

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0802835

רחובות עילית - מגרש 208 - רח/950/23/ב/2



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005036414/310>

דברי הסבר לתכנית

מגרש 208 הינו ביעוד של מגורים ומסחר (הכולל בתוכו גם שימוש של משרדים). תכנית זו משנה את היעוד למגורים, מסחר ותעסוקה. תכנית זו מבקשת להגדיל את מספר יחידות הדיור, את זכויות הבנייה העיקריות למגורים ואת מספר קומות המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רחובות עילית - מגרש 208 - רח/950/23/ב/2

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0802835

3.329 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
	קואורדינאטה X	180379
	קואורדינאטה Y	644289

1.5.2 תיאור מקום מגרש 208 לפי תכנית 414-0125815 ממוקם בפינת הרחובות: שלום פרץ 1 / יעקב תמרי 1.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות: רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		פרץ	רחובות

שכונה רחובות עילית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3656	מוסדר	חלק		348

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 4 / 2</u>
11/08/2009		5274	5986	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>רח/ 2000 / ג / 2</u>
09/02/2016		3355	7201	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>רח/ 2000 / ג / 4</u>
17/01/2000		2290	4843	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 950 / 23 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>רח/ 950 / 23</u>
29/08/2019		14253	8414	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0496471. הוראות תכנית 414-0496471 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>414-0496471</u>
14/11/2023		1111	11795	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414- 0644799. הוראות תכנית 414-0644799 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>414-0644799</u>
18/08/2010		4488	6126	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג / 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>רח/ מק/ 2000 / ג / 3</u>
11/12/2013		2059	6713	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית 414-0125815 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>414-0125815</u>
09/11/2014		780	6913	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>414-0201608</u>

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי בלומנטל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי בלומנטל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 26 07/08/2024	יונתן כסלו	21/07/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	21: 44 22/10/2023	אבירם אגאי	19/10/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	12: 03 21/03/2023	אורי בלומנטל	20/03/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מגדלי מירב (1990) בע"מ	ראשון לציון	בקר	11	03-9643028		office@itzhaki.co.il
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		נווה יסמין בע"מ	בני ברק	ז'בוטינסקי	168	03-6185244		sec@mch.org.il
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ	בני ברק	לח"י	2	03-5795858		izaki1@izaki-group.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי בלומנטל	7165	אורי בלומנטל אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	רמה	2			office@kisle v.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.co.il
אדריכל	אדריכל	יונתן כסלו	28925682	כסלו אדריכלים	תל אביב-יפו	אבידן דוד	13	03-6482211		office@kisle v.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בעמ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		office@dnts. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

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 82

מונח	הגדרת מונח
זיקת הנאה	זכות מעבר לאנשים וכלי רכב.
זיקת הנאה להולכי רגל	זכות לציבור לעבור ברגל.

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**

תוספת קומות, יח"ד ושטחים.
קביעת הוראות להקמת מבנה הכולל מגורים, מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מ"מגורים ומסחר" ל"מגורים מסחר ותעסוקה".
- תוספת שטחים עיקריים למגורים.
- קביעת גובה הבניין ופירוט השימושים בקומות השונות.
- קביעת זכות מעבר הדדית לרכב והולכי רגל כמתואר בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה		208
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר	מגורים מסחר ותעסוקה	208
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	208
מבנה מוצע	מגורים מסחר ותעסוקה	208

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	3,329	100
סה"כ	3,329	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	3,340.86	100
סה"כ	3,340.86	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים מסחר: כגון, מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, בנקים ושירותי בנקאות, שירותי רפואה, קופות חולים וכד'.</p> <p>תעסוקה: כגון, משרדים, מרפאות, מעבדות רפואיות, בתי מרקחת, קופות חולים, בנקים, תעשייה עתירת ידע, אולמות תצוגה, גני ילדים ומעונות יום, מכוני כושר וספא וכד'.</p> <p>שימושים ציבוריים: חינוך, דת, תרבות, קהילה, משרדי עירייה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. במיסעה המובילה לחדרי פינוי אשפה ואזורי פריקה וטעינה למגרש 208 תתאפשר גישה למגרש המגורים הצמוד (דופן צפונית) לפי תכנית מאושרת, כמסומן בתשריט 2. רמפת הירידה לחנייה של מגרש 208, תהיה בהמשך המיסעה הנ"ל.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>א. בקומות המרתף יותרו שימושי חניה, מקלטים, איחסון, חדרי טכניים, חדרי חשמל, טרנספורמציה וחדרי שירות הנדרשים לשימושים העיקריים.</p> <p>ב. בקומות המסד (קרקע+קומה חלקית+2), יותרו שימושי מסחר ותעסוקה.</p> <p>כן יותרו שימושים טכניים ושטחי שירות על פי כל דין, לרבות חצר משק, פריקה וטעינה, חדרי טרנספורמציה, מחסנים, חניה ומיסעות.</p> <p>ג. הכניסות להולכי רגל לשטחי המגורים יהיו נפרדות מהכניסה לשימושים ציבוריים ולקומות המסחר והתעסוקה - לובאים נפרדים.</p> <p>ד. השימוש המסחרי יעשה אגב מניעה ככל שניתן של מטרדים סביבתיים ורעש משאר דיירי הבניין וסביבתו, שלא חורג משימוש סביר.</p> <p>ה. תהיה הפרדה של החניות התפעוליות, עמדות פריקה וטעינה, וחצר שירות / משק שכוללת את סילוק הפסולת כל שלא יהו מטרד באזורי המגורים.</p> <p>ו. בקומת השירות ובקומת הביניים, המפרידות בין קומות המסד לקומות המגורים, יותרו שימושים לרווחת דיירי קומות המגורים, גני ילדים וצהרונים (פרטי), שימושים ציבוריים כאמור בסעיף 4.1.1 וכן מתקנים טכניים, חדרי מכוונות למעליות, מתקני מיזוג אויר, מתקני חשמל ומים. בגג הצמוד לקומות העמודים יותר פיתוח, גינון ומתקנים לרווחת הדיירים וכן מתקנים טכניים. ככל שימושי שימוש לגן ילדים ו/ או מעון יוצמד חלק מהגג הצמוד, בהתאם למדריך להקצאות ציבור.</p> <p>ז. בקומות שמעל לקומת השירות, יותרו מגורים ושטחי שירות על פי כל דין.</p> <p>ח. קומת גג עליון: מתקנים טכניים, חדרי מכוונות למעליות, מתקני מיזוג אויר, מתקני חשמל, מתקנים סולאריים, מתקני מים, מערכות תקשורת וכד'.</p> <p>ט. גובה הבניין לא יעלה על 80 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p>
ג	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>א. השטח שיוקצה לצרכי ציבור יהיה לשימוש צרכי ציבור בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן.</p> <p>ב. הכניסה לשימוש הציבורי תופרד מהכניסה למגורים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

מגורים מסחר ותעסוקה

4.1

הנחיות מיוחדות

ד

מחסנים:

- א. לא תותר בניית מחסנים בקומות שמעל קומת הקרקע וקומות המרתף אלא אם יקוים אחד מהתנאים הבאים:
- בקומות המגורים, בניית המחסנים תתאפשר בקומת גלריה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה - כל המחסנים ייבנו במקבץ אחד. בתנאי זה הקומה לא תיחשב במניין קומות הבניין.
- בקומות המגורים המחסנים יתוכננו כחלק מהגרעין וכך שלא יהיה להם קיר משותף עם הדירות בקומה. במידה ויהיה אילוץ תכנוני לקיר משותף עם הדירה - יהיה בנוי הקיר מבטון. גובה המחסנים לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.
- בניית המחסנים תתאפשר בקומת ביניים, בתנאי זה קומה זו תיחשב במניין הקומות בבניין.
- המחסנים יוצמדו במסגרת רישום בטאבו. לא יותר רישום של מחסן כיחידה נפרדת ואין לשנות את ייעודו.
- סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת.
- ב. לא יותר חיבור מספר מחסנים ליחידה אחת או פירוק המחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מתוך חלל משותף ולא תותר כניסה חיצונית אליהם.
- ג. המחסנים למסחר ימוקמו בקומות המרתף או בקומת הקרקע.
- ד. המחסנים למשרדים ימוקמו בקומות המרתף, בקומת הקרקע או בקומות המשרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) מקסימום	קו בנין (מטר)				מספר קומות מקסימום		צפיפות יח"ד לדונם מקסימום	מספר יח"ד מקסימום	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
											מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי	
(6) 1152	(5)	(5)	(5)	(5)		(4) 14	28.8	(3) 96	375.4	12497		(2) 5992	(1) 6505	3329	208	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(5)	(5)	(5)	(5)		(8) 2			96.7	3220		(7) 2000	(7) 1220	3329	208	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(5)	(5)	(5)	(5)		2			211.5	7042		(9) 3542	(9) 3500	3329	208	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(5)	(5)	(5)	(5)		(11) 1			15	(10) 500		(10)	(10) 500	3329	208	מבנים ומסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
(6) 1152	(5)	(5)	(5)	(5)	3	(14) 19	28.8	96	699) 23259 (13	(12) 9987	11534	11725	3329	208	>סך <הכל	מגורים מסחר ותעסוקה

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

הוראות טבלה 5:

ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה בשטח 12 מ"ר בממוצע לכל יח"ד בהתאם להוראות החוק. מעקה המרפסת יהיה שקוף. מרפסות אלה לא תיסגרנה בדרך כלל והיא לא תהיה להעביר שטחים בין שטחי כמון זמין מונה הדפסה 82

המרפסות לשטחי הדירות. העברת השטחים תחשב סטייה ניכרת.
שטחי יח"ד המתווספות בתכנית זו, יהיו בשטח כולל עד 80 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 2,515 מ"ר לפי התביע + תוספת 3,990 מ"ר מבוקשת. כולל 265 מ"ר שטחים עיקריים משותפים לרווחת הדיירים.
- (2) לפי תביע רח/2000/ב/6 (180%).
- (3) תוספת 88 יח"ד ל 8 יח"ד שנתרו במגרש (24 במקור - 16 הועברו למגרשים 205 ו 206).
- (4) קומת שירות+12+גג טכני.
- (5) לפי תשריט.

(6) מ"ר בממוצע ליחיד.

(7) יותר ניוד של עד 50% ליעוד תעסוקה.

(8) ק+ק.חלקית למרחבים מוגנים.

(9) יותר ניוד של עד 50% ליעוד מסחר.

(10) סה"כ 500 מ"ר כולל עיקרי ושירות.

(11) חלק מקומת שירות + קומת ביניים.

(12) חניון ציבורי למסחר + חניון פרטי למגורים ומשרדים ב - 3 קומות על כל תחום המגרש. תנאי למרתף בתכנית 100% הינו פתרונות נאותים להחדרת מי נגר עילי בכפוף להוראות תמ"א 1.

(13) מעל הכניסה הקובעת.

(14) קומת קרקע למסחר ותעסוקה + ק.חלקית למרחבים מוגנים + 2 קומות למסחר ותעסוקה + קומת שירות הכוללת שטח טכני לטובת המסחר והמשרדים, שטח לרווחת הדיירים ושטח למבני ציבור +

קומת ביניים למבני ציבור + 12 קומות למגורים + גג טכני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי אשר תכלול בין היתר התייחסות למרכיבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פתרונות לחניה. 2. פתרונות הסתרה וארכיטקטורה למתקנים הטכניים ולמערכות הבניין השונות. 3. פתרונות למתקני תשתית הנדרשים למבנה. 4. פיתוח גנני - על גג קומת המסד, בחללי הפטיו (קומות 1-2) ובקומת הקרקע, בשטח כולל שלא יפחת מ 20% משטח המגרש. נטיעות מעל שימוש בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללנו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה. 5. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופנים ואזורי משחק ופעילות הציבור.
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
	<p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה.</p> <p>כל החניות יהיו בתת קרקע. תותר חניית אופנועים, אופניים וחניה תפעולית בתחום המגרש גם מעל הקרקע ובהתאם לשימושי הקרקע השונים.</p> <p>יופרדו חניות המגורים מחניות מסחר והתעסוקה.</p> <p>רחבת התמרון ודרך הגישה אל איזור הפריקה, הטעינה ופינוי אשפה יהיו נגישים למגרש המגורים מצפון לפי תכנית מאושרת, כמסומן בתשריט.</p> <p>הגישה למרתפי החנייה תהיה מדרך הגישה של הפריקה והטעינה, ברמפה משותפת למגורים למסחר ולתעסוקה, כמתואר בנספח התנועה והחנייה.</p> <p>לא תתאפשר הצמדת חניות לשטחי המסחר. חניות המסחר תהיינה ציבוריות.</p>
<p>6.3</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>יותקנו בתחומי המגרש מתקני איסוף והחדרה, כגון בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
<p>6.4</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.
<p>6.5</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. (א) לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישור ע"י הוועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם. (ב) השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי ואישורו על ידי היחידה הסביבתית, לעניין מטרדים מעירוב השימושים במתחם. הדו"ח יבטיח כי לא יתקיימו מטרדים (רעש, זיהום אוויר) ליחידות המגורים בתחום התכנית וסביבתה ע"י עירוב השימושים במתחם. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם היחידה הסביבתית לנושא מיקום גן הילדים ביחס

6.5 תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>למתקנים הטכניים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד השטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>	
6.6 זכות מעבר	6.6
<p>1. בשטחים המסומנים בזיקת הנאה מכל סוג, תירשם זיקת הנאה לציבור לצורך מעבר כלי רכב והולכי רגל.</p> <p>2. במקומות בהם סומנה זיקת הנאה למעבר רגלי, תהיה זכות מעבר לכלל הציבור, להולכי רגל ולאופניים, בכל עת. זיקת הנאה יאפשרו מבטים ותנועת אויר בין הרחוב לפנים המגרש.</p> <p>3. מיקום זיקת הנאה כמצוין בתשריט.</p> <p>4. המעברים יתוכננו ויאושרו במסגרת תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>5. פיתוח תחומי זיקת הנאה יהיה המשכי לפיתוח המרחב הציבורי וכחלק אינטגרלי ממנו. וללא הפרדות וגדרות מכל סוג שהוא, למעט לצרכי התאמות בין מפלסים.</p> <p>6. לא יעברו תשתיות עירוניות וכלי רכב בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>7. תותר בניית חניון מרתף תחת שטח זיקת הנאה.</p>	
6.7 הוצאות הכנת תוכנית	6.7
<p>עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה.</p>	
6.8 רישום שטחים ציבוריים	6.8
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך עשר שנים מיום אישור התכנית.