעקב תומא	11/04/2019	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב כולל פרשה טכנית לבריכת מים	14: 00 10/05/2018	יעקב תומא	10/05/2018	20		מנחה	ביוב
לא	חו"ד סביבתית- חלק 1	15: 45 04/07/2019	יוסף סוקר	07/02/2019	50		מנחה	דו"ח סביבה
לא	חו"ד סביבתית- חלק 2	15: 47 04/07/2019	יוסף סוקר	07/02/2019	33		מנחה	דו"ח סביבה
לא	חו"ד סביבתית-חלק 3	15: 48 04/07/2019	יוסף סוקר	07/02/2019	94		מנחה	דו"ח סביבה
לא	דו"ח סביבה, כרך נספחים מס' 4	17: 27 07/07/2019	יוסף סוקר	31/01/2019	14		מנחה	דו"ח סביבה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	דו"ח סביבה, כרך נספחים מס' 1 הכולל הנחיות להכנת מסמך סביבתי, אישור איגוד ערים לאיכ"ס יהודה, דו"ח בה"ת לתכנית, נספח אקוסטי בנושא רעש מטוסים, התייחסות המשרד להג"ס לנספח רעש מטוסים	11: 50 07/02/2019	יוסף סוקר	07/02/2019	95		מנחה	דו"ח סביבה
לא	דו"ח סביבה, כרך נספחים מס' 2 הכולל בחינת פוטנציאל הגברת רוחות הקרקע	11: 48 07/02/2019	יוסף סוקר	07/02/2019	53		מנחה	דו"ח סביבה
לא	דו"ח סביבה, כרך נספחים מס' 3 הכולל בחינת פוטנציאל הצללה, סקר היסטורי לזיהום קרקע	11: 47 07/02/2019	יוסף סוקר	07/02/2019	102		מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח חשמל - מלל	17: 35 16/01/2018	מנשה זולר	16/01/2018	5		מנחה	חשמל
לא	תכנית חשמל - תשריט	11: 49 17/11/2019	מנשה זולר	11/04/2019	1	1: 2000	מנחה	חשמל
לא	טבלאות איזון לתתי מתחמים לפינוי-בינוי 1-8	16: 14 11/04/2019	אלי כהן	11/04/2019	70		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה - אזור מפעל הבטון	16: 38 27/11/2019	אלי כהן	11/04/2019	14		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה - אזור צמודי קרקע על טוכמן	09: 48 10/12/2019	אלי כהן	10/12/2019	21		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה - מתחם קופת חולים	17: 29 08/07/2019	אלי כהן	15/07/2019	15		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר עצים - טבלת סקר עצים מלאה	09: 49 21/11/2019	דורון לנג	02/05/2018	299		מנחה	שמירה על עצים בוגרים



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר עצים - גליון 1	11: 42 10/12/2019	דורון לנג	10/12/2019	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - גליון 2	11: 43 10/12/2019	דורון לנג	10/12/2019	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - גליון 3	11: 43 10/12/2019	דורון לנג	10/12/2019	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תקציר תחשיב כלכלי	10: 43 06/02/2019	אלי כהן	04/02/2019	6		מנחה	חוות דעת כלכלית

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



מנהל התכנון
141



מנהל התכנון
141

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, מקומית וועדה		ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392222		ofram@rehovot.muni.il
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681415		eynatg@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מקומית רשות		ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392222		ofram@rehovot.muni.il
הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681415		eynatg@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל לקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392222		ofram@rehovot.mu ni.il

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	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב-יפו	(1)		03-6200730	03-6290514	brlv@brlv.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמרי אזמנוב	00111617	עמרי אזמנוב אדריכלות נוף	חולון	(2)		03-6200730		omri@tsv-nof.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	מנשה זולר	109115	ברק הנדסת חשמל	באר שבע	(3)		08-6287136		Barak159@zahav.net.il
מהנדס	מודד	אבי חליוה	1081	דטהמפ - מיפוי מדידות והנדסה	בני ברק		23	03-7541000		avih@datama.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אלי כהן	400	מימד 21 בע"מ	רמת גן		2	03-7553111		eli@kfb.co.il
	יועץ	אסתר לוינסון			באר שבע	(4)		04-6650051		levinsone@gmail.com
אגרונום	סוקר עצים	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(5)				
	יועץ סביבתי	יוסף סוקר		תו"פ יועצים והנדסה בע"מ	ירושלים	(6)		02-5002255		office@topcons.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	איתן סרבר		מודוס הנחיית תהליכים שיתופיים	טירת כרמל	(7)		04-8122080		office@modus.org.il
מהנדס	יועץ תשתיות	משה ציבורצקי	67192	קבוצת מ.מ. דרום תכנון ונייהול מערכות מים והנדסה אזרח	רמת גן	(8)		03-5746751	03-6743952	southeng@gmail.com
	מודד	ליאוניד צירניאק	11111	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		ns_mega@bezzqint.net
מהנדס	יועץ תשתיות	יעקב רוטנברג	29748	גבעתיים		(9)		03-5715713		yarivciv@netvision.net.il
	יועץ	רוית ריכטר		סיטילינק השקעות 1994 בע"מ	קרית טבעון	(10)		04-9532228		ravit@citylink.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יוסי שטרק	23855	לוי שטרק מהנדסים יועצים	חיפה	(11)		04-8553652		yossi@levyshtrark.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יעקב תומא	017170	הנגב תכנון מערכות מים ביוב ומתקני תברואה	באר שבע	(12)		08-5498565		tomay@netvision.net.il

(1) כתובת: דרויאנוב 5 תל אביב.

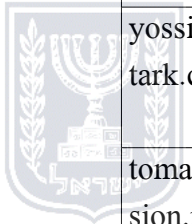
(2) כתובת: יגאל ידין 11 חולון.

(3) כתובת: ת.ד. 6053 באר שבע.

(4) כתובת: ברק 17 באר שבע 8423309.

(5) כתובת: קיבוץ גבעת חיים אחוד 38935.

(6) כתובת: רח' יפו 210 ירושלים.



(1) כתובת : דרויאנוב 5 תל אביב.

(7) כתובת : אתגר 2 טירת כרמל.

(8) כתובת : רח' אהליאב 6 רמת גן מיקוד : 5252259.

(9) כתובת : תפוצות ישראל 3 גבעתיים מיקוד 5358320.

(10) כתובת : הרימונים 2 קרית טבעון.

(11) כתובת : רח' יפו 145 א' חיפה.

(12) כתובת : רח' יעקב אבינו 6/2 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד (ניתן לקבוע גודל אחיד של דירה כל עוד עומדים בטווח המותר)

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

התחדשות עירונית במתווה פינני-בינוי בשכונת קריית משה ברחובות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים א', אזור מגורים ב', אזור מגורים ג', מגורים מיוחד, מגורים ומסחר, אזור מסחרי, מגרש מיוחד להוסטל, שטח לבנייני ציבורי, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, תעשיה, חניון, מתקנים הנדסיים, מסחר תעסוקה ותחבורה, דרכים וקרקע חקלאית - לאזור מגורים א', מגורים ד', מגורים מיוחד, מסחר, תעשיה, מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרך מוצעת, דרך מאושרת, דרך ו/או טיפול נופי, שביל, חניון, מפגש דרך-מסילה, מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ומוסדות ציבור.

2. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע.

3. קביעת זכויות והוראות בנייה לכל יעוד קרקע.

4. הגדלת מס' יח"ד מ- 2,048 ל- 9,854 יח"ד + 350 יחידות לדירור מוגן ו-300 יחידות למעונות סטודנטים.

5. סימון מבנים להריסה.

6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

7. שינוי קווי בנין.

8. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

9. קביעת שטח להקמת תחנת משנה ומסדרון תשתיות עילי לקווים במתח עליון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	500 - 509, 520
מגורים ד'	101 - 113, 201A, 202, 114A, 115 - 150, 153, 154, 156 - 200
דיור מיוחד	2001
מסחר	1200
תעשיה	1602 - 1644
מתקנים הנדסיים	1951, 3500
מבנים ומוסדות ציבור	250, 601 - 606, 608 - 620
שטח ציבורי פתוח	801 - 807, 809 - 813, 811 - 813, 845 - 848, 852 - 854, 856, 858, 860, 863 - 869
שטח פרטי פתוח	114B, 201B
תחבורה	1901, 1902
דרך מאושרת	401 - 426, 428 - 430, 432 - 436
דרך מוצעת	301 - 318, 320 - 329, 331, 333 - 347, 349, 350, 354 - 359, 361 - 363
דרך משולבת	480 - 482, 1201
דרך ו/או טיפול נופי	351 - 353, 360
שביל	1202 - 1208
חניון	1903, 1904
מסילה מאושרת	451 - 453
מפגש דרך-מסילה	454 - 456
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1401 - 1423
מגבלות בניה ופיתוח	1700
מגורים מסחר ותעסוקה	1101 - 1108
מסחר ותעסוקה	1550 - 1559, 1561 - 1565
מסחר תעסוקה ותחבורה	701
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	607, 650

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	403, 422, 423, 433
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	349, 362, 363
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1407, 1409, 1410
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	609, 612
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	520
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	122, 123, 136, 137, 178, 180 - 185
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	822, 823, 825, 827, 831, 832, 848, 868, 869
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	650

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תחבורה	1901
בלוק אנדרטה	שטח ציבורי פתוח	865
בלוק אתר קידוח	דרך מאושרת	401
בלוק אתר קידוח	דרך מוצעת	333
בלוק אתר קידוח	מבנים ומוסדות ציבור	619
בלוק אתר קידוח	מסחר ותעסוקה	1565
בלוק ביטול	דרך ו/או טיפול נופי	352, 351
בלוק ביטול	דרך מאושרת	401
בלוק ביטול	דרך מוצעת	362, 344
בלוק ביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1407
בלוק ביטול	מבנים ומוסדות ציבור	612
בלוק ביטול	מגבלות בניה ופיתוח	1700
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	832, 807
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	דרך מאושרת	435
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	199 - 193, 177, 153, 150, 110, 105
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	שטח פרטי פתוח	114B
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	שטח ציבורי פתוח	837, 834
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	תחבורה	1902, 1901
בלוק מסוף מתע"נ	מסחר תעסוקה ותחבורה	701
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	844 - 842
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	3500
בלוק תחנת תדלוק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1423
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותעסוקה	1552
בלוק תחנת תדלוק	תעשייה	1634, 1628
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך ו/או טיפול נופי	360, 352, 351
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	401
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	344, 329
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגבלות בניה ופיתוח	1700
גבול מסדרון תשתיות עילי	מתקנים הנדסיים	3500
גבול מסדרון תשתיות עילי	תחבורה	1902
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	401
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	345
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	832, 807
גבול מתחם	דרך מאושרת	435, 434, 428, 414, 411, 409, 408
גבול מתחם	דרך מוצעת	305, 303, 323, 314, 312, 311, 307 - 305, 303
		324, 326, 333 - 340, 350, 354, 355,
		359, 358
גבול מתחם	דרך משולבת	482 - 480
גבול מתחם	חניון	1904, 1903
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1402
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	618, 604
גבול מתחם	מגורים ד'	114A, 115 - 132, 193 - ,113 - 101
		199
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	1108, 1107

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	1554, 1556 - 1559, 1561, 1562, 1565
גבול מתחם	שביל	1202
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	114B
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	802 - 805, 813 - 815, 818, 824, 833 - 838, 853, 858, 863, 867
דרך / מסילה לביטול	דיור מיוחד	2001
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	411, 416, 420, 436
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	315, 317, 361
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1412
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	602, 606
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	112, 141, 142, 188, 189
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	816, 829, 856
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	415, 419
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	356
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	1552
הנחיות מיוחדות	תעשייה	1612, 1628, 1633, 1634, 1636
זיקת הנאה	דיור מיוחד	2001
זיקת הנאה	דרך מאושרת	407, 411, 414, 416, 428
זיקת הנאה	דרך מוצעת	301, 305, 307, 308, 311 - 313, 315, 326, 337, 338, 340 - 342, 362
זיקת הנאה	דרך משולבת	480 - 482
זיקת הנאה	חניון	1904
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1402, 1422
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	601 - 604, 606, 608, 614
זיקת הנאה	מגורים ד'	101, 102, 104 - 108, 112, 113, 114, 137, 132 - 137, 119, 120, 126, 128, 150, 154, 156, 176, 178, 180, 192 - 199, 202
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	1101 - 1108
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	1554, 1556 - 1559, 1561, 1562, 1565
זיקת הנאה	שביל	1202
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	114B
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	802, 809, 814, 815, 819, 823, 837, 863, 865
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	407, 408
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	313, 337
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	481
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	603
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	105, 108 - 111, 193, 195, 196, 198, 199
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	817
חזית מסחרית	דיור מיוחד	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מוצעת	340
חזית מסחרית	דרך משולבת	482 - 480
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	604 - 601
חזית מסחרית	מגורים ד'	101, 102, 104 - 108, 112, 113, 114, 150 - 157, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1107, 1108
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	1563
מבנה להריסה	דיור מיוחד	2001
מבנה להריסה	דרך מאושרת	404, 411, 417, 420
מבנה להריסה	דרך מוצעת	301, 305, 308, 309, 313 - 315, 326, 343, 357 - 359, 361
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1414, 1418
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	603 - 605, 620
מבנה להריסה	מגורים ד'	138, 140, 143, 144, 154, 156, 202
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1101 - 1104, 1106
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	1554, 1556, 1559, 1562, 1565
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	807, 809, 826, 827
מבנה להריסה 2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1405
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	833
ציר	דרך מאושרת	401
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	401
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	362
קו חשמל מתח גבוה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1407
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור	612
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	807, 832, 868
קו חשמל מתח עליון	דרך ו/או טיפול נופי	351, 352
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	401
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	329, 344
קו חשמל מתח עליון	מגבלות בניה ופיתוח	1700
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	3500
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	807
קו חשמל מתח עליון	תחבורה	1902
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	408, 409, 411, 414, 428, 434, 435
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	303, 305 - 307, 311, 312, 313, 323, 324, 326, 333 - 335, 354, 355, 358
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	359
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	480 - 482
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	1903, 1904
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	604, 618
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101 - 113, 132 - 135, 193, 114A, 199

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1108 ,1107
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	114B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	833 ,824 ,818 ,815 - 813 ,805 867 ,863 ,858 ,853 ,838
תחום השפעה	דיור מיוחד	2001
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	360 ,351
תחום השפעה	דרך מאושרת	,419 ,418 ,415 ,411 ,404 ,402 ,401 428
תחום השפעה	דרך מוצעת	,347 ,343 ,329 ,326 ,314 ,313 ,305 356
תחום השפעה	דרך משולבת	1201 ,482
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	619 ,618 ,606
תחום השפעה	מגורים ד'	195 - 193 ,104 - 101
תחום השפעה	מגורים מסחר ותעסוקה	1108 ,1107 ,1105 - 1101
תחום השפעה	מסחר	1200
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	,1564 ,1562 ,1561 ,1559 - 1550 1565
תחום השפעה	מסחר תעסוקה ותחבורה	701
תחום השפעה	מסילה מאושרת	451
תחום השפעה	שביל	1208 ,1205 ,1203 ,1202
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	,856 ,853 ,837 ,818 ,805 ,803 - 801 866
תחום השפעה	תחבורה	1902
תחום השפעה	תעשייה	1644 - 1602

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.74	40,884.48	דרך משולבת
24.97	372,868	דרכים
0.75	11,208	חניון
4.88	72,910	מבנים ומוסדות ציבור
6.52	97,336.07	מגורים א'
6.02	89,830.8	מגורים ב'
7.27	108,594	מגורים ג'
0.23	3,481.11	מגורים ומסחר
0.43	6,387.69	מגורים מיוחד
0.11	1,585.63	מלונאות- אכסון מלונאי
0.30	4,490.57	מסחר
1.54	23,040	מסחר תעסוקה ותחבורה
4.70	70,236	מסילה מאושרת
0.69	10,341.35	מפגש דרך מסילה
0.40	6,031	מתקנים הנדסיים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שביל	6,378.05	0.43
שטח חקלאי	270,000	18.08
שטח פרטי פתוח	2,835.5	0.19
שטח ציבורי פתוח	63,643	4.26
תחנת תדלוק	2,502	0.17
תעשייה	228,711	15.32
סה"כ	1,493,294.25	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	6,927.96	0.45
דרך ו/או טיפול נופי	30,335.17	1.98
דרך מאושרת	344,914.92	22.49
דרך מוצעת	109,621.96	7.15
דרך משולבת	3,033.02	0.20
חניון	3,445.68	0.22
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	172,884.94	11.27
מבנים ומוסדות ציבור	139,865.81	9.12
מגבלות בניה ופיתוח	15,869.88	1.03
מגורים א'	9,214.2	0.60
מגורים ד'	226,627.94	14.78
מגורים מסחר ותעסוקה	28,615.06	1.87
מסחר	160.48	0.01
מסחר ותעסוקה	73,160.31	4.77
מסחר תעסוקה ותחבורה	48,307.2	3.15
מסילה מאושרת	63,820.58	4.16
מפגש דרך-מסילה	9,541.01	0.62
מתקנים הנדסיים	17,706.31	1.15
שביל	1,329.67	0.09
שטח פרטי פתוח	1,967.45	0.13
שטח ציבורי פתוח	112,192.41	7.32
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	24,788.76	1.62
תחבורה	16,355.43	1.07
תעשייה	72,937.39	4.76
סה"כ	1,533,623.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. גדרות בנויות וקירות תומכים- כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין תאי השטח ובתחומם, כגון זמין מונה הדפסה 141</p> <p>לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוכה, וייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>2. מצללות-</p> <p>2.1 מצללות על גגות, על מרפסות ובחצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין.</p> <p>2.2 המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר הקמת מרתפים בתחום השטח המבונה מעליו.</p> <p>2. שטחים עיקריים תת קרקעיים יחויבו באורור טבעי. גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 3.00 מ' נטו ויחושב בהתאם לתקנות הבנייה.</p> <p>3. הכניסה למרתף מתוך הדירה בלבד.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. תותר הקמת חניות מקורות בשטח של עד 30 מ"ר, הסככה יכולה להיבנות בקו קדמי וצדדי 0. מבנה החניה יהיה מחומרים המשתלבים כיחידה אחת עם המבנה הראשי.</p> <p>3. גג החניה יהיה שטוח ומחומרים המשתלבים עם עיצוב המבנה בתנאי להיתר בנייה ובגובה פנימי נטו של עד 2.40.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. המסתור לתליית כביסה ייבנה מחומרים קשיחים ועמידים המשתלבים כחלק מעיצוב המבנה.</p> <p>2. פתרון אצירת האשפה יהיה בגומחה בגדר החזיתות.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>3. מסחר קמעונאי (מסעדות ובתי אוכל, משרדים, מרפאות, סניפי בנק מסחריים וכו').</p> <p>4 מאגר מים זמני - מגרש 153.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. גובה קומות:</p> <p>גובה קומת קרקע - לא יעלה על 7 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (מרצפה לתקרה).</p> <p>גובה קומת מגורים - לא יעלה על 3.50 מ' נטו (מרצפה לתקרה) - ניתן לתכנן חללים של סלון</p>

4.2	מגורים ד'
	<p>ומבואה פנים דירתיים בגובה 2 קומות בתנאי הבטחת אי סגירת החלל הכפול.</p> <p>2. סגירת גזוזטראות תהווה סטייה ניכרת מתכנית. תירשם הערת אזהרה בטאבו לכל יח"ד למניעת הסגירה.</p> <p>3. בקומת מסחר בבניין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הבולט עד 2 מ' מחזית הבניין.</p> <p>4. הנחיות העיצוב האדריכלי של המבנים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית רחובות.</p>
ב	<p>הוראות בנין</p> <p>1. תמהיל הדירות יכלול 20% יח"ד קטנות.</p> <p>2. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח. מרחק ביניהם יהיה כמפורט להלן:</p> <p>- בין 2 בניינים בהם 10 קומות ומעלה - מינימום 14 מ'.</p> <p>- בין בניין בו 10 קומות ומעלה לבניין בו 9 קומות ומטה - מינימום 10 מ'.</p> <p>- בין 2 בניינים בהם 9 קומות ומטה - מינימום 8 מ'.</p> <p>3. הפניות המבנים ע"ג המגרש יהיו במידה האפשר בטווח זווית של 30-45 מעלות מציר הרעש של המטוסים ע"פ תמ"א 15 וזאת ע"פ הנחיות הדוח האקוסטי וכמסומן בנספח הבינוי. הבקשה להיתר תכלול את סימון ציר הרעש.</p> <p>4. לא תותרנה דירות גן בחזיתות הפונות לרחוב למעט בחזית מגרשי המגורים לאורך דרך ששת הימים בלבד (בבניינים הפונים לרחוב לא מסחרי ובמגרשים בבניה עד 9 קומות), בתנאי השארת רצועת גינון משותפת ברוחב מינימלי של 2 מ' ובעומק 1 מ'.</p> <p>5. 20% משטח המגרש יוקצה לגינון, זאת לא כולל גינות פרטיות של דירות בקומת קרקע.</p> <p>6. בתאי שטח, 101-102,104-108,112-114A, 119-120,132-137,141-146,154,156,176,178,186-187,192-199</p> <p>תחויב חזית מסחרית לכיון הרחובות כמסומן בתשריט עם שימושים המפורטים בסעיף 4.2.2</p> <p>ד'. ביטול חזית מסחרית או ריכוז שטחי המסחר בבניין אחד ייחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>7. כניסות לשימושים הציבוריים יהיו נפרדות מהכניסות למגורים.</p> <p>8. במגרשים 136-139, 156-157, 161, 167, 174, 176, 178, 180, 182-183, 200- תחויב דופן בנויה של 2/3 מחזית המגרש הפונה לרחוב מס' 6.</p> <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>9. בכל אחד ממתחמי התכנון 1-6 ובתאי שטח 149, 152, 158, ו-177 יוגדר בתכנית בינוי ופיתוח שטח המצוי בקומת הקרקע של הבנין או בקומה א' לשימוש של מעונות יום, גני ילדים ושימושים נוספים בתנאי שאינם מהווים מטריד לסביבה ולשילובם במבני המגורים.</p> <p>הבעלות לגבי שטחים אלה תירשם כיחידה נפרדת על שם עיריית רחובות במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה על הפקעה לטובת עיריית רחובות בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח לצרכי ציבור בתחום בניין מגורים.</p> <p>10. הקצאת שטחי הציבור במגרשים 193-199 לא יוגבלו לקומת הקרקע.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 בתנאי שיובטח ש 15% משטח המגרש יישאר פנוי עבור חלחול או בתנאי שמתאפשרת החדרת מי הנגר העילי לקרקע באמצעים טכנולוגיים והנדסיים בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

4.2	מגורים ד'
	<p>1. בכל מגרש ביעוד זה כאשר קו הבניין הקדמי אינו קו בניין 0 יש לטעת לפחות עץ אחד במרווח של החזית הקדמית.</p> <p>2. מילוי האדמה לטובת עצים אלו יהיה בגובה של לפחות 1.2 מ'.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>2. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את המסחר.</p> <p>3. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>
ו	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1. במקרה של איחוד של שלושה או ארבעה מגרשים מתוך מגרשים 193-199 יגדל מספר יח"ד המותר למגרש מ 102 יח"ד ל 108 יח"ד לכל מגרש. זכויות הבנייה יעודכנו בהתאם לפי 105 מ"ר עיקרי ליח"ד.</p>
ז	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>1. במגרש 153 תותר הקמת מאגר ניקוז זמני בשילוב עם מגרש 607 ביעוד 'שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור'.</p> <p>2. מאגר הניקוז יהיה פתוח ומגודר מבחינה בטיחותית או מקורה.</p>
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, משרדים, מרפאות, סניפי בנק מסחריים ושירותים לרווחת הציבור, מסעדות ובתי אוכל.</p> <p>3. תעסוקה - שימושים מעורבים של משרדים ותעשייה נקיה, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, שירותים אישיים, משרדי ממשל ורשויות, וכיוצ"ב.</p> <p>4. מעונות יום.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תמהיל הדירות יכלול 20% דירות קטנות.</p> <p>2. ביעוד זה תחויב קומת מסחר שגובהה לא יפחת מ-6 מטרים, מעליה קומת תעסוקה שגובהה לא יפחת מ-4.5 מטרים ומעליהם מגורים בנסיגה בהתאם לקו הבניין המסומן בתשריט.</p> <p>3. מרווח בין מבנים</p> <p>יישמר מרווח מינימלי של 8 מ' לפחות בין בנייני המגורים.</p> <p>4. חלוקה למגרשים</p> <p>ניתן יהיה לחלק את תאי השטח לחלוקות משנה במסגרת תכנית הבינוי.</p> <p>5. עירוב שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה.</p> <p>איוורור מנדפים לשטחים מסחריים, יעשו באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג האחרון גם אם לא מתוכנן כעת שימוש מסחרי בהם, עפ"י הנחיות האגף לאיכ"ס עיריית רחובות.</p>



4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

6. גזוזטראות:
- סגירת גזוזטראות תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
7. הפרדה בין שימושים
- א. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב. האחת למגורים מרח' השקד והשנייה לשימושים מסחר ותעסוקה מרח' משה יתום.
- ב. תותר כניסה משותפת לחניה בתת הקרקע.
- ג. בכל מבנה עם שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בין שטחי השירות של השימושים השונים ויוגדרו חלקי שירות ייעודיים לכל שימוש בנפרד, לרבות מעליות, מדרגות, מחסנים, חניה וחדרי אשפה. חלקי שירות לשימושים השונים יכולים להיות באותו המפלס ואף צמודים ובלבד שיוגדרו בנפרד.
- ד. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב האוויר והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שימושי המסחר והתעסוקה.
8. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור כמסומן בתשריט כתנאי למתן היתר בניה.
9. בקומת מסחר בבניין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הבולט עד 2 מ' מחזית הבניין.
10. 20% משטח המגרש יוקצה לגינון, לא כולל גינות פרטיות של דירות בקומת קרקע.
11. חדר ומתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתוך גבולות המבנה.
12. הנחיות העיצוב האדריכלי של המבנים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית רחובות.
13. במגרש 1103 ניתן לממש את הזכויות למסחר ותעסוקה בקומת יציע (גלריה) וזאת על פי תקנות התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

זיקת הנאה

1. תינתן זכות מעבר להולכי רגל ברוחב של לא פחות מ-3 מטרים לאורך החזית המסחרית עפ"י המסומן בתשריט.
2. לא ניתן לבנות גדרות בגבול תא השטח לכיוון זיקת ההנאה, ולכל אורך החזית המסחרית שתיבנה לכיוון המרחב הציבורי.

מסחר

1. פתרונות השילוט, חומרי גמר והשתלבות עם המדרכה יהיו בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י מהנדס העיר והנחיות המרחביות של רחובות.
2. חזיתות קומת המסחר הפונות לרחוב תהיינה מזוגגות ושקופות.
3. בקומת מסחר בבניין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הבולט עד 2 מ' מחזית הבניין.
4. פריקה וטעינה לשטחי המסחר תתאפשר מרח' משה יתום בלבד.
5. המסחר יחויב בקו בנין 0 לכיון המגרש השכן ו/או לכיון שצ"פ למעט במקומות בהם תהיה כניסה לחניה או לפריקה וטעינה. ניתן יהיה לפתוח פתח בחזית לכיון שצ"פ.
6. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

הנחיות מיוחדות

1. בתאי שטח בהם יש בניינים קיימים יותר להמשיך שימושים החורגים מהמותר בתכנית זו.
2. בסמכות הועדה המקומית לחרוג מהתנאי להיתר בניה הקובע חובת הריסת הבינוי הקיים ככל שהשתכנעה כי בינוי זה ניתן בהיתר שאושר טרם אישורה של תכנית זו, המשתלב באופי הסביבה

<p>4.3</p>	<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p>המתוכננת, המבנים הינם בני 3 קומות ומעלה ואינם בנויים מפל-קל. סעיף זה יחול על תא שטח 1105 בלבד.</p>
<p>4.4</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>1. תאי שטח 608, 612 ו-614 ישמשו עבור מבני חינוך המיועדים לצרכים אזוריים ו/או רובעיים כגון בתי ספר כשימוש ראשי והשימושים המפורטים בסעיף 2 להלן כשימוש משני בלבד. בתא שטח 608 יתאפשר השימוש גם למעונות סטודנטים ודיר מוגן .</p> <p>א. דיר מיוחד בהתאם לחוק דיר מוגן, התשע"ב 2012</p> <p>ב. מעונות סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007.</p> <p>2. בתאי השטח האחרים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, דת, תרבות, קהילה, חינוך מיוחד, תנועות נוער, רווחה, דיר ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית, חניון ציבורי בתת הקרקע.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים.</p> <p>4. מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך השטחים העל קרקעיים המותרים לבניה.</p> <p>5. דיר בהישג יד להשכרה בתאי שטח 602, 603.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. ניתן לשלב שימושים ציבוריים שונים באותו מגרש.</p> <p>2. שטחה העיקרי של יח"ד למעונות סטודנטים לא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>3. שטחה העיקרי של יח"ד לדיר מוגן או לדיר בהישג יד להשכרה לא יפחת מ 30 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>4. תחויב חזית מסחרית דופן בנויה של 50% מחזית המגרש הפונה לרחובות וזיקת הנאה בין זכות הדרך ועד לקיר דופן המבנה (ללא גדרות).</p> <p>5. לאורך הרחובות לא תהיה דופן בנויה אטומה באורך חזית של למעלה מ-20 מ' אשר הינה ללא דלתות, חלונות או פתחים מגובה הרחוב לגובה של 2 מטרים מהרחוב.</p> <p>6. השטחים שאינם מיועדים לצורכי ציבור יפותחו רק עם פיתוח מבני הציבור.</p> <p>7. שימוש של דיר בהישג יד להשכרה יותר במקבץ שיכלול לפחות 75 יח"ד בכל אחד מתאי שטח 602, 603.</p>
<p>ב</p>	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>2. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>3. יותרו מפרצים להעלאת והורדת נוסעים בתחום השטחים הציבוריים.</p>
<p>ג</p>	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>מיקום זיקת ההנאה בתאי שטח 601 - 604, 606, 608, 614 הוא עקרוני בלבד. המיקום הסופי יקבע בהתאם למפורט בתכנית פיתוח, בינוי והנחיות עיצוב . הזיקה בכל מגרש הכפוף לזיקת הנאה , תרשם כתנאי למתן היתר בניה במגרש הכפוף.</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתא שטח 250 קיים מבנה המוצע לפינוי. כל עוד לא מתפנה המבנה מכל דייריו יותר שימוש למגורים במסגרת הזכויות, המאושרות ערב אישור תכנית זו, כשימוש חורג שהותר. רק לאחר פינוי המבנה יהיו השימושים בתא שטח זה לצרכי ציבור לפי סעיף 4.4.1. עד פינוי המבנה תתאפשר הוצאת היתרי בנייה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו למגורים לבטיחות, לרווחת המשתמשים ולתפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו.</p> <p>2. תרשם הערת אזהרה תכנונית המחייבת בעלות אחודה במבנים המשמשים לדיור מוגן, דיור בהישג יד ומעונות סטודנטים, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בתא שטח 604 ועל חלק מהשטח המיועד להרחבת טוכםן קיימת מרפאה. המרפאה תפונה רק לאחר העברת שטח מבונה בפועל לחזקת בעלי הזכויות להקמת מרפאה חלופית בתחום מגרש 604, זאת ככל הניתן בחלקו הדרום מערבי ובתאום עם בעלת הזכויות. עד פינוי המרפאה תתאפשר הוצאת היתרי בנייה לשימוש זה לבטיחות ורווחת המשתמשים בה, ככל שלא יהיה בכך לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו.</p>
4.5	מסחר ותעסוקה
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>מסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, מכללות.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>גובה קומה מקסימלי גובה קומת קרקע - 6.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל). גובה קומה טיפוסית: 4.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל).</p>
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח בהם יש בניינים קיימים יותר להמשיך שימושים החורגים מהמותר בתכנית זו, על אף האמור לעיל, בתא שטח 1552 יותר המשך השימוש לתחנת תדלוק על פי תנאי ההיתר ותמ"א 18.</p>
ב	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>עבור מגרשים שיצאו לבניה משותפת בשטח מאוחד של מעל 3 דונם ניתן יהיה לממש עד 400% עיקרי בניה. עבור מגרשים מגרשים שיצאו לבניה משותפת בשטח מאוחד של מעל 10 דונם ניתן יהיה לממש עד 450% עיקרי בניה.</p>
ג	<p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p> <p>מתחם A (תאי שטח 1202, 1554, 1556-1559, 1561-1562, 1565)</p> <p>א. התכנון וזכויות הבניה הניתנות במתחם זה זה הינם מתאריים. הוצאת היתרי בניה למימוש זכויות מתאריות אלה בתחום מתחם A תותנה בהכנת תכנית מפורטת למתחם זה, או לחלקים ממנו על פי שיקול דעתה של הועדה המקומית ובהתאם לעקרונות התכנית, זאת לאחר שתניח לצורך במתן פתרון לבאר המים, לצרכים הציבוריים של המתחם ולבדיקות סביבתיות נדרשות.</p> <p>ב. יותרו המשך שימוש והוצאת היתרי בנייה על פי הייעוד והזכויות הקיימים ערב אישור תכנית זו ובלבד שאין בכך כדי לסכל האפשרות למימוש תכנית זו.</p>
ד	

<p>מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.5</p>
<p>ג. שינוי שימושים, זכויות והוראות בתכנית מפורטת לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p>	
<p>תעשיה</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>1. תעסוקה נקייה 2. מסחר בהיקף של עד 25% מסך זכויות הבניה העל קרקעיים במגרש. 3. אולמות תצוגה ואחסון. 4. מבנים למלאכה כגון: נגריה, מסגריה וכיו"ב. 5. מפעלים העומדים בדרישות הגורם הסביבתי המוסמך. 6. מבנים לשירות השימושים שלעיל כגון: חנויות מפעל, מזנון ומסעדה לשירות העובדים, חדרי הלבשה, מלתחות, מחסנים. 7. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>א קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה 1. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להיות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם על פי הוראות הגורם הסביבתי המוסמך. 2. חומרים מסוכנים- ייאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד לאיכות הסביבה.</p>	<p>א</p>
<p>ב הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות בתאי שטח 1628 ו-1634 בהם קיימות תחנות תדלוק יחולו הוראות התכנית המאושרת רח/1102.</p>	<p>ב</p>
<p>ג הערות לטבלת הזכויות עבור מגרשים שיצאו לבניה משותפת בשטח מאוחד של מעל 2 דונם ניתן יהיה לממש עד 300% עיקרי בניה. - במקום הכתוב בטבלה 5. עבור מגרשים מגרשים שיצאו לבניה משותפת בשטח מאוחד של עד 2 דונם ניתן יהיה לממש עד 250% עיקרי בניה. - במקום הכתוב בטבלה 5.</p>	<p>ג</p>
<p>ד בינוי ו/או פיתוח 1. ניתן יהיה לאחד חלקות שכנות לצורך מימוש תוספת הזכויות. 2. במגרשים שיצאו לבניה משותפת יותר קו בניין 0. 3. הועדה רשאית לאשר מרווח צדדי או אחורי 0 (קו בניין אפס) בתנאים הבאים: א. המבנים ישמשו לתעשיות או מלאכות דומות מבחינת מטרדיהם הסביבתיים. ב. הסכמת השכנים או המשתמשים במגרשים הצמודים להקמת קיר משותף. ג. הקיר המשותף יהיה קיר בנוי מסיבי ללא פתחים. ד. ניקוז הגג לא יהיה אל המגרש השכן. ה. אפשרות גישה חופשית, ברוחב 3 מ' ובגובה 4.5 מ' לרכב כיבוי אש לחלקו האחורי של המגרש. ו. אישור מכבי אש והג"א.</p>	<p>ד</p>



4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. פארק שכונתי וגינה ציבורית 2. מבני שרותים כגון מחסנים ושרותים ציבוריים 3. מתקנים נדרשים לספורט ופנאי, מצללות, ריהוט גן ועמודי תאורה 4. קירות אקוסטיים 5. קיוסק, מסעדה, בית קפה 6. מתקנים הנדסיים ביניהם חדרי שנאים ומתקני גז בלחץ נמוך וקווי תשתית תת קרקעיות. 7. שבילי אופניים 8. חנייה תת קרקעית במגרשים ששטחם עולה על 3 דונם.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניה בשיעור 5% משטח המגרש או 300 מ"ר, הקטן מביניהם. 2. במגרשים בשטח של מעל 3 דונם תתאפשר חניה תת קרקעית לציבור בשטח שלא יעלה על 30% משטח המגרש. 3. תנאים להיתר - תנאי לפיתוח השצ"פ יהיה אישור תכנית פיתוח. 4. בתאי שטח 842-844 יותרו (כמסומן בתשריט) שנאים לאספקת חשמל למגרשי המגורים בתכנית. 5. דיקורים - לא יהיו דיקורים פחות מ 1-3 בכדי למנוע סחיפות קרקע, במקומות שלא מתאפשר להשתמש בטרסות בנויות.
ב	קווי בנין לא יותרו שימושי קיוסק, מסעדה ובית קפה באזורים שנמצאים בתחום קווי הבניין של דרך ארצית
4.8	שטח פרטי פתוח
4.8.1	שימושים
	גינה פרטית, מתקנים הנדסיים, מצללות, מחסן כלים לגננות, קווי תשתית תת קרקעיות, ריהוט גן ועמודי תאורה וחנייה תת קרקעית.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר בניה בשיעור 2% משטח תא השטח לצורך גגונים, מבני אחזקה ומבני שירותים באם ידרשו.
4.9	תחבורה
4.9.1	שימושים
	1. מסוף תחבורה, משרדים נלווים וכל שימוש נדרש לתפעול מסוף התחבורה (כגון: חניון תפעולי, חדר מנוחה ושירות לנהגים, עמדות כרטיסים, מוסך לתיקון האוטובוסים, אפשרות לטעינה חשמלית, חניון ורציפים ככל שיידרש בתכנון מפורט וכד').
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים



	4.10	דרך מאושרת
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מעבר הולכי רגל בהפרדה מפלסית מעל או מתחת לדרכים 410 ו-411. 3. מתקני תשתיות.</p>		
	4.10.2	הוראות
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הפיתוח של הרחובות המסחריים טוכמן וגבריאלוב יהווה חלק ישיר מהשדרה המסחרית שתפותח בחזית המבנים ופרטי הפיתוח שלהם יתואמו לפי השפה העיצובית של שדרה זו. 2. לאורך המדרכות יינטעו עצי רחוב נותני צל ככל האפשר באופן המאפשר הליכה ומעבר להולכי רגל. 3. בחלק המערבי של רח' טוכמן יש להרבות בנטיעת עצים רחבי צמרת לצמצום חשיפת הולכי הרגל לרוח מוגברת. 4. שבילי אופניים יפותחו במקביל לפיתוח הדרכים.</p>	א	
	ב	תשתיות
<p>א. ניתן להמשיך להפעיל את מתקן קליטת מי הקיץ הנמצא בתא שטח 429.</p>		
	ג	תנאי להקמה
<p>יש לתאם מול חב' נתיבי ישראל את תכנון מעבר הולכי רגל בהפרדה מפלסית מעל או מתחת לדרכים 410 ו-411.</p>		
	4.11	דרך מוצעת
	4.11.1	שימושים
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מעבר הולכי רגל בהפרדה מפלסית מעל או מתחת לדרכים 410 ו-411.</p>		
	4.11.2	הוראות
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הפיתוח של הרחובות המסחריים טוכמן וגבריאלוב יהווה חלק ישיר מהשדרה המסחרית שתפותח בחזית המבנים ופרטי הפיתוח שלהם יתואמו לפי השפה העיצובית של שדרה זו. 2. לאורך המדרכות יינטעו עצי רחוב נותני צל ככל האפשר באופן המאפשר הליכה ומעבר להולכי רגל. 3. בחלק המערבי של רח' טוכמן יש להרבות בנטיעת עצים רחבי צמרת לצמצום חשיפת הולכי הרגל לרוח מוגברת. 4. שבילי אופניים יפותחו במקביל לפיתוח הדרכים.</p>	א	
	4.12	דרך משולבת
	4.12.1	שימושים
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p>		
	4.12.2	הוראות
	4.13	שביל
	4.13.1	שימושים
<p>מעבר להולכי רגל, תשתיות על ותת קרקעיות</p>		

4.13	שביל
4.13.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. לא תאושר בניה כלשהי בתחום השביל למעט מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>2. איפיון שטח מגוון ומתקני רחוב: ינטעו עצי רחוב נותני צל ככל האפשר. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר אך לא בוהק. נגר עילי מהמדרכות יופנה ככל הניתן להשקיית צמחיית הרחוב.</p>
4.14	חניון
4.14.1	שימושים
	חניה, מתקנים הנדסיים הנדרשים להפעלת חניה, ביתן שומר, ריהוט רחוב/גן.
4.14.2	הוראות
4.15	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.15.1	שימושים
	השימושים וההוראות המוגדרים בתכניות התקפות.
4.15.2	הוראות
4.16	דיור מיוחד
4.16.1	שימושים
	<p>1. דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012.</p> <p>2. דיור בהישג יד להשכרה.</p> <p>3. מעונות סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007.</p> <p>4. מסחר בחזית מסחרית.</p>
4.16.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. שטחה העיקרי של יח"ד למעונות סטודנטים לא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>2. שטחה העיקרי של יח"ד לדיור מוגן או לדיור בהישג יד להשכרה לא יפחת מ 30 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>3. הפרדה בין שימושים</p> <p>א. בכל מבנה עם שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, מחסנים, חניה וחדרי אשפה נפרדים.</p> <p>ב. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים ביניהם.</p> <p>4. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור כמסומן בתשריט כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>5. בקומת מסחר בבניין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הבולט עד 2 מ' מחזית הבניין.</p> <p>6. חדר ומתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתוך גבולות המבנה.</p>
4.17	מסחר
4.17.1	שימושים
	מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ועסקיים וכל שימוש קמעונאי בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
4.17.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

4.18	מתקנים הנדסיים
4.18.1	שימושים
	<p>1. הקמה ותפעול של תחנת משנה, לרבות מבנה פיקוד, שנאים, כבלים, סוללות קבלים, מובלי כבלים, חדרי ומתקני בקרה, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, פורטלים, מבנים תפעוליים, ציוד חשמלי ומכני המותקן בבניין ו/או חצר התחנה, אנטנות תקשורת, גידור, קירות תומכים וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הקמתה והפעלתה התקינה של תחנת המשנה.</p> <p>2. דרך גישה לתפעול ואחזקה של התחמ"ש.</p> <p>3. תשתיות עיליות ותת קרקעיות הנדרשים לצורך הקמתה או הפעלתה של תחנת המשנה.</p> <p>4. בריכת מים ותחנת שאיבה.</p> <p>5. מתקן טיפול במים.</p> <p>6. כל השימושים הנלווים הנדרשים לתפעול המתקנים.</p>
4.18.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות פיתוח לתא שטח 3500 :</p> <p>א. תא שטח 3500 מיועד להקמת תחנת משנה לחשמל.</p> <p>ב. עד להשלמת הביצוע של תחנת המשנה הקבועה והפעלתה יותר להמשיך בהפעלת תחנת המשנה הארעית הקיימת בשטח על כל מבניה ומתקניה, לרבות ביצוע עבודות תחזוקה, העתקה של מתקנים ומבנים ו/או הריסתם עפ"י צרכי חברת החשמל.</p> <p>ג. מסדר המתח הגבוה ומתקני הבקרה והפיקוד יותקנו בתוך מבנה סגור.</p> <p>ד. קווי המתח הגבוה יתחברו לתחמ"ש באופן תת קרקעי.</p> <p>ה. בתחום המרווחים של קווי הבנין תותר העברת תשתיות באישור חברת החשמל.</p> <p>ו. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>ז. יותר לחנות בתחום המרווחים של קווי הבניין.</p> <p>ח. יש לפתח את דופן התחמ"ש ובכך ליצור מתרס נופי.</p> <p>2. הוראות פיתוח לתא שטח 1951 :</p> <p>א. תא שטח 1951 מיועד להקמת מרכז איגום, הכולל מתקן טיפול במי תהום, שתי בריכות מים ותחנת שאיבה.</p> <p>ב. תכנית הבינוי למגרש תכלול פיתוח נופי למגרש.</p> <p>ג. אקוסטיקה- המתקנים לא יגרמו להטלת מגבלות אקוסטיות כלשהן על סביבתן ועל מנת להבטיח זאת ימוגנו במיגון אקוסטי במידת הצורך.</p>
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. תחנת המשנה תגודר בגדר עפ"י הנחיות חברת החשמל.</p> <p>2. הגדר תהיה גדר בנויה, החזית תחופה אבן.</p> <p>3. יותר להתקין אמצעי הגנה על הגדר.</p>
4.19	דרך ו/או טיפול נופי
4.19.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. אזור נוי, גינון ועצים, מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחק וספורט.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים וגישה לתחזוקתם.</p> <p>4. עיבוד חקלאי (ללא מבנים וללא גידול בעלי חיים).</p>



4.19	דרך ו/או טיפול נופי
4.19.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. התשתיות תהיינה תת קרקעיות ככל הניתן. מתקנים ותשתיות מעל הקרקע ישולבו בפיתוח הנופי.</p> <p>2. היקף שטחי הבניה מעל הקרקע, עבור מתקנים הנדסיים, יהיה עד 5% משטח תא השטח.</p>
4.20	מסילה מאושרת
4.20.1	שימושים
	שימושים עפ"י תמ"א 23 או תכניות תקפות לרצועת המסילה.
4.20.2	הוראות
4.21	מפגש דרך-מסילה
4.21.1	שימושים
	שימושים עפ"י תמ"א 23 או תכניות תקפות לרצועת המסילה. שימושים עפ"י תמ"א 3 ועפ"י הגדרת דרך כמשמעותה בחוק.
4.21.2	הוראות
4.22	מסחר תעסוקה ותחבורה
4.22.1	שימושים
	<p>1. כל השימושים המותרים באזור מסחר ותעסוקה (ראו סעיף 4.5.1 לעיל).</p> <p>2. תחנת רכבת וכל השימושים הנלווים כגון משרדים, מסחר ושירותים.</p> <p>3. חניונים תת ו/או על קרקעיים.</p> <p>4. קווי תשתיות מתקנים הנדסיים תת קרקעיים ו/או משולבים במבנים.</p>
4.22.2	הוראות
א	תנאים להכנת תוכנית מפורטת
	<p>זכויות הבניה הניתנות ביעוד זה הינן מתאריות. הוצאת היתרי בניה למימוש זכויות מתאריות אלה בתחום תא שטח 701 תותנה בהכנת תכנית מפורטת לתא שטח זה או לחלק ממנו בהתאם לעקרונות תכנית זו.</p> <p>יותר המשך שימוש והוצאת היתרי בנייה על פי הייעוד והזכויות הקיימים ערב אישור תכנית זו ובלבד שאין בכך כדי לסכל האפשרות למימוש תכנית זו.</p>
4.23	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.23.1	שימושים
	<p>1. מבנים לצרכי חינוך, ספורט, בריאות, דת, תרבות, קהילה, חינוך מיוחד, תנועות נוער, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית, חניון ציבורי בתת הקרקע.</p> <p>2. פארק שכונתי וגינה ציבורית.</p> <p>3. מבני שרותים כגון מחסנים ושרותים ציבוריים.</p> <p>4. מתקנים נדרשים לספורט ופנאי, מצללות, ריהוט גן ועמודי תאורה.</p> <p>5. קירות אקוסטיים</p> <p>6. קיוסק, מסעדה, בית קפה</p> <p>7. מתקנים הנדסיים ביניהם חדרי שנאים ומתקני גז בלחץ נמוך וקווי תשתית תת קרקעיות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

4.23 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	8. שבילי אופניים. 9 מאגר מים זמני - מגרש 607
4.23.2	הוראות
א	הוראות בינוי מגרש 650 - 50% מתא השטח ישמש למבני ציבור בהיקף של 200% בניה (לפי טבלה 5). מגרש 607 - על מגרש זה יחולו כל ההוראות של יעוד מבנים ומוסדות - סעיף 4.4
ב	מרתפים ניתן לבנות 4 קומות מרתפי חניה ציבורית בכל שטח המגרש.
ג	מתקנים ו/או שימושים זמניים 1. במגרש 607 תותר הקמת מאגר ניקוז זמני בשילוב עם מגרש 153 ביעוד מגורים ד'. 2. מאגר הניקוז יהיה מקורה.
4.24 מגבלות בניה ופיתוח	
4.24.1	שימושים
	יעודי הקרקע והשימושים המותרים בהם יהיו כפי שנקבעו בתכניות מאושרות או יקבעו בתכניות שתאושרנה על פי כל דין ובלבד שלא יהיה באלו כדי לפגוע באפשרות למימוש התכליות הקבועות בתכנית זו. בנוסף יותרו השימושים הבאים: א. מסדרון תשתיות עילי למעבר קווי חשמל במתח עליון לרבות: ב. קווים וכבלים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ושטחי עבודה להקמת הקווים.
4.24.2	הוראות
א	חשמל סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות עילי 1. טרם הקמת הקו רוחב מסדרון התשתיות העילי יהיה 60 מ' כמסומן בתשריט. 2. לאחר הקמת הקו יצומצם רוחב המסדרון ל- 40 מ' כך שמרחק קווי החשמל מגבול המסדרון לא יפחת מ- 20 מ'. 3. מיקומם המדויק של קווי החשמל יקבע בתכנית הנדסית לביצוע לעת ההרשאה. 4. לפני תחילת עבודות חפירה, כרייה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בתחום מסדרון התשתיות יותנה בקבלת אישור חברת החשמל. 5. הגנה קתודית, במידה ותידרש, תתואם עם הגופים הרלבנטיים ותטופל בשלב התכנון המפורט לביצוע. 6. בגמר העבודות להקמת קו החשמל תוכן מפת עדות בה יסומן מסדרון התשתיות העילי בהתאם לאמור בסעיף א.2 לעיל. על צמצום השטח תפורסם הודעה בדרך של פרסום תכנית לתוקף. תשריט מעודכן ישלח למוסדות התכנון הרלבנטיים והוא יהווה חלק ממסמכי תכנית זו.
ב	הליכים סטטוטוריים 1. תנאי לאישור תכנון ו/או ביצוע של עבודות בתחום מסדרון התשתיות העילי ו/או התת קרקעי יהיה תאום מראש עם חברת החשמל והטמעת ההנחיות הבטיחותיות של חברת החשמל במסמכי התכנון ו/או הביצוע.

מגבלות בניה ופיתוח

4.24

2. בקשות להיתר ו/או הרשאות לביצוע עבודות בתחום מסדרון התשתיות העילי ו/או התת קרקעי תחויבנה בסימון המסדרון וקו המתח העליון וצרוף חתך מפורט בציון גבהים, קו המתח העליון ושאר תשתיות העוברות בשטח, לרבות מתקני ההגנה של כל תשתית. לא תאושר בקשה להיתר בניה ו/או הרשאה, לרבות לעבודות עפר ופיתוח שטח וחניות, ללא תיאום עם חברת החשמל והטמעת ההנחיות הבטיחותיות של חברת החשמל במסמכי הבקשה להיתר ו/או ההרשאות לביצוע.

3. לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית בתחום המסדרון אלא לאחר שנוכח שאין בתכנית פגיעה ביכולת להקים ולתפעל את קווי החשמל. הפקדת תכנית בתחום המסדרון תהיה לאחר תיאום עם חברת החשמל והטמעת ההנחיות הבטיחותיות של חברת החשמל במסמכי התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
									שרות	עיקרי					
2664	3	(3) 20	(2) 75	40.6	148	50	883	(1) 32242	9302		7400	15540	3649	101	מגורים ד'
		1				70		700			181	519	3649	101	מסחר ד'
3996	3	(4) 20	(2) 75	44.5	222	50	945	(1) 47125	12714		11100	23310	4933	102	מגורים ד'
		1				70		1800			467	1333	4933	102	מסחר ד'
1944	3	(5) 10	40	34	108	50	750	(1) 23780	8119		4320	11340	3169	103	מגורים ד'
2664	3	(4) 20	(2) 75	46.5	148	50	977	(1) 31049	8109		7400	15540	3181	104	מגורים ד'
		1				70		1000			260	740	3181	104	מסחר ד'
2016	3	(4) 20	(2) 75	45.3	112	50	958	(1) 23656	6296		5600	11760	2466	105	מגורים ד'
		1				70		600			156	444	2466	105	מסחר ד'
2016	3	(4) 20	(2) 75	46.7	112	50	967	(1) 23574	6214		5600	11760	2417	106	מגורים ד'
		1				70		700			182	518	2417	106	מסחר ד'
2016	3	(4) 20	(2) 75	48.7	112	50	983	(1) 23437	6077		5600	11760	2379	107	מגורים ד'
		1				70		600			156	444	2379	107	מסחר ד'
5328	3	(3) 20	(2) 75	39.7	296	50	870	(1) 64905	19025		14800	31080	7469	108	מגורים ד'
		1				70		1600			415	1185	7469	108	מסחר ד'
1584	3	(6) 14	55	33	88	50	768	(1) 20420	6780		4400	9240	2665	109	מגורים ד'
2232	3	(6) 14	55	31.2	124	50	740	(1) 29346	10126		6200	13020	3971	110	מגורים ד'
2592	3	(5) 10	40	30	144	50	689	(1) 33143	12263		5760	15120	4822	111	מגורים ד'
3348	3	(3) 20	(7) 75	50.5	186	50	1037	(1) 38224	9394		9300	19530	3714	112	מגורים ד'
		1				70		1000			260	740	3714	112	מסחר ד'
2016	3	(4) 20	(8) 75	37.8	112	50	840	(1) 24928	7568		5600	11760	2980	113	מגורים ד'
		1				70		800			208	592	2980	113	מסחר ד'
4680	3	(3) 20	(2) 75	50	260	50	1096	(1) 57482	(9) 17182		13000	27300	5287	114A	מגורים ד'
		1				70		1500			389	1111	5287	114A	מסחר ד'
	3								3815				1496	114B	שטח פרטי פתוח
1188	3	(10) 14	55	35.8	66	50	810	(1) 14930	4700		3300	6930	1824	115	מגורים ד'
828	3	(5) 10	40	28.7	46	50	669	(1) 10778	4108		1840	4830	1636	116	מגורים ד'
936	3	(10) 14	40	32.9	52	50	763	(1) 12101	4041		2600	5460	1573	117	מגורים ד'
648	3	(5) 10	40	32.1	36	50	675	(1) 8397	3177		1440	3780	1231	118	מגורים ד'
1332	3	(4) 20	(2) 75	37	74	50	825	(1) 16598	5128		3700	7770	1995	119	מגורים ד'
		1				70		600			156	444	1995	119	מסחר ד'

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
									שרות	עיקרי		שרות	עיקרי			
1332	3	20 (4)	75 (11)	33.6	74	50	776	17077 (1)	5607		3700	7770	2195	120	מגורים	ד'
		1				70		700			182	518	2195	120	מסחר	ד'
2232	3	14 (6)	55	36.7	124	50	825	27816 (1)	8596		6200	13020	3388	121	מגורים	ד'
1944	3	10 (5)	40	27	108	50	641	25992 (1)	10332		4320	11340	4047	122	מגורים	ד'
1296	3	10 (5)	40	33.6	72	55	725	15552 (1)	5472		2880	7200	2176	123	מגורים	ד'
1296	3	10 (5)	40	36.1	72	55	744	15333 (1)	5253		2880	7200	2131	124	מגורים	ד'
972	3	10 (5)	40	33.3	54	55	755	12236 (1)	4136		2430	5670	1652	125	מגורים	ד'
1296	3	10 (5)	40	30	72	50	677	16738 (1)	6298		2880	7560	2512	126	מגורים	ד'
1296	3	10 (5)	40	30	72	50	686	16606 (1)	6166		2880	7560	2416	127	מגורים	ד'
2880	3	14 (6)	55	30.5	160	50	712	37388 (1)	13388		7200	16800	5200	128	מגורים	ד'
648	3	10 (5)	40	25.7	36	50	628	8785 (1)	3565		1440	3780	1392	129	מגורים	ד'
828	3	10 (5)	40	23.1	46	50	590	11747 (1)	5077		1840	4830	1955	130	מגורים	ד'
1296	3	10 (5)	40	37.1	72	60	775	15025	4945		2880	7200	1933	131	מגורים	ד'
2664	3	20 (4)	75 (12)	50.3	148	50	1034	30442	7502		7400	15540	2958	132	מגורים	ד'
		1				70		1000			260	740	2958	132	מסחר	ד'
1872	3	17 (14)	64 (13)	37.2	104	50	835	23234	7114		5200	10920	2793	133	מגורים	ד'
		1				70		800			207	593	2793	133	מסחר	ד'
1116	3	17 (15)	64 (13)	44.6	88	50	742	14641	5031		3100	6510	1974	134	מגורים	ד'
		1				70		800			208	592	1974	134	מסחר	ד'
1764	3	17 (15)	64 (13)	29.7	98	50	712	23656	8466		4900	10290	3324	135	מגורים	ד'
		1				70		1600			415	1185	3324	135	מסחר	ד'
1674	3	20 (4)	75 (16)	34	93	50	780	21405	6990		4650	9765	2659	136	מגורים	ד'
		1				70		800			207	593	2659	136	מסחר	ד'
1332	3	20 (4)	75 (17)	42.5	93	50	780	17041	5571		3700	7770	2187	137	מגורים	ד'
		1				70		700			181	519	2187	137	מסחר	ד'
648	3	10 (5)	40	30.7	36	50	700	8214	2993		1440	3780	1176	138	מגורים	ד'
648	3	10 (5)	40	30.5	36	50	697	8231	3011		1440	3780	1128	139	מגורים	ד'
648	3	10 (5)	40	31.5	36	55	713	8127	2970		1440	3780	1142	140	מגורים	ד'
2232	3	22 (18)	82 (8)	45.5	138	50	890	26938	7718		6200	13020	3061	141	מגורים	ד'
		1				70		600			156	444	3061	141	מסחר	ד'
2232	3	22 (18)	82 (8)	42.5	138	50	847	27497	8277		6200	13020	3253	142	מגורים	ד'
		1				70		600			156	444	3253	142	מסחר	ד'
2232	3	22 (18)	82 (8)	38.8	138	50	796	28275	9055		6200	13020	3555	143	מגורים	ד'
		1				70		600			156	444	3555	143	מסחר	ד'
2232	3	22 (18)	82 (8)	41.7	138	50	837	27640	8420		6200	13020	3306	144	מגורים	ד'
		1				70		600			156	444	3306	144	מסחר	ד'

מ"ר פסולת- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
2232	3	22 (19)	82 (8)	47.9	138	50	923	26556	7336		6200	13020	2881	145	מגורים ד'	
		1				70		800			207	593	2881	145	מסחר ד'	
2034	3	22 (18)	82 (7)	46	113	50	965	23800	6286		5650	11865	2584	146	מגורים ד'	
		1				70		800			207	593	2584	146	מסחר ד'	
1710	3	20 (20)	75 (8)	40	95	50	875	20789	6059		4750	9975	2379	147	מגורים ד'	
		1				70		475			125	350	2379	147	מסחר ד'	
1710	3	20 (20)	75 (8)	40.3	95	50	880	20730	6005		4750	9975	2358	148	מגורים ד'	
		1				70		475			125	350	2358	148	מסחר ד'	
1674	3	20 (20)	75 (8)	39.6	93	50	870	20392	5977		4650	9765	2347	149	מגורים ד'	
		1				70		475			125	350	2347	149	מסחר ד'	
5094	3	20 (20)	75 (8)	49.2	283	50	874	61908	18043		14150	29715	7076	150	מגורים ד'	
								500			60	460	7076	150	מבנים ומוסדות ציבור	
		1				70		500			100	400	7076	150	מסחר ד'	
1710	3	20 (20)	75 (21)	40	95	50	875	20800	6074		4750	9975	2385	153	מגורים ד'	
								260			30	230	2385	153	מבנים ומוסדות ציבור	
1944	3	20 (3)	75 (21)	34.5	128	50	708	26175	9435		5400	11340	3703	154	מגורים ד'	
		1				70		1000			260	740	3703	154	מסחר ד'	
1674	3	20 (4)	75 (21)	34.6	93	50	795	21254	6839		4650	9765	2684	156	מגורים ד'	
		1				70		650			169	481	2684	156	מסחר ד'	
1044	3	16 (22)	60 (21)	38.1	58	50	845	12871	3881		2900	6090	1511	157	מגורים ד'	
612	3	10 (5)	40	28.7	44	50	577	8837	3907		1360	3570	1454	158	מגורים ד'	
								260			30	230	1454	158	מבנים ומוסדות ציבור	
648	3	10 (5)	40	34.9	46	50	606	7973	3353		1440	3780	1317	159	מגורים ד'	
648	3	10 (5)	40	30.2	36	50	695	8257	3037		1440	3780	1193	160	מגורים ד'	
648	3	10 (5)	40	38	46	50	687	8300	3080		1440	3780	1210	161	מגורים ד'	
648	3	10 (5)	40	34.9	36	55	762	7846	2626		1440	3780	1031	162	מגורים ד'	
648	3	10 (5)	40	34.9	36	55	762	7846	2626		1440	3780	1031	163	מגורים ד'	
648	3	10 (5)	40	30.1	36	50	692	8265	3045		1440	3780	1195	164	מגורים ד'	
648	3	10 (5)	40	34.2	36	55	733	7725	2685		1440	3600	1054	165	מגורים ד'	
648	3	10 (5)	40	33.4	46	50	635	8726	3506		1440	3780	1376	166	מגורים ד'	

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
648	3	(5) 10	40	30.5	36	50	695	8239	3019	1440	3780	1186	167	מגורים	ד'	
648	3	(5) 10	40	31.6	36	55	715	8122	2901	1440	3780	1139	168	מגורים	ד'	
648	3	(5) 10	40	35.2	36	55	766	7824	2604	1440	3780	1022	169	מגורים	ד'	
648	3	(5) 10	40	37.7	46	50	685	8329	3109	1440	3780	1220	170	מגורים	ד'	
648	3	(5) 10	40	35	36	55	762	7846	2626	1440	3780	1031	171	מגורים	ד'	
648	3	(5) 10	40	35	36	55	762	7844	2624	1440	3780	1030	172	מגורים	ד'	
648	3	(5) 10	40	36.2	46	50	675	8545	3235	1440	3780	1270	173	מגורים	ד'	
648	3	(5) 10	40	30.5	46	50	615	9063	3843	1440	3780	1508	174	מגורים	ד'	
648	3	(5) 10	40	37.3	46	50	679	8359	3139	1440	3780	1231	175	מגורים	ד'	
1332	3	(4) 20	(16) 75	50.4	89	50	906	15966	4496	3700	7770	1764	176	מגורים	ד'	
		1				70		620		161	459	1764	176	מסחר	ד'	
612	3	(5) 10	40	27	44	50	558	9081	4151	1360	3570	1630	177	מגורים	ד'	
								260		30	230	1630	177	מבנים ומוסדות ציבור	ד'	
1332	3	(4) 20	(16) 75	46.8	89	50	858	16315	4845	3700	7770	1897	178	מגורים	ד'	
		1				70		500		130	370	1897	178	מסחר	ד'	
648	3	(5) 10	40	36.1	46	50	665	8461	3241	1440	3780	1272	179	מגורים	ד'	
648	3	(5) 10	40	37.3	46	50	678	8364	3144	1440	3780	1234	180	מגורים	ד'	
648	3	(5) 10	40	35.9	46	50	663	8484	3264	1440	3780	1281	181	מגורים	ד'	
648	3	(5) 10	40	37.6	46	50	620	8339	3119	1440	3780	1224	182	מגורים	ד'	
648	3	(5) 10	40	32.7	36	55	725	8051	2831	1440	3780	1080	183	מגורים	ד'	
648	3	(5) 10	40	36.8	46	50	673	8405	3185	1440	3780	1250	184	מגורים	ד'	
774	3	(5) 10	40	30.4	44	55	686	9925	3690	1720	4515	1445	185	מגורים	ד'	
								260		30	230	1445	185	מבנים ומוסדות ציבור	ד'	
504	3	(23) 7	28	27.2	43	50	650	513	4021	1120	2940	1544	186	מגורים	ד'	
		1				70		600		156	444	1544	186	מסחר	ד'	
504	3	(23) 7	28	32.5	43	50	562	7434	3373	1120	2940	1320	187	מגורים	ד'	
		1				70		500		130	370	1320	187	מסחר	ד'	
558	3	(24) 7	28	32.9	46	50	577	8054	3559	1240	3255	1397	188	מגורים	ד'	
558	3	(24) 7	28	32.2	46	50	570	8134	3639	1240	3255	1429	189	מגורים	ד'	
558	3	(24) 7	28	29.2	46	50	542	8499	4004	1240	3255	1569	190	מגורים	ד'	
558	3	(24) 7	28	30.9	46	50	558	8284	3789	1240	3255	1488	191	מגורים	ד'	
2808	3	(25) 21	(12) 80	45.6	156	50	962	32901	8721	7800	16380	3420	192	מגורים	ד'	

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
1836	3	1	(2) 64	36.2	102	70	816	1200	7178	310	890	3420	192	מסחר	ד' מגורים
		(26) 18						50			22988	5100	10710	2811	193
		1				70		600		145	445	2811	193	מסחר	ד' מגורים
1836	3	(26) 18	(2) 64	37	102	50	814	22419	6609	5100	10710	2749	194	מגורים	ד' מגורים
		1						70			600	155	445	2749	194
		1				70		300		70	230	2749	194	מבנים ומוסדות	ד' מגורים
1836	3	(26) 18	(2) 64	37.1	102	50	830	22817	7007	5100	10710	2743	195	מגורים	ד' מגורים
		1						70			600	155	445	2743	195
		1				70		300		70	230	2743	195	מבנים ומוסדות	ד' מגורים
1836	3	(26) 18	(2) 64	37.4	102	50	835	22751	6941	5100	10710	2720	196	מגורים	ד' מגורים
		1						70			600	155	445	2720	196
		1				70		300		70	230	2720	196	מבנים ומוסדות	ד' מגורים
1836	3	(26) 18	(2) 64	37.7	102	50	839	22702	6892	5100	10710	2702	197	מגורים	ד' מגורים
		1						70			600	155	445	2702	197
		1				70		300		70	230	2702	197	מבנים ומוסדות	ד' מגורים
1836	3	(26) 18	(2) 64	37.9	102	50	843	22664	6854	5100	10710	2681	198	מגורים	ד' מגורים
		1						70			600	155	445	2681	198
		1				70		300		70	230	2681	198	מבנים ומוסדות	ד' מגורים
1836	3	(26) 18	(2) 64	39.4	102	50	866	22406	6596	5100	10710	2595	199	מגורים	ד' מגורים
		1						70			600	155	445	2595	199
		1				70		300		70	230	2595	199	מבנים ומוסדות	ד' מגורים
828	3	(5) 10	40	35.5	46	55	716	9475	3305	1840	4600	1298	200	מגורים	ד' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
									שרות	עיקרי						שרות
666	3	10 (5)	40	23	37	50	661	10676	5311 (9)		1480	3885	1603	201A	מגורים	ד' מגורים
	3								1193				472	201B		שטח פרטי פתוח
1404 תכנון זמין מונה הדפסה 141	3	17 (15)	64 (13)	35.1	82	50	775	18039	5949		3900	8190	2335	202	מגורים	ד' מגורים
		1				70		800			207	593	2335	202	מסחר	ד' מגורים
	1	2 (31)	10	5	4 (30)	50		1080	48	272	120 (29)	640 (28)	800 (27)	509 - 500	מגורים	א' מגורים
					(32)			(32)					793	520	מגורים	א' מגורים
	3	5				70	495	4470	2303		361	1806	913	250	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	545	81079	37936		5951	37192	14825	601	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		1					58	8629			2237	6392	14825	601	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	545	58179	27221		4270	26688	10543	602	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		1					58	6192			1605	4587	10543	602	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	545	48586	22733		3566	22287	8957	603	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		1					20	5171			1341	3830	8957	603	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	545	37764	17669		2772	17323	7004	604	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		1					20	4019			1042	2977	7004	604	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	545	38003	17781		2789	17433	6928	605	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
									שרות	עיקרי						שרות
	3	5	25			70	545	37203	17733		2782	17385	6947	606	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	545	38722	18117		2842	17763	7855	607	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25				290	64380			8880	55500	22237	608	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	10 (5)	40		300			29400			8400	21000	22237	608	דויר מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
	3					70	665	147790	56610				22237	608	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	545	43131	20181		3166	19785	7984	609	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	495	5856	3016		473	2366	1184	610	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	495	5084	2619		411	2054	1028	611	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	545	95555	44709		7013	43833	17551	612	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	495	4317	2223		349	1744	917	613	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	545	136370	63806		10009	62555	24986	614	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

מ"ר העיקרי לשטח בנוסף מבנות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
	3	5	25			70	495	5059	2606		409	2044	1023	615	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	495	5098	2626		412	2060	1031	616	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	495	8796	4531		711	3554	1795	617	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	495	12439	6408		1005	5026	2516	618	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	535	2644	1260		396	988	495	619	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			70	495	5395	2779		436	2180	1155	620	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	5	25			40	290	49254	25476		6794	16984	16619	650		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	5	20						414684 (33)	208569		58890	147225	48360	701		מסחר תעסוקה ותחבורה
							35		(35) 30			5%	3000 (34)	801,801 819,817 825,823 833,827		שטח ציבורי פתוח
							5					5%	1000 (34)	805,804 821,816 829,822 837,834		שטח ציבורי פתוח
							5					5%	600 (34)	828,810		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

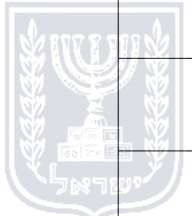


תכנון זמין
מונה הדפסה 141

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
																שטח ציבורי פתוח
4080		13		34.7	(37) 312	70	40856				10592	30264	9814	1101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		1				70	6640				1722	4918	9814	1101	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		1				70	6640				1722	4918	9814	1101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	3	(38) 15	60				831	81400	24980				9814	1101	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
864		13		28.4	(39) 68	70	7954				2062	5892	2394	1102	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		1				70	2220				575	1644	2394	1102	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		1				70	2220				575	1644	2394	1102	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	3	(38) 15	60				833	18484	6090				2394	1102	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
576		13		37.6	(40) 44	70	5395				1399	3996	1171	1103	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		1				70	780				202	578	1171	1103	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		1				70	780				202	578	1171	1103	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	3	15 (38)	56			905	9903	2948			1171	1103	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
		13		35.3	70	68 (39)	7954			2062	5892	1921	1104	מגורים מסחר ותעסוקה
		1			70		1296			336	960	1921	1104	מגורים מסחר ותעסוקה
		1			70		1296			336	960	1921	1104	מגורים מסחר ותעסוקה
	3	15 (38)	60			812	15437	4891			1921	1104	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
1164		13		36.1	70	88 (39)	10789			2797	7992	2433	1105	מגורים מסחר ותעסוקה
		1			70		1640			426	1215	2433	1105	מגורים מסחר ותעסוקה
		1			70		1640			245	1215	2433	1105	מגורים מסחר ותעסוקה
	3	15 (38)	60			886	20266	6197			2433	1105	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
1212		13		33	70	88 (39)	10789			2797	7992	2659	1106	מגורים מסחר ותעסוקה
		1			70		1728			448	1280	2659	1106	מגורים מסחר ותעסוקה
		1			70		1728			448	1280	2659	1106	מגורים מסחר ותעסוקה



756 תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	3	15 (38)	60			862	21003	6758			2659	1106	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
				18	50		11660			4000	7660	1107	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					70		8983			2329	6654	1107	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		1			70		2994			776	2218	1107	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	3	22 (19)	90 (7)			787	34948	11311			4434	1107	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
1440				21	50		11660			4000	7660	1108	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					70		7715			2000	5715	1108	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		1			70		2572			667	1905	1108	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	3	22 (19)	90 (7)			830	31637	9690			3810	1108	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
		1	4				60				60	1200		מסחר
						540 (42)					(41)	- 1401 1423		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	3	21 (43)	90 (7)		50	660	17892	6913		2846	8133	1550	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1			70		1829			474	1355	1550	מסחר	מסחר ותעסוקה



1440 תכנון זמין
מונה הדפסה 141

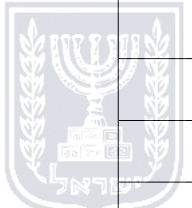


1440 תכנון זמין
מונה הדפסה 141

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
									שרות	עיקרי		שרות	עיקרי			
	3	21 (43)	90 (44)			50	660	10032	3876		1596	4560	1530	1551	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		1026			266	760	1530	1551	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	21 (43)	90 (44)			50	660	6989	2700		1112	3177	1017	1552	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		715			185	530	1017	1552	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	21 (43)	90 (2)			50	660	13385	5171		2130	6084	2031	1553	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		1369			355	1014	2031	1553	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	22 (45)	94 (2)			50		19107		6104	3371	9632	2408	1554	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		1625			421	1204	2408	1554	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	22 (46)	94 (45)			50	727	41078	15871		6535	18672	4803	1555	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		4201			1089	3112	4803	1555	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	22 (45)	94 (2)			50		20478		6568	3606	10304	2576	1556	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		1738			450	1288	2576	1556	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	22 (45)	94 (2)			50		10676		3424	1880	5372	1343	1557	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		906			235	671	1343	1557	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	22 (45)	94 (2)			50		9014		2891	1587	4536	1134	1558	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		765			198	567	1134	1558	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3	22 (45)	94 (2)			50		22314		7157	3929	11228	2807	1559	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		1				70		1894			491	1403	2807	1559	מסחר	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
									שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
	3	22 (45)	94 (2)			50		43692		14014	7694	21984	5496	1561	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
		1				70		3709			961	2748	5496	1561	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	3	22 (45)	94 (2)			50		84372		54468	29904	85440	21360	1562	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
		1				70		12574			3738	10680	21360	1562	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	3	22 (46)	94 (7)			50	794	29232	9376		5148	14708	3681	1563	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
		1				70		2482			643	1839	3681	1563	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	3	22 (46)	94 (7)			50	794	141366	45344		24894	71128	17800	1564	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
		1				70		12002			3111	8891	17800	1564	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	3	22 (45)	94 (2)			50		19580		6280	3448	9852	2463	1565	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
		1				70		687			178	509	2463	1565	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	3	6 (48)	30 (48)			85	605 (47)		255%		100%	250%	400 (34)	- 1602 1644		תעשייה	
		1					2	50				50	1981	1901	חניון	תחבורה	
		1						500				500	14338	1902	מסחר	תחבורה	
		1						1300			350	1000	14338	1902		תחבורה	
			15			30	43	6200			500	5700	12057	1951		מתקנים הנדסיים	
4200	3	22 (19)	82 (7)		350	50	766	53227	17702		11025	24500	6935	2001	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	
		1				50		2500			648	1852	6935	2001	מסחר	דיוור מיוחד	
	1	3	16 (50)			70		4530 (49)		1130	800	2600	5669	3500	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.
- ב. שטחי הבנייה למגורים כוללים 100 מ"ר לבניין עבור רווחת הדיירים כגון מועדון דיירים ומכון כושר.
- ג. שטח גזוזטרה 18 מ"ר ליחידת דיור בממוצע ולא פחות מ-8 מ"ר.
- ד. תותר, באישור הועדה מקומית, תוספת קומות ושטחים בתת קרקע מעבר לאמור בטבלה זו, עבור חניונים.
- ה. יותר ניווד משטחי המגורים לטובת המסחר בגודל עד 30% משטח המסחר.
- ו. תותר הקמת קומה טכנית על גג המבנה עבור מתקנים טכניים, מעקות ומסתורים מעבר למס' הקומות וגובה המבנים המותר בטבלה בכפוף לסעיף 6.17.2.
- ז. מבני המגורים בני תשע הקומות מעל קומת הכניסה יותאמו להגדרה של "בניין גבוה" ולא של "בניין רב קומות" בחוק.
- ח. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפות הקבועים בסעיף 6.8.
- ט. ניתן להוסיף קומת מרתף רביעית כך שמניין הקומות מתחת לכניסה הקובעת יהיה 4 קומות, קומה נוספת זו תהיה בשטח של 85% משטח המגרש והשטחים יהיו שטחי שירות תת קרקעיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בכל אחד ממתחמים 1-6 יוקצו בנוסף עוד 300 מ"ר עבור גני ילדים/מעונות ושימושים ציבוריים בכפוף לסעיף 4.2.2. במתחמים 3-4 יוקצו בנוסף עוד 260 מ"ר עבור 2 כיתות גן/מעון נוספות. תא השטח שבו ימוקמו השימושים הציבוריים יקבע בשלב היתר הבניה ע"י הועדה המקומית..
- (2) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 130.0 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (3) 19 קומות מעל קומת מסחר. גובה המבנים המותר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- (4) 19 קומות מעל קומת מסחר.
- (5) 9 קומות מעל קומת קרקע.
- (6) 13 קומות מעל קומת קרקע. גובה המבנים המותר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- (7) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 164.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (8) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 154.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (9) כולל מתחת לשטח פרטי פתוח.
- (10) 13 קומות מעל קומת קרקע.
- (11) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 120.8 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (12) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 120.85 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (13) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 91.0 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (14) 16 קומות מעל קומת מסחר. גובה המבנים המותר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- (15) 16 קומות מעל קומת מסחר.
- (16) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 114.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (17) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 124.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (18) 21 קומות מעל קומת מסחר. גובה המבנים המותר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- (19) 21 קומות מעל קומת מסחר.
- (20) 19 קומות מעל קומת קרקע.
- (21) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 134.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (22) 15 קומות מעל קומת מסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

- (23) 6 קומות מעל קומת מסחר.
- (24) 6 קומות מעל קומת קרקע.
- (25) 20 קומות מעל קומת מסחר.
- (26) 17 קומות מעל קומת מסחר. גובה המבנים המותר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- (27) הערך מתיחס למ"ר מינימום, הערה: גודל מגרש מזערי.
- (28) 160 מ"ר ליח"ד.
- (29) 30 מ"ר ליח"ד עבור חניה מקורה.
- (30) 40 יח"ד סך הכל.
- (31) 2 קומות + יציאה לגג.
- (32) הזכויות ויח"ד במגרש זה הם לפי תכנית מאושרת רח/2003/ג.
- (33) זכויות הבניה ביעוד זה הינן מתאריות. הוצאת היתרי בניה בתחום תא השטח תותנה בהכנת תכנית מפורטת לכל תא השטח זה או לחלקים ממנו בהתאם לעקרונות תכנית זו.
- (34) גודל מגרש מזערי.
- (35) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לחניה.
- (36) שטח עבור חדרי שנאים תת קרקעיים.
- (37) מתוכם: 96 יח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח שלא יעלה על 68 מ"ר עיקרי. 96 יח"ד בגודל ממוצע של 90 מ"ר עיקרי..
- (38) 13 קומות מגורים מעל קומת תעסוקה וקומת מסחר.
- (39) מתוכם: 24 יח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח שלא יעלה על 68 מ"ר עיקרי. 24 יח"ד בגודל ממוצע של 90 מ"ר עיקרי..
- (40) מתוכם: 12 יח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח שלא יעלה על 68 מ"ר עיקרי. 12 יח"ד בגודל ממוצע של 90 מ"ר עיקרי..
- (41) הזכויות במגרשים אלו יהיו על פי תכניות מאושרת מס' רח/2003/ב, רח/2003/ב/3, רח/2003/ג ו-רח/53/ג.
- (42) כולל 104 יחידות להוסטל קיים בתא שטח 1422 ויח"ד 1 בתא שטח 520.
- (43) 20 קומות תעסוקה מעל קומת מסחר.
- (44) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 170.0 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (45) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 184.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (46) 21 קומות תעסוקה מעל קומת מסחר.
- (47) עד 25% מסך זכויות הבנייה העל קרקעיים במגרש יותרו עבור שימושים מסחריים.
- (48) 5 קומות מעל הקיים.
- (49) יותר ניוד שטחים בין הקומות מעל ומתחת לפני הקרקע ובלבד שלא ישתנה סה"כ שטח הבניה.
- (50) 1. על גג בנין התחמ"ש תותר הצבת אנטנת תקשורת לצורכי חברת החשמל בגובה שלא יעלה על 16 מ' מעל מפלס הגג
2. תותר תוספת עד 10% לגובה המבנה לצורך התאמה לתנאים הסביבתיים.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאים להגשת בקשה להיתר -
 - 1.1 אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי, פיתוח והנחיות עיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה. התכנית תהיה רב תחומית ותכלול בין היתר נושאי אדריכלות, נוף, תנועה ותחבורה, גדרות וכיוצא באלה ובהתאם להנחיות מרחביות העירוניות. התכנית תוכן על גבי המדידה המאושרת לרישום. מתכנית זו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתאי השטח השונים.
 - התכנית תקבע בין היתר :
 - העמדה עקרונית של המבנים ומיקום גני הילדים/ מעונות יום.
 - תמהיל, אופי וגודל יחידות המסחר.
 - הנחיות לפיתוח שטח הגגות של קומות המסד והבנייה המרקמית.
 - מפלסי מבנים ופיתוח בהתייחס בין היתר גם לתכנון מערך הניקוז.
 - חלחול, החדרת מי נגר ומים.
 - פתרונות חניה, פריקה וטעינה.
 - גובה, אורך וסוג גדרות.
 - זיקות הנאה.
 - הנחיות לעיצוב חזיתות כולל טיפול בחזית חמישית.
 - חומרי גמר וגווני.
 - פינוי אשפה.
 - מיקום מתקנים הנדסיים בגבולות תאי השטח כגון - פילרים לחשמל, תקשורת, גז וכד'.
 - במגרשים, באזורים לפינוי-בינוי ובקרקע המשלימה, בהם מאפשרת מעטפת הבינוי, המוצעת בתכנית, להקים לצד בניינים רבי קומות גם בנייני מגורים, שאינם רבי קומות -ניתן להקים אגף מגורים נפרד בבית מורכב, כמשמעו בסעיף 59 בחוק המקרקעין, שלא יהיה בגדר בניין רב קומות.
 - 1.2 ניתן להכין תכניות פיתוח חלקיות על פי חלוקה שתאושר ע"י מהנדס/ת העיר.
 - 1.3 תכנית זו תתוכנן ותערך תוך התייחסות להנחיות כל הנספחים של התכנית.
 - 1.4 כל בקשה להיתר בניה תערך על פי ההנחיות המחייבות ותתייחס להנחיות המנחות שבנספחי התכנית.
2. מיגון אקוסטי
 - א. תנאי למתן היתר בניה למבנים בתאי שטח 150-146, 154-153, 160-158, 164, 166, 170, 173, 175, 177, 185-179, 509-500, 612-607 ו-1106-1101 לאורך כבישים 410 ו-411 יהיה הגשת מסמך אקוסטי אשר יפרט את פרטי המיגון האקוסטי הנדרש מרעש דרכים ומסילות.
 - ב. מיגון אקוסטי מפני רעש מטוסים: תנאי להיתר בניה במבני מגורים ומבני ציבור בתחום התכנית הוא קביעת האמצעים למיגון אקוסטי מפני רעש מטוסים.
 3. תנאי להקמת המחלף יהיה :
 - א. עריכת נספח אקוסטי מפורט שיאושר ע"י הגורם הסביבתי המוסמך. ככל שמסמך זה יצביע על צורך בהפחת הרעש באמצעות מתרס אקוסטי, מיגון דירתי או אמצעי אחר להפחתת הרעש, תנאי לתחילת הקמה הוא תכנון מפורט של אמצעים אלו.
 - ב. תאום גבהי הצומת בכניסה לתחמ"ש כך שניתן יהיה לבצע דרך בשיפוע תקני בין הצומת לבין



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>התחמ"ש.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה לבניינים עם עירוב שימושים, מסחר תעסוקה ומגורים יהיה הגשת מסמך סביבתי המתייחס להיבטים : זיהום אוויר וריחות, מפרידי שומן, פתרונות אקוסטיים למערכות מיזוג/איוורור וקירור, אזורי פריקה וטעינה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה בכל מגרש בשטחי אזור התעשייה (עפ"י המצב המאושר) יהיה עריכת סקר זהום קרקע כמפורט בסעיף 5.6 בנספח איכות הסביבה המצורפת למסמכי התכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה בכל המגרשים בייעוד 'תעשייה' ו- 'תעסוקה ומסחר' (עפ"י המצב המוצע) המחזיקים חומרים מסוכנים יהיה הגשת חו"ד לבחינת עמידה במסמך "...מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים..." במהדורה העדכנית ביותר שתפורסם ע"י המשרד להגנת הסביבה לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>7. תנאי להיתר בנייה בכל המגרשים בייעוד 'תעשייה' ו- 'תעסוקה ומסחר' (עפ"י המצב המוצע) המחזיקים חומרים מסוכנים ומחוייבים בהיתר רעלים יהיה עריכת סקר סיכונים לבחינת רדיוסי הסיכון הצפויים בגין ארועי חומ"ס לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>8. תנאי להפקדת תכנית מפורטת לתחנת הרכבת יהיה הגשת חו"ד סביבתית לבחינת פוטנציאל ההשפעות הסביבתיות כולל: רעש, רעידות וזהום האוויר לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה לבריכת מי שתייה חדשה יהיה אישור משרד הבריאות.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 1603-1610, 1616-1618, 1630-1633 בייעוד תעשייה הנמצאים בתחום רדיוסי מגן ב ו-ג של באר ט' (גלידה) יהיה סגירת הבאר.</p>	<p>התחמ"ש.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה לבניינים עם עירוב שימושים, מסחר תעסוקה ומגורים יהיה הגשת מסמך סביבתי המתייחס להיבטים : זיהום אוויר וריחות, מפרידי שומן, פתרונות אקוסטיים למערכות מיזוג/איוורור וקירור, אזורי פריקה וטעינה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה בכל מגרש בשטחי אזור התעשייה (עפ"י המצב המאושר) יהיה עריכת סקר זהום קרקע כמפורט בסעיף 5.6 בנספח איכות הסביבה המצורפת למסמכי התכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה בכל המגרשים בייעוד 'תעשייה' ו- 'תעסוקה ומסחר' (עפ"י המצב המוצע) המחזיקים חומרים מסוכנים יהיה הגשת חו"ד לבחינת עמידה במסמך "...מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים..." במהדורה העדכנית ביותר שתפורסם ע"י המשרד להגנת הסביבה לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>7. תנאי להיתר בנייה בכל המגרשים בייעוד 'תעשייה' ו- 'תעסוקה ומסחר' (עפ"י המצב המוצע) המחזיקים חומרים מסוכנים ומחוייבים בהיתר רעלים יהיה עריכת סקר סיכונים לבחינת רדיוסי הסיכון הצפויים בגין ארועי חומ"ס לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>8. תנאי להפקדת תכנית מפורטת לתחנת הרכבת יהיה הגשת חו"ד סביבתית לבחינת פוטנציאל ההשפעות הסביבתיות כולל: רעש, רעידות וזהום האוויר לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה לבריכת מי שתייה חדשה יהיה אישור משרד הבריאות.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 1603-1610, 1616-1618, 1630-1633 בייעוד תעשייה הנמצאים בתחום רדיוסי מגן ב ו-ג של באר ט' (גלידה) יהיה סגירת הבאר.</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>11. תנאי למתן היתר בניה למבנים ביעודים מסחר ותעסוקה ומגורים מסחר ותעסוקה יהיה הריסת כל שטחי הבניה הנמצאים בתחומי המגרש.</p> <p>12. ניתן להוציא היתרים הנחוצים לבטיחות, לרווחת המשתמשים ולתפקוד נאות, בהתאם לשימוש ולקווי הבניין בהיתר בכל היעודים ולכל המבנים הקיימים כיום ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה לתחמ"ש :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה לתחמ"ש יהיה אישור הגורם הסביבתי המוסמך לחוות דעת סביבתית, שתוכן על פי הנחיות המשרד, לבחינת פוטנציאל ההשפעות הסביבתיות של הפעלת התחמ"ש כולל: רעש וקרינה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה לתחמ"ש יכלול פיתוח וטיפול נופי לכל תא השטח להסתרת המתקן ושילובו</p>	<p>11. תנאי למתן היתר בניה למבנים ביעודים מסחר ותעסוקה ומגורים מסחר ותעסוקה יהיה הריסת כל שטחי הבניה הנמצאים בתחומי המגרש.</p> <p>12. ניתן להוציא היתרים הנחוצים לבטיחות, לרווחת המשתמשים ולתפקוד נאות, בהתאם לשימוש ולקווי הבניין בהיתר בכל היעודים ולכל המבנים הקיימים כיום ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה לתחמ"ש :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה לתחמ"ש יהיה אישור הגורם הסביבתי המוסמך לחוות דעת סביבתית, שתוכן על פי הנחיות המשרד, לבחינת פוטנציאל ההשפעות הסביבתיות של הפעלת התחמ"ש כולל: רעש וקרינה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה לתחמ"ש יכלול פיתוח וטיפול נופי לכל תא השטח להסתרת המתקן ושילובו</p>

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

החזותי בסביבה ככל הניתן.

15. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים הבאים מעל הגובה המפורט בהמשך יהיה עריכת חווי"ד לבחינת פוטנציאל זהם האוויר ממפעל תנובה וממפעל יפאורה שתוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך

להלן המגרשים והגבהים :

מגרשים 105,106,107 - מגבלת גובה לבנייה (מעל הקרקע) 54 מ'

מגרש 133 - מגבלת גובה לבנייה (מעל הקרקע) 24 מ'

מגרש 134 - מגבלת גובה לבנייה (מעל הקרקע) 21 מ'

מגרש 135 - מגבלת גובה לבנייה (מעל הקרקע) 39 מ'

מגרשים 1005,1006,199 - מגבלת גובה לבנייה (מעל הקרקע) 27 מ'

מגרשים 197,198 - מגבלת גובה לבנייה (מעל הקרקע) 33 מ'

מגרש 202 - מגבלת גובה לבנייה (מעל הקרקע) 57 מ'

16. תנאי למתן היתר בנייה למסוף אוטובוסים יהיה אישור חווי"ד סביבתית לבחינת פוטנציאל ההשפעות הסביבתיות כולל: רעש, לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.

17. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם עובר קו מתח עליון יהיה הסרת המגבלות של קווי המתח הקיימים בתחום המגרש.

18. תנאי למתן היתר במגרשי מגורים הנמצאים בתחום מגבלות הבניה של קו המתח המיועד להסטה הינו הסטת הקו בפועל.

19. תנאי למתן היתר הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.

20. השטח המסומן בתשריט ייעודי הקרקע ובנספח הבינוי כשטח עם זיקת הנאה מיועד לאפשר מעבר חופשי לציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הזיקה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה למגרשים הכפופים לזיקות הנאה.

חשמל

6.3

הוראות למתקני חשמל:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

1.1 בשלבי הביניים של מימוש התכנית תינתן גמישות לחשמל עילי.

2. תחנות השנאה:

חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:

א. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

ב. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.

ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.

3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מרחק מדוד מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן:

- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף..... 3 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד)..... 2 מ'
- ג. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה..... 5 מ'
- ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
- ו. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'
- ז. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'
- ח. כבלי חשמל מתח עליון..... בתאום עם חברת חשמל
- ט. ארון רשת..... 1 מ'

מרחק מדוד מציר הקו:

- א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20 מ'
- ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35 מ'

4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

5. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

6. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

7. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.



6.3	חשמל	
	<p>8. הטמנת קו המתח העליון - ניתן יהיה להטמין את קו מתח החשמל לאורך דרך 411 וזאת לאחר התייעצות עם חברת חשמל לישראל.</p>	
6.4	ניהול מי נגר	
	<p>1. ניהול נגר א. ינקטו אמצעים לויסות נגר בנפח של כ-20 מ"ק לדונם . אמצעי הויסות יהיו ע"י איגום בשטחים ציבוריים על בסיס שטח פתוח או פתרונות הנדסיים. ב. בכל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים לתת הקרקע ונמוכים ב 20 ס"מ מהגלישה לרחוב, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. היה והשטחים ירוצפו, הריצוף יהיה ריצוף חדיר ותחתיו מצע גרנולרי עד לשתיית לא מהודקת. 2. פתרון ניקוז החלק הצפוני של השכונה בנספח הניקוז מוצגות שתי חלופות לפתרון ניקוז החלק הצפוני וחיבור למערכת הניקוז האזורית א. חיבור גרביטציוני חיבור מערכת התיעול למאסף הראשי כולל תעלה תחת דרך 411 בכפוף לאישור נת"י ב. שאיבה ניתוק מערכת הניקוז של השכונה (בחלק הצפוני) ממערכת התיעול האזורית ובניית בריכות איגום לסופה יומית בהסתברות 1% 3. חלק דרומי (כמפורט בנספח הניקוז) - פתרון קבע במסגרת הפתרון בשלב הקע תחובר מערכת התיעול של החלק הדרומי למאגר וויסות מחוץ לתחום התכנית (יקודם סטטוטורית ע"י עיריית רחובות בשיתוף עם רשות הניקוז). 4. חלק דרומי (כמפורט בנספח הניקוז) - פתרון זמני ביצוע מאגר וויסות תת קרקע כמפורט בנספח הניקוז עם קירוי עליון משיקולי בטיחות.</p>	
6.5	עתיקות	
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
6.6	בניה ירוקה	
	<p>הפיתוח הסביבתי והמבנים יעמדו בתו תקן ישראלי ירוק 5281 או בתקן 5282 וע"פ הנחיות האגף לאיכות הסביבה של עיריית רחובות תוך מתן דגש לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת המבנה. 2. התייעלות אנרגטית. 3. תכנית קומת הקרקע תכלול פתרון להקטנת אגירת החום. 4. בניה משמרת מים. 5. פסולת ומחזור: תוכן תשתית לפינוי הפסולת המוצקה על פי עקרון הפרדה המקור ו/או הנחיות רחובות. 6. תכנית הפיתוח תכלול תכנון משמר וחסכון במים. 7. קרינה אלקטרומגנטית: במידת הצורך התוכניות יכללו פתרונות תכנוניים בתשתיות קוויות ונקודתיות בתקנים הנדסיים וצמצום קרינה על פי עקרון הזהירות המונעת. 	






תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



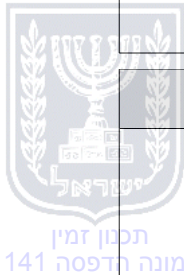
תכנון זמין
מונה הדפסה 141

6.7	סטיה ניכרת
	1. המרת שטח גזוזטראות ומועדון דיירים לכל שימוש אחר יחשבו כסטייה ניכרת.
6.8	תשתיות
  	<p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית, ובתיאום עם אגף התשתיות.</p> <p>2. כל מערכות התשתית המתוכננות בתחום התכנית, למעט מתח עליון, כולל: תשתית חשמל חדשה ולקווי חשמל במתח גבוה ונמוך, טלפון, דלק, גז, טלויזיה בכבלים, מים וכיו"ב, ביוב, ניקוז תהיינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצענים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.</p> <p>3. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר. בנוסף, מערכות המים והביוב יהיו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, רשות המים ותאגיד המים.</p> <p>4. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות.</p> <p>5. מים וביוב:</p> <p>א. כל מגרש יחויב בחיבור לתשתיות מים וביוב מהמערכת המרכזית.</p> <p>ב. תכניות מפורטות - יכללו פתרון מים וביוב ויאושרו ע"י משרד הבריאות והגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ג. תשתיות מים וביוב, עירוניות / מרכזיות, לא יעברו דרך מגרשים מגורים / פרטיים.</p> <p>ד. תשתיות מים וביוב המשרתים מגרש אחד לא יעברו דרך מגרש אחר (שכן), אלא באישור מהנדס העיר והתאגיד.</p> <p>ה. במגרשים בהן יתוכנן בינוי הנמוך ממפלס הכביש הסמוך, ועבורם לא יתאפשר חיבור גרביטציוני למערכת השפכים, יוקמו תחנות שאיבה פרטיות לביוב. התחנות יתוכננו ויוקמו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובפיקוח תאגיד מעיינות הדרום. יש לאפשר גישה לתפעול שוטף של התחנות (פינוי פסולת) ולתחזוקה.</p> <p>6. בתחום רדיוסי המגן:</p> <p>א. מערכות ביוב קיימות בתחום רדיוסי המגן, ישודרגו בהתאם להנחיות המחמירות של משרד הבריאות לאזור רגיש מבחינה הידרולוגית.</p> <p>ב. עבודות פיתוח, בתחומי הרדיוסים - יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם, הנחיות המשרדים הרלוונטיים ובכפוף לאישור משרד הבריאות והגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>7. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות</p>

6.8	תשתיות
	<p>כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים (למעט מגרש 3500 המיועד לתחמ"ש) או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח; חניון, תעשייה, מסחר ותעסוקה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב.לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p>דיור, מוגן, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. מונה הדפסה 141</p> <p>ג.על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>



6.9	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>



6.10	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה ובכל מקרה לא יגדל מ-1.33 חניות ליח"ד. חניות לנכים, אופניים ואופנועים יהיו על פי התקן.</p> <p>2. יותר תכנון חניה גם במפוצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.</p> <p>3. מיקום הכניסות התפעוליות למסחר, יבחן לעת הכנת תכנית פיתוח, בינוי והנחיות יעוצב.</p> <p>4. החניה למגורים תהיה תת-קרקעית בנוסף לאפשרות לחניות אורחים שיינתנו מחוץ למגרשים.</p> <p>5. במבנים בהם יש מסחר במפלס הקרקע תותר חניה על קרקעית מוסתרת מחזית הרחוב או/ו קרקעית. חניה שאינה מוסתרת תותר באישור מהנדס העיר.</p> <p>6. יותר לאחד רמפות כניסה של שני תאי שטח במידה ומתאפשר עפ"י נספח התנועה או באישור מהנדס העיר.</p> <p>7. במגרשים בהם יש מסחר בקומת הקרקע, ניתן לתכנן חניות תפעוליות במפלס קומת הקרקע, שיוסותרו מחזית הבניין.</p> <p>8. תותר בניית מרתפים בקו בנין 0, בתנאי שיובטח כי 15% משטח המגרש יהיה פנוי עבור חלחול.</p> <p>9. עבור יחידות לדיור בהישג יד להשכרה יוגדר תקן חניה של 0-1.5 מקומות חניה ליח"ד.</p> <p>10. לא יותרו מכח תכנית זו חיבורים חדשים לדרכים 410,411 מעבר למסומן בתשריט התכנית.</p> <p>11. הנגישות לתחמ"ש תהיה מהדרך המוצעת כמסומן בתשריט. דרך זו תשמר פתוחה כל הזמן ולא ניתן יהיה לסגור אותה ללא אישור חברת החשמל.</p> <p>12. ישמר המעבר החקלאי הנמצא מתחת לדרך 411, ככל שעקב ביצוע התכנית תיפגע הנגישות למעבר זה, תובטח נגישות חלופית.</p>



6.11	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p>

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. על אף האמור בנספח העצים, בשלב הכנת תכנית הפיתוח והוצאת היתרי בניה תיבחן בשנית האפשרות לשימור עצים קיימים ושילובם בפיתוח.</p>	
<p align="center">מרתפים</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>1. תותר בניית מרתפים בקו בניין 0, עפ"י הנחיות תכנית 4/ב34.</p> <p>2. עבור שטחי גינון ונטיעות תובטח שכבת אדמה של 0.5 מ' עבור גינון ו-1.2 מ' לפחות לנטיעת עצים מעל המרתף.</p>	
<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ושאינם כלולים בתחום איחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית למעט המגרשים ביעוד ציבורי המיועדים לדרכים בין-עירוניות, לתחמ"ש כלל אזורי, למרכז תחבורה, למסילת רכבת, למפגש דרך מסילת ברזל, אשר ירשמו בבעלות מדינת ישראל. בהתאם לדין.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>2. התצ"ר הנדרש מכח תכנית זו לא יכלול:</p> <p>א. חלקות בשלמות אשר סומנו בתשריט ביעוד "לפי תכנית מאושרת" שאין לגביהן התיחסות קניינית ו/או שינוי בגבולות, לא יכללו בתצ"ר.</p> <p>ב. מגרשים 701, 1423, ומתחם A (תאי שטח 1202, 1554, 1556-1559, 1561-1562, 1565) המתוכננים ברמה מתארית בתכנית זו ונדרשים לתכנון מפורט טרם הוצאת היתר.</p> <p>3. התצ"ר יחולק בהתאם למתחמי איחוד וחלוקה ותוקפה של החלוקה החדשה יהיה עם בקשה להיתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים. בשטח שאינו מתחם איחוד וחלוקה, תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי.</p> <p>4. זיקת הנאה, שסומנה בתכנית זו במגרשים קיימים ערב אישורה, שאינם מיועדים לצרכי ציבור, תרשם, בספרי המקרקעין רק לאחר מתן היתר בנייה ראשון למימוש תכנית זו בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">איחוד וחלוקה</p> <p align="center">סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>1. הריסת מבנים תתבצע בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.</p> <p>2. ייערך מסמך כוללני לטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית. מומלץ לקיים "מערך סגור" של טיפול בעודפים ומילויים של שטחים.</p>	

איכות הסביבה	6.15
<p>3. זיהום קרקע</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה במגרשי התעשייה שהוגדרו בסקר היסטורי לקרקעות מזוהמות, כחשודים לזיהום קרקע יבוצע סקר היסטורי שלב ב', בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. סקר הקרקע יחייב הצגת ממצאי פירוט הפעילות הקיימת במגרש, מיקומים לביצוע דיגומי קרקע, עומקי קרקע בהם יילקחו הדיגומים, מפרט אנליזות לדיגומי הקרקע (למשל: סריקות מתכות TPH, PAH, VOCs, SVOCs וכו').</p> <p>ב. כל ממצאי התכנית לסקר זיהום קרקע יוגש לאישור נציגי הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ג. רק לאחר אישור תכנית סקר זיהום קרקע כאמור, יחל שלב סקר הקרקע בשטח.</p> <p>ד. כל ממצאי סקר זיהום קרקע יוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ה. במידה וימצא כי קיימת קרקע מזוהמת בשטח המגרשים הנבדקים לצורך מתן היתר בנייה, תטופל הקרקע עפ"י הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ו. רק בתום גמר הטיפול בקרקע המזוהמת כפי דרישות נציגי הגורם הסביבתי המוסמך, ניתן יהיה להתקדם לקבלת היתר הבנייה.</p> <p>4. תחום רדיוסי מגן מקידוחי מים</p> <p>א. לא תותר הקמתם של תחנות דלק חדשות בתחום רדיוסי המגן של קידוחי מי השתיה.</p> <p>ב. שימושים בתחום רדיוסי המגן יהיו יבשים וללא שימוש בחומרים בעלי פוטנציאל זיהום. לא תאושר אחסנה של חומרים מסוכנים כגון חומרי הדברה, חומרי דלק ושמונים וחומרים כימיים אחרים.</p> <p>ג. בתחום רדיוסי המגן של קידוח מי השתיה ט' לא תאושר תוספת זכויות בניה עד לסגירת הקידוח. כל עוד הקידוח אינו מבוטל, לא תותר תוספת בניה מכוח תכנית זאת.</p> <p>5. פיתוח שטח, אקולוגיה ושיקום נופי:</p> <p>א. סימון תחום עבודות הקבלן, כולל קווי דיקור, יעשה באמצעות יתדות ו/או סרטי סימון. הקבלן ינקוט את כל האמצעים הנדרשים על מנת שלא לחרוג מתחום העבודה המסומן.</p> <p>ב. יבוצע חישוף של קרקע פוריה בכל שטח העבודות לפני תחילת עבודות העפר. את הקרקע יש לערום ולפזר עם תום העבודות לשיקום לפי הנדרש.</p> <p>ג. שטחי ההתארגנות של הקבלן ינוקו בתום העבודות מכל פסולת בנייה.</p> <p>6. תחמ"ש:</p> <p>תכנון התאורה בהיקף התחמ"ש יעשה באופן שיצמצם הפצת אור מיותר לסביבה, בכפוף לדרישות הביטחון של מתקנים מסוג זה.</p> <p>7. בריכת מים ותחנת שאיבה:</p> <p>לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים מלבד דלקים לתפעול המתקן ההנדסי, היפוכלוריט וחומרים שידרשו לצורך הטיפול במים. מיכלי חומ"ש יותקנו במאצרות בהתאם לנדרש בהיתר רעלים ולהנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>8. עד 12 חודשים ממועד הפעלת המסוף יבצע יזם המסוף מדידות רעש לבחינת השפעת המסוף על מבנים במושב גאליה. המדידה תבוצע בהנחית הגורם הסביבתי המוסמך ותוגש לאישורו. במידת הצורך, יוצאו הנחיות לצמצום מטרד הרעש, במידה ונמצא כזה.</p>	
פסולת בניין	6.16
<p>1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. היתר בניה יבטיח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש שיסומן בהיתר הבניה. מתקני האצירה במגרשים הפרטיים ובמרחב הציבורי ייסגרו באופן שלא יאפשר נגישות לבעלי חיים ו/או התעופפות פסולת.</p> <p>2. יוקמו סידורים המאפשרים הפרדת הפסולת לשני זרמים לפחות, וכן מכלי אצירה נוספים לפסולת המיועדת למחזור על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p>	



6.16	פסולת בניין
<p>3. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות), יש לפנות בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

6.17	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>1. הגובה המקסימלי (מעפ"י) המותר לבניה בכל תא שטח מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים לצורך הקמת המבנה. חריגה מגובה זה תהווה סטיה ניכרת מהתכנית אלא אם התקבל אישור נציג משהב"ט בוועדה מחוזית מרכז.</p> <p>2. היתר הבניה יכולול מנגנון הודעה למציג משהב"ט בוועדה מחוזית מרכז, שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיוצ"ב).</p> <p>3. תנאי למתן היתר בינוי אישור נציג משהב"ט בוועדה מחוזית מרכז, לעניין תאום מנופים/עגורנים/סימון מכשולי טיסה.</p> <p>4. על חלק מתחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות מגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכה תגבר על תכנית זו ולא תוכן כל תכנית מפורטת או יינתן היתר בנייה מכח תכנית זו אשר יעמדו בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>6. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובה הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית לגובה המתקנים ולצורך קבלת הנחיות סימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

6.18	הוראות בזמן בניה
<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה כולל הנחיות לצמצום מטרדים בעת עבודות ההקמה.</p> <p>2. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>3. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>4. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>5. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>6. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעוד שצ"פ.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

6.19	מתקנים ו/או שימושים זמניים
<p>1. ניתן יהיה להמשיך לעבד את הקרקעות החקלאיות עד לשלב הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. ככל שעקב ביצוע התכנית תיפגע הנגישות או אספקת המים לשטח בו מותר עיבוד חקלאי, יובטחו נגישות חלופית ואספקת מים לשטח זה.</p> <p>3. יותר המשך שימוש על פי הייעוד הקיים ערב אישור תכנית זו במבנים, הקיימים כדין, בשטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור עד הפקעתם / רישומם על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין. עד הוצאת היתר הריסה למבנה, תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם</p>	

6.19 מתקנים ו/או שימושים זמניים	6.19
לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, לרווחת המשתמשים ולתפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו.	



6.20 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.20
במגרשים באזורי פינוי-בינוי ובקרקע המשלימה בהם מוצעים בניינים רבי קומות כהגדרתם בחוק, או בניינים הכוללים שימוש לדיור מוגן, מעונות סטודנטים או דיור בהישג יד להשכרה, תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה הקמת והפעלת חברת ניהול לתחזוקת המבנה לאורך זמן.	

תכנון זמין
מונה הדפסה 141

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מגורים	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.



7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית: כ-20 שנים מיום אישור התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141