

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1052851

רצ/6/1000/1 - מגרש 541 - מתחם הצעירים

מרכז

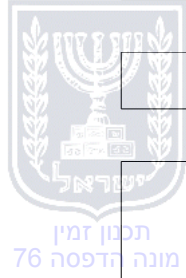
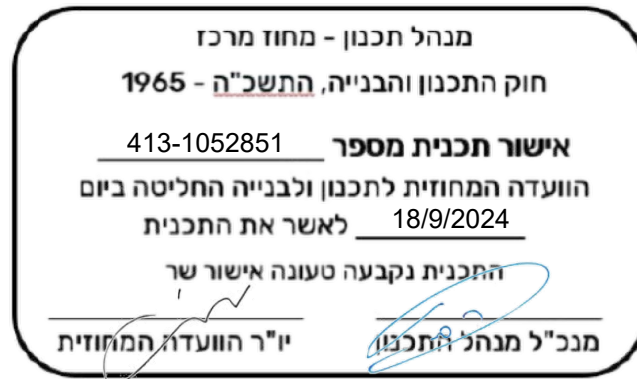
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005203014/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית למגרש 541 בתכנית 413-0458406, במתחם ה-1000, במערב העיר ראשון לציון. התכנית מחלקת את המגרש שיועד ל'מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור' לשלושה מגרשים שונים בייעודים 'מגורים ותיירות', 'מגורים', 'מבנים ומוסדות ציבור'. התכנית מוסיפה זכויות בניה ל-1,050 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח על פי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה ומפחיתה את מספר חדרי המלון ל-250. בנוסף קובעת התכנית שטחים נרחבים למבני ציבור לשימושים מקומיים ועירוניים ומשפרת את מערך השטחים הציבוריים הפתוחים בצורה המאפשרת קשר ונגישות לשטחים סמוכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
רצ/6/1000/1 - מגרש 541 - מתחם הצעירים		

מספר התכנית 413-1052851

שטח התכנית 1.2 27.599 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	176764
קואורדינאטה Y	654806

1.5.2 תיאור מקום

במתחם ה-1,000 במערב ראשון לציון, דרומית לשד' רחבעם זאבי ומערבית לדרך מס' 20

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
3946	מוסדר	חלק		228

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
413-0458406	729 - 728,541

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/12 /1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /1. הוראות תכנית תמא/12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>תמא/4 /2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>413-0128595</u>	החלפה		7246	5142		10/04/2016
<u>413-0458406</u>	החלפה		7703	5114		15/02/2018



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד גלור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דוד גלור		תשריט מצב מוצע	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 1000	1	01/10/2024	דוד גלור	12: 41 30/10/2024	נספח קביעת מגרש תלת מימדי	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	03/08/2022	מנדי רוטברד	20: 29 03/11/2024	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	1	31/07/2022	מאיה זוהר	19: 23 18/04/2024	נספח נוף	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	01/08/2022	אנדיר אלביר	17: 11 09/10/2024	נספח תנועה	לא
ניקוז	רקע		23	02/08/2022	גיל נסים	13: 26 14/11/2023	נספח ניקוז ניהול מי נגר	לא
ביוב	רקע		10	01/02/2024	גיל נסים	11: 07 19/05/2024	נספח מים וביוב	לא
ביוב	רקע	1: 250	1	01/02/2024	גיל נסים	11: 10 19/05/2024	נספח מים וביוב תשריט	לא
ניקוז	רקע	1: 250	1	02/08/2022	גיל נסים	19: 40 18/04/2024	נספח ניקוז - תשריט	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		3	01/04/2024	אהוד פסטרנק	13: 16 06/06/2024	פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
איכות הסביבה	רקע		23	02/08/2022	חן שליטא	09: 17 13/11/2023	דו"ח רוחות והצללות	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	06/12/2022	יעקב בירנבאום	11: 50 31/10/2024	טבלת הקצאות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/01/2022	ברני גטניו	11: 17 26/09/2024	תשריט מצב מאושר	לא

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
	פרטי	מוטי נחמיאס		פרשקובסקי מניבים בע"מ	רחובות	קינד מוטי	10	03-9561889		yossip@ashi.co.il
	פרטי	חיים קרדי		פרשקובסקי מניבים בע"מ	רחובות	קינד מוטי	10	03-9561889		yossip@ashi.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פרשקובסקי מניבים בע"מ	רחובות	קינד מוטי	10	03-9561889		yossip@ashi.co.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	דוד גלור	29627	גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	תל אביב-יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6013701		dud@gaplde.com
אדריכל	אדריכל	מנדי רוטברד	105999	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	תל אביב-יפו	נמל תל אביב	36	03-5450500		Mendi@mz-a.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אנדיר אלביר	108645	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	הגליל	34	04-6987946		office@andria.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	76	03-7541000		ronin@datamap.com
שמאי מקרקעין	שמאי	יעקב בירנבאום	135	בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	תובל	11	03-5757999	03-5757995	jbirenbaum@walla.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	מאיה זוהר	2155304	מאזא ארכיטקטורה	תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	15	03-5661130		info@mzarc.com
	יועץ תשתיות	גיל נסים		גילגל הנדסה- המרכז לתכנון הידרולוגי	מכמורת	העוגן	6	074-7035995		office@gilgaleng.com
יועץ פרוגרמה	יועץ	אהוד פסטרנק			הרצליה	אסירי ציון	16	09-8618726		e-pstrnk@zahav.net.il
	יועץ סביבתי	חן שליטא		אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ	כפר ויתקין	הדוגית	7	077-6150383		Hannah@alfa-projects.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מבנה נמוך	מבנה שגובהו אינו עולה על 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

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**

החלפת התכנית הראשית 413-0458406, תוספת 1,050 יחידות דיור להשכרה לפי התוספת השישית, קביעת מגרשים למגורים, תיירות ומוסדות ציבור והפחתת שטחי התיירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.
2. שינויי ייעוד תא שטח 'מסחר', מלונאות ומבנים ומוסדות ציבור' לתאי שטח נפרדים בייעודי מגורים, מלונאות ומגורים, ומבנים ומוסדות ציבור.
3. שינוי מיקום השטחים הציבוריים הפתוחים
4. קביעת יחיד להשכרה ארוכת טווח ויחידות להשכרה במחיר מופחת, על-פי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
5. קביעת הוראות לבנית מלון.
6. תוספת שטחי בניה על-קרקעיים עבור מגורים להשכרה ומבנים ומוסדות ציבור.
7. קביעת גובה בנינים עד 35 קומות ועד 123 מ' מעל פני הקרקע.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
9. קביעת זיקות הנאה ומעברים להולכי רגל.
10. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
11. קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים	101
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	301
מגורים ותיירות	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים	101
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	301
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	401
הנחיות מיוחדות ב	מגורים	101
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	301
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים	101
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ותיירות	201
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	301

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	23,491	86.01
שטח ציבורי פתוח	3,821	13.99
סה"כ	27,312	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	8,051.8	29.45
מגורים	10,120.57	37.01
מגורים ותיירות	5,061.92	18.51
שטח ציבורי פתוח	4,108.8	15.03
סה"כ	27,343.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1

שימושים

- מבני חינוך, תרבות, קהילה ודת, ספורט, בריאות, רווחה, ופנאי ונופש.
- מסחר.
- חניה ציבורית.
- משרדים עירוניים ושימושים כלל-עירוניים.

4.1.2

הוראות

א

בינוי

פיתוח:

- פיתוח השטח יעשה בהתאמה לתכנית הפיתוח של תא שטח 301 תוך שמירה על רציפות הפיתוח בהיבטים של טופוגרפיה, המשכיות שבילי הליכה, נטיעות וכדומה.

מסחר:

- מימוש השטחים הסחירים מותנה במימוש השטחים הציבוריים. לא יאושר היתר בנייה לשימושים מסחריים כשימוש בלעדי במגרש או במבנה.
- ככל ויתבקש מסחר בהיתר הבניה, יש למקמו ככל הניתן כחזית מסחרית לרחוב הגובל.
- תתוכנן הפרדה בין דרכי הגישה לחניה לשימוש המסחרי לגישה לחניה לשימושים הציבוריים.
- יש להפריד לחלוטין חניות תפעוליות וחדרי אשפה של השימוש המסחרי לשאר השימושים.

ב

הנחיות מיוחדות

שטח להנחיות מיוחדות:

- השטח המסומן ב'הנחיות מיוחדות' בתשריט יישמר פתוח למעבר חופשי של הציבור במפלס הקרקע לאורך כל השנה ולאורך כל שעות היממה. ככל ויוצע בינוי מעל המעבר, גובה המעבר לא יפחת מגובה שתי הקומות הראשונות. מיקום ומידות סופיים למעבר יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובלבד שישולב במערך הולכי הרגל במתחם ושרוחבו לא יפחת מ-10 מ', והוא יאפשר מעבר הולכי רגל, שביל אופניים ונטיעות.

4.2

מגורים

4.2.1

שימושים

- דיוור בהישג יד כאמור בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- מסחר.
- שטחי ציבור בקומות הקרקע ובקומות נוספות עבור חינוך, תרבות, קהילה, דת, בריאות, רווחה, ומשרדים עירוניים.
- בריכת שחיה במסגרת השטחים המשותפים.

4.2.2

הוראות

א

בינוי

- לא תותר הקמת יחידות דיוור בקומת הקרקע.

4.2

מגורים

2. כניסות ראשיות למבנים ולחזית מסחרית ממפלס הרחוב, תבוצענה בשיפוע מתאים להולכי רגל, ללא מדרגות וללא גדרות (פרט לדרישות על פי תקן).
3. המסחר ימוקם בקומת הקרקע כחזית מסחרית לאורך הרחובות הסובבים והשטח הציבורי הפתוח הגובל ממערב. תותר הקמת גלריות בקומת הקרקע. יותר ניווד שטחי מסחר לתת הקרקע ו/או לקומה א' ובלבד ששטחים אלה יחוברו למסחר בקומת הקרקע והגישה אליהם תהיה מקומת הקרקע בלבד. כחלק משטחי המסחר, תותר הקמת מסעדה, בתי קפה ו/או בר בקומת הגג של המבנים הנמוכים.
4. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.5 מ', זאת בהתאם לשיפוע הקרקע בחזית המבנים.
5. הפתרון הנדרש על-פי חוק ההתגוננות האזרחית יהיה באמצעות ממ"ק.
6. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין.
7. בריכות שחיה תותרנה כחלק מהשטחים המשותפים בלבד.
8. בתא שטח 101 תותר הקמת 3 מגדלים. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-20 מ'. שאר הבניה תהיה במבנים נמוכים כהגדרתם בסעיף 1.9. תכנית הבינוי למגרש תשמור, ככל הניתן, על מרחק גדול מהמרחק המינימלי. תכנית הבינוי תיצור מנעד של גבהים בין המגדלים בתא השטח.
9. תותר הקמת מעברים עיליים בין מבנים בתא שטח 101 ומעבר אחד בין תא שטח 101 ל-201, מעל השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 301, בהתאם להוראות לסימון הנחיות מיוחדות ביעוד זה.

הנחיות מיוחדות

ב

1. יחידות הדיור בתא שטח 101 הינן יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך כאמור בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
2. הוראות התכנית לגבי יחידות הדיור שנוספו בתכנית והוחלו עליהן הוראות התוספת השישית ושנבניתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים (לעניין זה, "מימוש" הגשת בקשה להיתר).

הנחיות מיוחדות

ג

שטחים ציבוריים:

1. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדות ותמוקמנה במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי.
2. ככל וייקבע שימוש לגני ילדים/מעונות יום/מועדון לקשישים, לשטח הציבורי תוצמד חצר. שטח החצר יהיה בהתאם להנחיות התקפות.
3. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרידים כגון כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירת אשפה, וכיוצא בזה.
4. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
5. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים. המערכות התפעוליות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים האחרים במבנה, ככל הניתן.
6. מקומות חניה לשטחים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשטח

4.2

מגורים

הציבורי.

ד

הנחיות מיוחדות

מסחר :

- שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, לא יאושר היתר בנייה לשימושים מסחריים כשימוש בלעדי במגרש או במבנה.
- ככל הניתן תתוכנן הפרדה בין דרכי הגישה לשימוש המסחרי לדרכי גישה לשימושים מגורים או מבני ציבור.
- יש להפריד לחלוטין חניות תפעוליות חדרי אשפה ותשתיות של השימוש המסחרי משאר השימושים.

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

- גינה ציבורית, רחבות, שבילים וכל הדרוש לתפקודם.
- תשתיות קוויות תת-קרקעיות, תחנות טרנספורמציה תת-קרקעיות.
- קיוסק.
- מגרש מס' A-301 כקבוע בנספח קביעת מגרש תלת מימד ישמש למעבר רכב והולכי רגל (בייעוד חניון תת-קרקעי) בין מגרשים 101 ו-201.

4.3.2

הוראות

א

הנחיות מיוחדות

בתחום המסומן 'הנחיות מיוחדות ב' יותר מעבר עילי. מיקומו הסופי של המעבר ייקבע במסגרת תכנית הבינוי, ותותר גמישות במיקומו בהתאם לתכנית זו. מעבר זה יהיה ברוחב שלא יעלה על 6 מ' ובגובה כ-3 מ' על-מנת לאפשר מעבר מקורה. גובה המעבר יתאפשר מהקומה הרביעית ועד גובה גג קומת המסד.

4.4

מגורים ותיירות

4.4.1

שימושים

- בקומת הקרקע ובקומות מעליה :
 - דיוור בהישג יד כאמור בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
 - מסחר
 - שטחי ציבור בקומת הקרקע ובקומות נוספות עבור חינוך, תרבות, קהילה, דת, בריאות, רווחה, וכדומה.
 - שטחים לשימוש מלונאי.
 - ברכת שחיה במסגרת השטחים המשותפים.
- מתחת למפלס הכניסה הקובעת :
 - שטחי מסחר.
 - שטחים לשימוש מלונאי.

4.4.2

הוראות

א

בינוי

4.4

מגורים ותיירות

הוראות בינוי

1. לא תותר הקמת יחידות דיור בקומת הקרקע.
2. כניסות ראשיות למבנים ולחזית מסחרית ממפלס הרחוב, תבוצענה בשיפוע מתאים להולכי רגל, ללא מדרגות וללא גדרות (פרט לדרישות על פי תקן).
3. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.5 מ', זאת בהתאם לשיפוע הקרקע בחזית המבנים.
4. תותר הקמת חזית מסחרית בכיוון השצ"פ כמפורט בתשריט ובהתאם לתכנית הבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי כפי שתאושר.
5. המסחר ימוקם בקומת הקרקע כחזית מסחרית לאורך הרחובות הסובבים והשטח הציבורי הפתוח הגובל ממערב. שטחי המסחר יותרו בקומת הקרקע במשולב עם שימוש התיירות או השימושים הציבוריים בלבד. תותר הקמת גלריות. יותר ניווד שטחי מסחר לתת הקרקע ו/או לקומה א' ובלבד ששטחים אלה יחוברו למסחר בקומת הקרקע והגישה אליהם תהיה מקומת הקרקע בלבד. על אף האמור, כחלק משטחי המסחר, תותר הקמת מסעדה, בתי קפה ו/או בר בקומת הגג של המבנים הנמוכים. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר את השימוש הנ"ל גם בקומה גבוהה נוספת.
6. הפתרון הנדרש על-פי חוק ההתגוננות האזרחית יהיה באמצעות ממ"ק.
7. לא תותר הפנית מתקני אוורור לאורך הדופן הפונה לשצ"פ. מתקנים המייצרים רעש יטופלו באופן המבטיח עמידה בתקנות בשטחי השצ"פ. לא תותר הפניית חצר משק פתוחה לכיוון דופן השצ"פ.
8. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין.
9. בתא שטח 201 תותר הקמת מגדל אחד ומבנה נוסף בגובה עד 15 קומות. שאר הבניה תהיה במבנים נמוכים כהגדרתם בסעיף 1.9.
10. תותר הקמת מעברים עיליים בין מבנים בתא שטח 201 ומעבר אחד בין תא שטח 201 ל-101, תכנון זמין מונה הדפסה 76 מעל השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 301, בהתאם להוראות לסימון הנחיות מיוחדות ביעוד זה.

הנחיות מיוחדות

ב

1. יחידות הדיור בתא שטח 201 הינן יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך כאמור בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
2. הוראות התכנית לגבי יחידות הדיור שהוחלו עליהן הוראות התוספת השישית ושבנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים (לעניין זה, "מימוש" הגשת בקשה להיתר).

הנחיות מיוחדות

ג

שטחים ציבוריים:

1. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדות ותמוקמנה במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי.
2. ככל וייקבע שימוש לגני ילדים/מעונות יום/מועדון לקשישים, לשטח הציבורי תוצמד חצר. שטח החצר יהיה בהתאם להנחיות התקפות.
3. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרידים כגון כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירת אשפה, וכיוצא בזה.
4. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם

4.4

מגורים ותיירות

	לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. 5. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים. המערכות התפעוליות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים האחרים במבנה, ככל הניתן. 6. מקומות חניה לשטחים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשטח הציבורי.
ד	הנחיות מיוחדות מלונאות: 1. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. 2. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. 3. שטחים ציבוריים ושירותיים במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.
ה	הנחיות מיוחדות מסחר: 1. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, לא יאושר היתר בנייה לשימושים מסחריים כשימוש בלעדי במגרש או במבנה. 2. ככל הניתן תתוכנן הפרדה בין דרכי הגישה לשימוש המסחרי לדרכי גישה לשימושי הגורים ולדרי המלון. 3. יש להפריד לחלוטין חניות תפעוליות וחדרי אשפה של השימוש המסחרי לשאר השימושים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
				גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
מגורים ותיירות	מגורים	201		(1) 22460	(2) 15090			396 (3)								4752 (4)	
מגורים ותיירות	מלונאות (אכסון מלונאי)	201		15000	4500			250 (5)								2000 (6)	
מגורים ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור	201		525	(7) 975												
מגורים ותיירות	מסחר	201		(8) 2000	800												
מגורים ותיירות	סך הכל		5000	39985	26865	(9) 1000	17200	396	123	35	4 (10)	(11)	(11)	(11)	(11)	5727	
מגורים	מגורים	101		37070) (12	(2) 24700			654 (13)								7848 (4)	
מגורים	מסחר	101		(14) 3700	1100												
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	101		875	(15) 1375												
מגורים	סך הכל	101	10000	41645	27175	(16) 2000	34000	654	123	35	4	(11)	(11)	(11)	(11)	7848	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	8000	43459) (17	) 20900 (18	2500	34125	80	123	35	5						
שטח ציבורי פתוח		301	4100	(19) 141	41	(20) 50	(21) 450			1 (22)	3 (23)	(24) 3	(24) 3	(24) 3	(24) 3		

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:

- א. שטח דירה ממוצע 55 מ"ר. מספר הדירות ששטחן עד 38 מ"ר לא יפחת מ-350. מספר הדירות ששטחן כ-62 מ"ר לא יפחת מ-250 ומס' הדירות ששטחן כ-96 מ"ר לא יעלה על 100. תמחיל גדלי הדירות ישמר בתאי שטח 101 ו-201. שטח דירה מינימלי יהיה 36 מ"ר.
- ב. השטח הכולל המותר לבניה של יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל המותר לבניה של יחידות הדיור לדיור בהישג יד בתא השטח.

ג. העברת שטחי מסחר מקומת הקרקע לקומת גלריה, לקומה ראשונה, לקומת מרתף ראשונה ולגג, תתאפשר רק לאחר מיצוי הזכויות למסחר כחזית מסחרית בקומת הקרקע.

ד. לא יותר איחוד בין דירות.

ה. קווי הבנין המסומנים בתשריט בצבע תכלת מתיחסים למבנים הנמוכים בגובה עד 10 קומות. קו הבנין בקומת הקרקע מסומן בצבע אדום.

ו. בתא שטח 101 ו-201 תותר העברת שטחי שירות על קרקעיים מכל שימוש לכל שימוש, בתנאי הוכחת מיצוי כלל שטחי השירות הנדרשים לאותו שימוש בתא השטח, ובתנאי ששטחי השירות לא יעלו על סה"כ שטח השירות העל-קרקעי המותר בתא השטח.

ז. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח עד 8 מ"ר, בקומת הקרקע ו/או בקומות המרתף. שטח המחסן הדירתי יבוא במנין שטחי השירות כמפורט בטבלה.

ח. שטחי הממ"קים יבואו במנין שטחי השירות, והם בנוסף לשטח העיקרי המוצע בתכנית.

ט. יותר ניווד במספר יחידות הדיור ובשטחן בין תאי שטח 101 ו-201, בהיקף שלא יעלה על 5% מיחידות הדיור.

י. לא יותר ניווד שטחים ממלונאות לשימושים אחרים.

יא. חלק מהשטחים בתא שטח 301 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת-ממדי לטובת תא שטח 101 ו-201 למעבר תת-קרקעי, והם ירשמו במסגרת מגרש תלת-ממדי מס' A301 כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת-ממדי.

יב. גובה הבניה המירבי הוא 140 מ' מעפ"י. גובה בינוי מכסימלי למתקנים זמניים הינו 160 מ' מעפ"י. חריגה מגובה זה עבור מתקני עזר לבנייה, במידה ותידרש, מחויבת באישור משרד הביטחון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 680 מ"ר מיועדים לשטחים משותפים לדיירי הבנין. מתוך שטחים אלה יותרו 100 מ"ר לטובת חברת הניהול. תותר העברת שטחי חברת הניהול לתת-הקרקע. תותר העברת שטחי חברת הניהול לתת-הקרקע.

(2) מתוך שטחי השירות המיועדים לשטחים משותפים לדיירי הבנין, יותרו 50 מ"ר לטובת שטחי חברת הניהול לתת-הקרקע. תותר העברת שטחי חברת הניהול לתת-הקרקע.

(3) 100 יחידות מתוך יחידות הדיור, תהינה יחידות להשכרה במחיר מופחת, בהתאם להגדרות החוק.

(4) שטח ממוצע למרפסת 12 מ"ר.

(5) מספר החדרים לא יפחת מ-250 חדרים, והם יתוכננו על-פי הנחיות התכנון של משרד התיירות כפי שתהינה תקפות בעת הגשת הבקשה להיתר.

(6) שטח ממוצע למרפסת 8 מ"ר.

(7) שטח שירות בנוי עד 225 מ"ר. בנוסף תותר הקמת שטח פתוח מקורה צמוד שלא יפחת מ-750 מ"ר.

(8) תותר העברה של עד 650 מ"ר משטחים אלה לקומה נוספת, לאחר מיצוי הזכויות כחזית מסחרית בקומת הקרקע.

(9) שטח המותר לשימוש לשירותי המלון, שטחים משותפים ליחידות הדיור ושטח למסחר. תותר המרת שטח זה לשטח שירות.

(10) תותר תוספת קומת חניה תת-קרקעית לצורך עמידה בתקן. לצורך כך תתאפשר תוספת זכויות שירות לקומה זו על פי תקן החניה בלבד. החניה למלון, בעת הוצאת היתרי הבניה.

(11) כמסומן בתשריט.

(12) מתוכם 1,100 מ"ר מיועדים לשטחים משותפים לדיירי הבנין. מתוך שטחים אלה יותרו 100 מ"ר לטובת חברת הניהול. תותר העברת שטחי חברת הניהול לתת-הקרקע. תותר העברת שטחי חברת הניהול לתת-הקרקע.

(13) 163 יחידות מתוך יחידות הדיור, תהינה יחידות להשכרה במחיר מופחת, בהתאם להגדרות החוק.

(14) תותר העברה של עד 1,200 מ"ר משטחים אלה לקומה נוספת, לאחר מיצוי הזכויות כחזית מסחרית בקומת הקרקע.

(15) שטח שירות בנוי עד 375 מ"ר. בנוסף תותר הקמת שטח פתוח מקורה צמוד שלא יפחת מ-1,000 מ"ר.

(16) שטח המותר לשימוש משותף של יחידות המגורים ושטח למסחר. תותר המרת שטח זה לשטח שירות.

(17) תותר הקמת שטחי מסחר עיקריים בהיקף של עד 5% מסך השטחים העיקריים.

(18) תותר הקמת שטחי שירות למסחר בהיקף של עד 5% מסך שטחי השירות.

(19) מתוכם שטח לקיוסק אשר לא יעלה על 41 מ"ר ושטח למעבר עילי בין תא שטח 101 ל-201 בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

(20) שטח המיועד להקמת תחנות טרפו תת-קרקעיות.

(21) שטח המיועד למעברים תת-קרקעיים בין תא שטח 101 ל-201.

(22) למבנה קיוסק.

(23) למעברים תת-קרקעיים בין תא שטח 101 ל-201.

(24) קו בנין למבנה קיוסק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב פיתוח ובינוי

1. במידה ותקבענה קולונדות בחזיתות המבנים, רוחבן לא יפחת מ-4 מ' וגובהן לא יפחת מ-6 מ'.
2. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רצופה. הבניה תהיה צמודה לקו הבנין בלא פחות מ-60% מאורך חזית קווי הבנין.
3. הבינוי ישלב בניה נמוכה (כמוגדר בסעיף 1.9) ובינוי מגדלי (בהתאם למספר המגדלים המירבי כמוגדר בפרק 4 וגובה מירבי כמוגדר בטבלה 5). הבינוי יכלול נסיגה של 3 מ' לפחות, שתחל באחת הקומות בין הקומות 4-8. גובה הנסיגה הסופי ייקבע בתכנית הבינוי, הפיתוח ועיצוב אדריכלי.
4. פיתוח תאי השטח השונים יעשה בהתאמה לתכנית הפיתוח של תא שטח 301 (השצ"פ המרכזי) תוך שמירה על רציפות הפיתוח בהיבטים של טופוגרפיה, המשכיות שבילי הליכה, נטיעות וכדומה.
5. חדרי חשמל ושנאים עבור כל מגרש ימוקמו בתחום תא השטח, ולא בשטח הציבורי הפתוח, כחלק אינטגרלי מהבינוי המוצע ותוך העדפה למיקומם בתת-הקרקע.

6.2

חניה

1. תכסית מרתפי החניה לא תעלה על 85% משטח תא השטח.
2. תותר הקמת מרתפים עד קו בנין 0.
3. באזורים המיועדים לגינון, גובה מילוי הקרקע מעל תקרת החניונים העליונה לא יפחת מ-1.5 מ'.
4. חניה, פריקה וטעינה יותרו בתת הקרקע בלבד.
5. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים, תבוצענה על-פי מדיניות הועדה המקומית התקפה. יבוצעו ההכנות הנדרשות להתקנת תשתית להטענת רכבים חשמליים.
6. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה בהיקף שלא יפחת מ-30% ממקומות החניה.

6.3

ניהול מי נגר

1. יעד ניהול הנגר לתכנית הוא 2,013 מ"ק. יעד ניהול הנגר לתכנית הינו יעד מינימלי, וככל הניתן, בהתאם לאפשרויות ולאמצעים הקיימים בעת הוצאת ההיתר, ניתן להגדיל את כמות הנגר המנוהלת בתכנית, ובכך לצמצם את כמות הנגר שתוזרם למערכת התיעול. יעד הספיקה יוצאת מווסתת לתכנית הוא 552 מק"ש.
2. השטחים המיועדים לחלחול נגר יהיו נמוכים מסביבתם, ככל הניתן, ויחופו, ככל הנדרש, בחומר חדיר למים, כגון אדמה/ חומר גרנולארי, על מנת לאפשר את חלחול הנגר. השטחים המיועדים לחלחול לא יהיו תחומים בחומרים בלתי חדירים (כגון אבני שפה או קירות), ככל הניתן, על מנת לאפשר זרימת מי נגר מאזורים גבוהים יותר אליהם. הנגר יופנה, ככל הניתן, אל השטחים החדירים והמחלחלים, כאשר השטחים הנמוכים וקפלי הקרקע, ישמשו ווסת זמני לזרימות העיליות.
3. מיקום אמצעי ניהול נגר הכוללים מנגנוני חלחול והחדרה ייבחן, בין היתר, בהתחשב במרחק מיסודות המבנים, על מנת להבטיח את בטיחות המבנה.
4. מניעת כניסת נגר אל שטח הפרויקט מאגנים סמוכים תבצע על ידי שיפועים מתאימים והגבהת פני הפיתוח מהרחות הסמוכים.
5. ניקוז האתר יתבצע באמצעות קולטנים ושיפועים מתאימים אל מערכת ניהול מי נגר להשהיית מי נגר בשטח הפרויקט. תיעול והפניית מי נגר אל מתקני השהייה/החדרה יתבסס ככל

ניהול מי נגר	6.3
הניתן על זרימה גרוויטציונית . 6. מתקני ההשהייה /החדרה לטיפול בנגר העילי ימוקמו בתחומי המגרש.	
מגבלות בניה לגובה	6.4
1. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל תעופה בן גוריון : א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 90 + מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 100 + מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ג. גובה עגורנים/מנופים מוגבל ל-180 + מטר מעל פני הים.	
איכות הסביבה	6.5
1. מיקרו אקלים ואי-חום עירוני : א. העמדת המבנה במגרש ותכנון החזיתות יותאמו לסביבה ולכיווני השמש ויתרמו להפחתת אי החום העירוני. ב. גגות המבנים יתוכננו ככל הניתן כגגות מועילים, באמצעות ניצולם לטובת גינון, השהיית מי נגר, מערכות להפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים וכד'. ג. ייושמו טכניקות להפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמון גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. ד. בתחום התכנית יינטעו עצים בוגרים בצפיפות גבוהה אשר יאפשרו הצללה מרובה של השטחים הפנויים במגרש. השטח הציבורי הפתוח יתוכנן ככל הניתן באופן שמחצית משטחו יוצלל באופן מלא באמצעות נטיעות עצים. ה. באזורי הגינון ישמר עומק אדמה גננית של 1.5 מ' לכל הפחות ו-10מ"ק נפח אדמה לכל עץ. 2. איכות אוויר : א. מיקום פתחי פליטת אוויר ממערכות אוורור מאולצות ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, שלא לכיוון מעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור, ובאופן שלא יהווה מטרד ככל הניתן. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ ייעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך ככל הניתן. ב. ארובות מבתי אוכל ומגנרטור חירום יתוכננו בגג עליון בלבד. ג. יידרש ביצוע סקר שימושים בכל מקרה של שימושים רגישים המוצעים בסמיכות למקורות זיהום.	
איכות הסביבה	6.6
1. אצירת פסולת/תברואה : א. מתקנים לאצירת אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד. 2. בנייה ירוקה : א. הבנייה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה תקן ו/או בהתאם להנחיות הועדה המקומית התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.	
איחוד וחלוקה	6.7
השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. במגרשים פרטיים הכוללים שטחי ציבור, הבעלות בחלק/ים	

6.7 איחוד וחלוקה הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.	6.7
6.8 תנאים בהליך הרישוי 1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, בקני"מ 1:500 לכל הפחות. תכנית בינוי ראשונה בתחום התכנית תכלול גם את השטח הציבורי הפתוח (תא שטח 301). 2. תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי תפרט בין השאר את הנושאים הבאים: א. הנחיות לענין העמדת הבניינים בתאי השטח, גובה המבנים, מרחק מינימאלי בין בניינים, אופן החיבור בין בניינים בעלי קירות משותפים, מספר הכניסות, קולונדות במידת הצורך. ב. הנחיות לפיתוח תאי השטח: מיקום ואופי כניסת הולכי רגל לתאי השטח, סימון שטחי זיקות הנאה למעבר הולכי רגל בתאי השטח התואמים את הבינוי המוצע ובהתאמה להוראות פרק 4, מיקום ואופי כניסות לכלי רכב, מעבר כלי רכב בתוך תאי השטח, כניסות לחניונים תת-קרקעיים. ג. הנחיות לגבי אופן הפיתוח של מפלס הקרקע בחזית תא השטח וביתרת השטחים מסביבו, הגדרת שטחי הגינון בתאי השטח, פיתוח השטחים המשותפים. הנחיות לענין מיקום מרכזי מיחזור. ד. הנחיות לעיצוב הממשק עם הרחוב: מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי הפיתוח, אופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב, התייחסות לרחובות פעילים, לשצי"פים צמודים ולכיכרות עירוניות וליצירת רצף תנועת הולכי רגל ברחובות. ה. פתרונות לניהול מי-נגר לעמידה ביעד ניהול הנגר ויעד ספיקה יוצאת מווסתת שנקבעו לתכנית, ובהתאם להנחיות סעיף ניהול מי נגר לתכנית זו ולעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר). הצגת אמצעי ניהול הנגר תכלול את המרחב הציבורי והפרטי. ו. חוות דעת אקוסטית, באישור המשרד להגנת הסביבה או הגורם המוסמך מטעמו. ז. מניעת מטרדים הדדיים, כגון מטרדי ריח, רעש, תאורה וכד', בין השימושים השונים. ח. אופן הגישה לצורך תחזוקה וטיפול במתקני קדם-טיפול עבור שטחי מסחר. ט. התייחסות להיבטי הצללות בתחום השטחים הפתוחים וההשלכות על סוג הצמחייה ומיקומה והפחתת אי חום עירוני. י. מיקומם של מעברים עיליים ותת-קרקעיים בתאי שטח 101 ו-201 ובין תאי שטח אלה. 3. אישור רשות התעופה האזרחית. 4. הטמעת הנחיות חוות הדעת האקוסטית כאמור בסעיף 6.1. 5. בקשה להיתר בניה, תציג באופן מפורט את אמצעי ניהול הנגר בהתאם להנחיות תכנית הבינוי והפיתוח, שאושרה על פי תכנית זו, לשטח הכלול בבקשה. 6. בקשה להיתר לחלק משטחי המלונאות בתא שטח 201 תכלול תכנית בינוי אשר תציג אפשרות למימוש כלל שטחי המלונאות. 7. בקשה להיתר עבור השימוש המלונאי בתא שטח 201 תראה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות. 8. היתר בניה בתאי השטח הכוללים חזית פעילה יכלול את ההכנות הבנויות הדרושות למניעת מפגעי ריח עבור פעילות של עסקי מזון. 9. תנאי בהליך הרישוי יוגש מסמך בחינת שדה זרימת הרוח ובמידת הצורך, יוצגו בבקשה להיתר פתרונות מפורטים כגון: סוג, גודל מיקום וגובה האמצעים הנדרשים להפחתת הרוחות בסביבת המבנים ובשטחים הפתוחים ככל ויידרש. 10. הגשת אומדן שדה מגנטי (דו"ח חיזוי קרינה) המתייחס לכלל מתקני החשמל בפרויקט	6.8

6.8

תנאים בהליך הרישוי

(לרבות כבילה והזנות), כולל תשתיות והשפעות חיצוניות, והצגת עמידה בהמלצות המשרד להגנת הסביבה.

11. תנאי לתחילת עבודות: קבלת הנחיות משרד הביטחון לנושאי סימון מבנים ועגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית.

6.9

זכות מעבר

1. במיקום המסומן כזיקת הנאה תירשם זיקת הנאה לכלל הציבור.

2. השטח שבין החזיתות המסחרית של המבנים לבין גבול תאי השטח יפותחו כהמשך רציף של המרחב הציבורי ותרשם עליו זיקת הנאה למעבר לציבור.

3. השטח יפותח ברצף עם השטחים הציבוריים הגובלים ללא מדרגות, רמפות, גדרות וכו' וזיקת ההנאה תהווה חלק אינטגרלי ורציף מהמרחב הציבורי הסובב.

4. תובטח זכות המעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה.

5. השימושים הבאים יותרו בכל השטחים המסומנים כזיקת הנאה: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.

6. יתאפשר מעבר לתשתיות ובניית מרתפים מתחת למפלס הקרקע. יותרו מרפסות מעל קומת הקרקע.

6.10

תלת מימד

בתא שטח 301 יקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט בפוליון "גבול מתחם תלת מימדי" ובנספח "קביעת מגרש תלת מימדי".

תותר סטייה במיקום המגרש התלת מימדי 301A, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, ובלבד שיישאר לפחות 3 מ' עומק מילוי ממפלס הקרקע. רוחב המעבר התת-קרקעי לא יעלה על 10 מ'.

על תא שטח 301, תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית