

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2009

פינוי בינוי מתחם סביון, אור יהודה

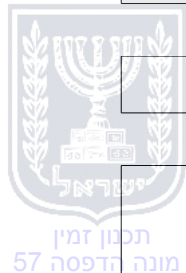
מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי אור יהודה

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



החוק לקידום הבנייה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
02/04/2020
לאשר את התכנית
07/07/2020
"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור"

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם סביון הינו מתחם להתחדשות עירונית הממוקם בצפון אור יהודה, בסמוך לציר 461, גובל ברחוב העצמאות ממזרח, רחוב יקותיאל אדם מדרום ומתחם ביה"ס פארקוב ממערב.

התכנית מציעה פינוי בניינים קיימים הכוללים 184 יח"ד ובניית 808 יח"ד ב- 8 מבני מגורים בני 17-18 קומות, בשילוב מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ומסחר.

התכנית מציעה דופן בינוי לאורך רחוב העצמאות הכוללת חזית מסחרית וקומת הקרקע, וחזית לרחוב אדם יקותיאל תוך הרחבת זכות הדרך ברחוב זה והוספת שביל אופניים. כמו כן התכנית יוצרת מגרש למבנה ציבור בסמיכות למתחם שטחי הציבור הקיים ובסמוך לרצועת השצ"פ העירונית מצפון, לאורך כביש 461. התכנית מציעה שטח ציבורי פתוח בסמוך למבנה הציבור המוצע, שמצטרף לשטח הרצועה הקיימת מצפון ומאפשר מקום שהייה נרחב.

התכנית מייצרת מעבר רציף ונוח מכיוון תחנת הרכבת המתוכננת על ציר 461 מצפון למתחם, דרך השצ"פ ורחוב הסביון המורחב אל המתחם ולתוך העיר.

התכנית מוסיפה שטחים למתחם הקיים למבני ציבור לטובת צרכים עירוניים עתידיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פינוי בינוי מתחם סביון, אור יהודה
------------------------	-----------	-----------------------------------

מספר התכנית	תמל/ 2009
-------------	-----------

שטח התכנית	29.159 דונם
------------	-------------

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

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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**

אור יהודה

קואורדינאטה X

187441

קואורדינאטה Y

659926

מתחם נמצא ממערב לרחוב העצמאות ומדרום לכביש 461

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אור יהודה - חלק מתחום הרשות: אור יהודה

נפה תל אביב**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אור יהודה	אדם יקותיאל	39	
אור יהודה	אדם יקותיאל	35	
אור יהודה	אדם יקותיאל	37	
אור יהודה	אדם יקותיאל	41	
אור יהודה	העצמאות	101	
אור יהודה	העצמאות	97	
אור יהודה	העצמאות	93	
אור יהודה	העצמאות	99	
אור יהודה	העצמאות	95	
אור יהודה	סביון	8	
אור יהודה	סביון	4	
אור יהודה	סביון	15	
אור יהודה	סביון	9	
אור יהודה	סביון	6	
אור יהודה	סביון	12	
אור יהודה	סביון	14	
אור יהודה	סביון	21	
אור יהודה	סביון	3	
אור יהודה	סביון	5	
אור יהודה	סביון	1	
אור יהודה	סביון	11	
אור יהודה	סביון	17	
אור יהודה	סביון	7	
אור יהודה	סביון	19	
אור יהודה	סביון	13	
אור יהודה	סביון	10	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 57תכנון זמין
מונה הדפסה 57תכנון זמין
מונה הדפסה 57

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6485	מוסדר	חלק	150, 155, 158	199, 204
6501	מוסדר	חלק	109, 113-118	110, 112
7218	מוסדר	חלק	104-106, 108-115	45, 53, 101, 107

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

הערה לטבלה:

תמ"א 4/2 - סוג יחס: הקלה - הערה ליחס: התקבל אישור הותמ"ל ביושבה כוועדה למר"מ בישיבתה מיום 06.04.19 בהתאם להוראות התמ"א



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				מילוסלבסקי אדריכלים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מילוסלבסקי אדריכלים		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1000	83	19/12/2019	נחמה בוגין	15: 23 24/12/2019		לא
תשתיות	רקע	1: 500	1	05/08/2019	אירינה מייליך	17: 14 05/08/2019	מים וביוב	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	13/11/2019	משה אלבוך	08: 20 19/12/2019	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	04/06/2020	משה אלבוך	21: 12 08/06/2020	נספח תנועה	לא
ניקוז	מנחה	1: 100	1	16/06/2020	שמעון צוק	10: 38 05/07/2020	נספח ניקוז-מצב קיים	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	86	30/07/2019	רן קליק	18: 25 18/12/2019	נספח סביבתי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		22	01/05/2019	רן קליק	18: 26 18/12/2019	פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
אקוסטיקה	מנחה	1: 1	16	30/07/2019	מיכאל מוגילובסקי	16: 01 30/07/2019	נספח אקוסטי	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה	1: 1	58	30/07/2019	נחמה בוגין	15: 23 24/12/2019	חוות דעת כלכלית	לא
חשמל	מנחה	1: 250	1	16/06/2020	אמיר טיקטין	08: 39 19/06/2020	נספח חשמל	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	16/06/2020	אילן עקריש	08: 35 19/06/2020	נספח נופי	לא
ניקוז	מנחה	1: 100	1	16/06/2020	שמעון צוק	08: 49 19/06/2020	נספח ניקוז	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 500	1	16/06/2020	אילן עקריש	08: 49 19/06/2020	נספח עודפי עפר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/07/2020	מילוסלבסקי אדריכלים	15: 04 01/07/2020	מצב מאושר	לא
תנועה	רקע		31	20/02/2019	משה אלבוך	14: 41 01/07/2020	בה"ת	כן
ניקוז	מנחה		22	01/07/2020	שמעון צוק	14: 49 01/07/2020	נספח ניקוז-פרשה טכנית	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	38	03/03/2019	רן קליק	14: 35 01/07/2020	נספח מיקרואקלימי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500	1	01/07/2020	יעקב גולן	14: 37 01/07/2020	סקר עצים בוגרים-תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		26	01/07/2020	יעקב גולן	14: 50 01/07/2020	סקר עצים בוגרים	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	01/07/2020	מילוסלבסקי אדריכלים	14: 46 01/07/2020	מנחה/ מחייב לעניין מס' מבנים במגרש	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אור יהודה	אור יהודה	סעדון אליהו (1)		03-5388108	03-5337965	irena@or-ye.org.il
	פרטי			י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000		itai@dimri.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 30, מיקוד 60373.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000		itai@dimri.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מילוסלבסקי אדריכלים	107291	מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888	03-7316887	noam@milosarc.co.il
מודד	מודד	ארמונד אזוט	406	אילן "א.א.ג. אזוט"	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959		azutar@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוכר	114972	משה אלבוכר שרותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן	24	02-6795581		liron@alboch er-eng.co.il
שמאי	שמאי	נחמה בוגין	231	נחמה בוגין בע"מ	תל אביב- יפו	רוזן פנחס	72	03-6442484		smoyal@bogi n.co.il
אגרונום	אגרונום	יעקב גולן		גולן יעק	מיתר	(1)		08-6512984		yaacovg@012 co.il
מתכנתת חברתית ושיתוף ציבור	יועץ	דפנה דר' בן ברוך		אשחר	הסוללים	(2)		04-6406537		dafna@eshha r.co.il
מהנדס חשמל	יועץ	אמיר טיקטין	052784	טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310517		galit@tiktin.c om
	יועץ אקוסטי	מיכאל מוגילובסקי		דר' מיכאל מוגילובסקי	מודיעין- מכבים- רעות	נחל בזק	8	08-9715326		mi- mogil@zaha.n et.il
מהנדסת	יועץ תשתיות	אירינה מייליך	5978185	איי וי מהנדסים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	077-8831106		office@iv- eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אילן עקריש			תל אביב- יפו	פרץ י ל	38		077-7725001	ilanakarish.la nd@gmail.co m
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	קרית אונו	(3)		03-5739754		gil@hydrolog y.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001		ran@yozmot- sviva.com

(1) כתובת: ת.ד 1532 מיתר.

(2) כתובת: 17905.

(3) כתובת: ת.ד. 64.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד

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**

עריכת תכנית לפינוי ולבינוי, הכוללת הריסה של 184 יח"ד, בניית 8 בנייני מגורים בשילוב מבנים ומוסדות ציבור ומסחר הכוללים 808 יח"ד, קביעת תאי שטח עבור מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, כיכר עירונית ודרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד ממבני ציבור, מגורים, שבילים, שצ"פ ודרך למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית ודרך מוצעת ושצ"פ.
- ב. הגדרת מתחמי איחוד וחלוקה.
- ג. קביעת שימושים ותכליות המותרות בכל ייעוד קרקע.
- ד. קביעת זכויות והוראות בנייה.
- ה. קביעת קווי בניין, גובה מבנים וקביעת גבולות מגרשים חדשים.
- ו. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות תנאים להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
- ז. קביעת הוראות למניעת מטרדים סביבתיים לשימושי קרקע רגישים.
- ח. קביעת הסדרי תנועה וחנייה.
- ט. הגדלת מספר יחידות דיור מ-184 ל-808.
- י. סימון מבנים לפינוי והריסה.
- יא. קביעת הוראות בנושא פיתוח נוף לרבות הנחיות לשימור עצים.
- יב. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	300A, 300B
ככר עירונית	500
דרך מאושרת	214 - 210
דרך מוצעת	204, 202 - 200
דרך ו/או טיפול נופי	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	204, 200
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	600
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	204, 200
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	102 - 100
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	300B
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	204, 201
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	500
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	300A, 300B
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	600
גבול מתחם	דרך מאושרת	214 - 210
גבול מתחם	דרך מוצעת	204, 202 - 200
גבול מתחם	ככר עירונית	500
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	400
גבול מתחם	מגורים ד'	102 - 100
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	300A, 300B
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	210
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	102 - 100
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	300A, 300B
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	210
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	201, 200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	102, 100
חזית מסחרית	מגורים ד'	100
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	600
להריסה	דרך מאושרת	214 - 210
להריסה	דרך מוצעת	204, 202 - 200
להריסה	ככר עירונית	500
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	102 - 100
להריסה	שטח ציבורי פתוח	300A, 300B
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	600
מבנה להריסה	דרך מוצעת	202 - 200
מבנה להריסה	ככר עירונית	500
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
מבנה להריסה	מגורים ד'	102 - 100
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	300A, 300B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	214 - 210
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	204, 202 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	102 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	300A, 300B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4 קומות	11,669	40.04
בנייני ציבור	11,686	40.10
דרך מאושרת	1,027	3.52
דרכים וחניות	3,426	11.76
שביל	499	1.71
שצ"פ	835	2.87
סה"כ	29,142	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	692.05	2.37
דרך מאושרת	1,968.04	6.75
דרך מוצעת	4,294.83	14.73
ככר עירונית	510.12	1.75
מבנים ומוסדות ציבור	5,854.33	20.08
מגורים ד'	13,431.49	46.06
שטח ציבורי פתוח	2,407.84	8.26
סה"כ	29,158.68	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מבני ציבור עבור חינוך, רווחה, דת, תרבות וקהילה. ג. מסחר.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. יותרו מגורים בכל קומות המבנים, כולל קומת הקרקע. לא יתאפשרו דירות גן הפונות לרחובות העצמאות ואדם יקותיאל. 2. לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות. 3. תותר הקמת קומה טכנית על הגג בה ישולבו חדרים ומתקנים טכניים. הקומה הטכנית תשולב כחלק ממעטפת הבניין. 4. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחי אחסנה, עבור מחסנים, שטחים לחדרים טכניים, מתקני אשפה ושטחים משותפים כגון לובי, חדרי מדרגות וכדומה. 5. לא תותר חניה במפלס הקרקע למעט חניה תפעולית. שטחי החניה יותרו בתת הקרקע בלבד. 6. מפלס הכניסה הקובעת לא יהיה גבוה מ- 0.5 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה. 7. בקומת קרקע ובקומה א' יותרו שימושים ציבוריים תוך הפרדה משימושים אחרים למניעת מטרדים. 8. על גבולות המגרש תותר הקמת גדרות אטומות (מבטון, אבן, בלוקים וכדומה) עד לגובה מקסימלי של 1.2 מ' בהתאם לתדרוך מילולי, או על פי הנחיות העיריה התקפות במידה ויתפרסמו לאחר מתן תוקף לתכנית זו, למעט בחזיתות הפונות לרחובות העצמאות ויקותיאל אדם, בהם הוגדרו הנחיות שונות. 9. בתאי שטח 100, 101, 102 מרחק בין הבניינים לא יקטן מ 12 מטר. יותר צמצום המרחקים עבור מרפסות, בליטות בבניין וכיוצ"ב באישור מהנדס העיר. 10. בתאי שטח 100 ו-102 שטח למבני ציבור יותר ב-2 הקומות הראשונות. 11. בתאי שטח 100 ו-102 לפחות 70% מהחזית תחויב בהיצמדות לקו בניין, בדופן הפונה לרחובות העצמאות ויקותיאל אדם. 12. בתא שטח 100 תחויב חזית מסחרית רציפה בהתאם למסומן בתשריט. 13. תחויב הפרדה בכניסות לשימושים השונים לשם מניעת מטרדים בין השימושים.
ב	זיקת הנאה הפיתוח בתחום זיקת הנאה, יהיה המשכי לפיתוח ברחוב, ובכלל זה המשכיות במפלס המדרכה ובריצוף.

4.1

מגורים ד'

ג

מסחר

1. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע וללא מכשול/גידור ביניהם ובין זיקת ההנאה והמדרכה.
2. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-5 מ' ברוטו.
- א. תא שטח 100 : בקומת הקרקע המסחרית, תותר הקמת גלריה חלקית בגובה שלא יעלה על 2.2 מ' ובתנאי שהגישה אליה תהיה מתוך אותה חנות. שטח הגלריה לא ייכלל במניין השטחים המותרים לבניה וקומת גלריה לא תיכלל במניין הקומות המותרות. שטח קומת הגלריה לא יעלה על 50% משטח קומת המסחר בקרקע, של אותה חנות.
- ב. הוראות להקמת קולונדה :
 1. בחזית המסחרית, במקומות המסומנים בתשריט, תיבנה קולונדה בעומק מינימאלי של 4 מ' עד חזית המסחר.
 2. עיצוב הקולונדה יהיה בשפה אדריכלית אחידה, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
 3. השטח שתחת הקולונדה ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות.
 4. בשטח שתחת הקולונדה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר כל עוד יישמר מעבר תחת הקולונדה שרוחבו לא יקטן משני מטר.
 5. בשטח הקולונדה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

1. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, דת, ספורט, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.
2. מתקנים הנדסיים.
3. מסחר בהיקף שלא יעלה על 10% מהיקף הבינוי.
4. חניה ציבורית תת קרקעית.

4.2.2

הוראות

הוראות בינוי

א

1. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך ובהתאם לתכנית הפיתוח.
2. הוספת זכויות למסחר תינתנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב.

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

1. פארק שכונתי וגינה ציבורית.
2. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות.
3. מתקני השהיית מי נגר וכן מבני עזר הנדסיים הנדרשים לשצ"פ עצמו.

4.3.2

הוראות



4.3	שטח ציבורי פתוח
א	הוראות בינוי 1. השצ"פ יתוכנן עם גישות למדרכות ציבוריות בהיקף המתחם ו/או שטחים פתוחים סמוכים ליצירת וחיזוק השלד הירוק. 2. תנאי לביצוע אחד מתאי השטח המסומנים כשצ"פ יהיה הצגת תכנית פיתוח כוללת לשצ"פ במלואו שתכלול התיחסות לנושאים הבאים: מפלסי הפיתוח, המשכיות וממשק עם שטחים גובלים, נגישות לאנשים עם מוגבלויות ורוכבי אפניים, אזורי פעילות, רשת שבילים, תכנית נטיעות. 3. לא יותר גידור השטחים הציבוריים הפתוחים ויובטח בו מעבר חופשי לציבור. 4. פיתוח השצ"פים יעשה תוך התיחסות למפלסי הקרקע הקיימת ותוך שמירה על עצים קיימים ככל הניתן.
ב	תשתיות 1. יותרו מעברי תשתית תת קרקעית בלבד. 2. מתקנים הנדסיים, חדרי חשמל שנאים ותקשורת יהיו בתת הקרקע או שישולבו בפיתוח מגוון באישור מהנדס העיר
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965. יותרו מעברים פרטיים תת קרקעיים בין תאי השטח השונים.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי של שורשי העץ, אשר יבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק. 2. הנטיעות לאורך הרחבות הגובלים יאפשרו עצי צל. 3. רוחב המדרכה בצידו המזרחי של רחוב הסביון (דרך מס' 3) לא יפחת מ-6 מטרים. המדרכה תתוכנן בזיקה וכהמשכו של השצ"פ שמצפון לה, וינתן דגש על נטיעות של עצים נותני צל במרחקים שלא יעלו על 8 מטר.
4.5	ככר עירונית
4.5.1	שימושים 1. רחבת שהייה, גינון, פינות ישיבה לטובת בית קפה. 2. אמצעי הצללה, ריהוט רחוב וכו'.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שטח הרחבה יפותח כהמשך רציף למדרכות הסמוכות, ללא הפרעות וגדרות, וישולב בגינון ועצים/ אלמנטי הצללה ויהיו פתוחים לציבור בכל עת.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים

4.6	דרך מאושרת
	כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי של שורשי העץ, אשר יבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק. 2. הנטיעות לאורך הרחובות הגובלים יאפשרו עצי צל. 3. רוחב המדרכה בצידו המזרחי של רחוב הסביון (דרך מס' 3) לא יפחת מ-6 מטרים. המדרכה תתוכנן בזיקה וכהמשכו של השצ"פ שמצפון לה, וינתן דגש על נטיעות של עצים נותני צל במרחקים שלא יעלו על 8 מטר.



4.7	דרך ו/או טיפול נופי
4.7.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. בשטח זה תתאפשר רמפת כניסה לחניון וחניות תפעוליות. 2. שטחי המיסעות יצומצמו ככל הניתן לעת תכנון לביצוע ויתרת השטח יטופל ויגונן.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		קדמי
מגורים ד'	מגורים ד'	100	4729	32510	15100	15100	62710	302		18	3	(1)	(1)	(1)	(1)	4832	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	100	4729	720	180		900			1							
מגורים ד'	מסחר	100	4729	971	490	150	1611			1							
מגורים ד'	מגורים	101	2610	20980	9800	9800	40580	196		17	3	(1)	(1)	(1)	(1)	3136	
מגורים ד'	מגורים ד'	102	6092	33150	15500	15500	64150	310		18	3	(1)	(1)	(1)	(1)	4960	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	102	6092	1088	272		1360			2							
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	400	5854	10191	2548	4961	17700			6	1	(1)	(1)	(1)	(1)		

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:

- תותר הקמת מחסנים למגורים בקומת קרקע, במרתף ובקומות המגורים.
- שטחי השירות מתחת לקרקע ישמשו לחניה- (בחלוקה עפ"י מאזן החניה), שטחי שירות למגורים ומסחר כולל חללים טכניים לכל השימושים הנ"ל.
- הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים (לרבות קצה הארובות על גג המבנה, מערכות פוטו - וולטאיות על גגות המבנים, מתקני עזר טכניים על גג המבנה וכיו"ב) הוא 96.5 מ' מעל פני הים.
- תתאפשר העברת זכויות ויח"ד בין תאי שטח המצויים באותו מתחם איחוד וחלוקה בהיקף שלא יעלה על 10%

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) קווי בניין עפ"י תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית :

1. אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית או לחלקה (בהתאם להנחיית מהנדס העיר) בקנה מידה של 1:250 לפחות, לכל תא שטח לגביו מוגשת הבקשה להיתר, על ידי הועדה המקומית, אשר תכלול:

- א. מיקום ואופן העמדת המבנים, גובהם, מפלס ה-0.00, כניסות הולכי רגל, אופניים וכלי רכב, מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש, דירוג קומת הגג, חומרי הגמר של החזיתות.
- ב. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש על פי מדיניות פינוי האשפה התקפה בעירייה בעת קבלת ההיתר.
- ג. הוראות לגבי טיפול בחזית חמישית בתאי שטח 100 ו-102.
- ד. תכנון כולל לשצ"פ בשלמותו וקביעת עקרונות התכנון ובין היתר שימוש בחומרי גמר אחידים.
- ה. תכנון פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעת עצים בוגרים, שימור עצים, צפיפות נטיעות, ופיתוח זיקות הנאה, נפח וחומרים להשהיית נגר ופתרונות לניקוז.
- ו. סקר שימור לעצים כולל מפרט שימור ע"י אגרונום על פי סקר העצים שאושר בתכנית זו.
- ז. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם למדיניות הוועדה המקומית ככל שתאושר לאחר מועד מתן התוקף לתכנית זו.
- ח. פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור.
- ט. התייחסות להסדרי תנועה, פתרון פינוי אשפה, רחבות כיבוי, שבילי אופניים וכיוצ"ב.
- י. גובה פני תקרת מרתף עליונה והמילוי, יותאם לפני הקרקע הסופיים בכל מתחם/רחוב הגובל במתחם.
- יא. התכנית תכלול הוראות לשילוב השטחים הציבוריים והשטחים המבונים לצרכי ציבור באופן שיבטיח שילובם לצד השימושים הראשיים.
- יב. נספח תשתיות בנושאי מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת, ניהול מי נגר וכו'.
- יג. תכנית הפיתוח ועיצוב אדריכלי תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית שהוגשה כמסמך רקע לתכנית.
- יד. יקבעו דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ניקוז ודרכים עמודי תאורה וכל עבודות התשתית הכרוכות בתכנית או במתחם הראשי כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
- טו. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות, כולל צוברי גז.
- טז. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
- יז. הנחיות למניעת מטרדים בין השימושים ביעוד מסחר ומגורים.
- יח. התייחסות לנושאי נגישות ומעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים.
- יט. פירוט של חומרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים, בהתאם למדיניות העירונית.

2. תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח בהם מצויים מתקני תשתית או לביצוע עבודות בסמיכות למתקני תשתית יהיה תאום עם בעל התשתית הרלבנטית.

3. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת מורשה בעניין.

4. במגרשים בהם מתאפשרים שימושים מעורבים, אישור הגורם הסביבתי המוסמך לדו"ח המציג את אופי ופעילות השימושים המעורבים בבניינים, ויוצגו האמצעים לצמצום מטרדים,



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
בין היתר לעניין רעש וריחות. 5. הגשת מסמך מיקרו אקלים לאישור הגורם הסביבתי המוסמך, אשר יציג פתרונות למיתון רוחות בשטח המגרש. 6. במבנים בהם נמצאה חריגה ממפלס הרעש, הגשת דוח אקוסטי לגורם הסביבתי המוסמך אשר בו ייבחן מפלס הרעש מכביש 461 ויכלול הוראות למיגון אקוסטי דירתי על פי ממצאי הסקר.	
הוראות בינוי	6.2
1. במקומות בתשריט בהם מסומנת 'חזית מסחרית', חלה חובה ליצור חזית מסחרית רציפה על ידי בינוי רציף וצמוד לקו הבניין ב-70% לפחות מאורך החזית המסומנת. רציפות החזית תעשה ע"י חלקי המבנה השונים על פי פרטי הבנייה שיפורטו בתכנית הפיתוח ועיצוב אדריכלי. גובהו המינימאלי של המבנה הרציף יהיה חמש קומות מעל החזית המסחרית. תותר הקמת קירווי מחומרים קלים, הבולט מחזית הבניין אל מחוץ לגבול המגרש, ללא עמודים, בצורה אחידה לכל אורך הבניין, על פי פרט שיאושר בתכנית הפיתוח ועיצוב אדריכלי. 2. לאורך קווי המגרש הפונים לרחובות שאינם ראשיים תתוכנן רצועת גינון מלווה בעומק מינימלי של 80 ס"מ, בתחום המגרש. 3. לא תותר התקנת מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכדומה יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה ומניעת מטרדי רעש למבנים רגישים סמוכים. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים אלא מאחורי מסתורים ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. 4. מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין ויבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. מומלצת הפנייתם של המסתורים לחזית הצידית. 5. לא תותר בליטת מרתפים מעבר לגובה מפלס הכניסה הקובעת, ולמפלס הפיתוח המשתלב עם הרחוב. 6. במקומות המיועדים לשתילת עצים גובה שכבת הקרקע לגינון מעל תקרת מרתף לא תפחת מ-1.5 מטר מעל תקרת קומת המרתף העליונה. 7. תתאפשר התקנת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות מבני המגורים ו/או מבני הציבור. 8. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים, פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים. 9. תחוייב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין, בהתאם להוראות היחידה הסביבתית. 10. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו. 11. יותרו מעברים פרטיים תת קרקעיים תחת יעוד דרך בין תאי השטח השונים.	
הוראות פיתוח	6.3
נטיעות וגינון במרחב הציבורי: 1. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצים בוגרים בגודל 8 מ' לפחות, לפי טבלת הגדלים של משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, סוג העצים וגיל העצים ייקבע בהתאם למדיניות העיר בעת הכנת תכנית הפיתוח. ניתן	



6.3	הוראות פיתוח
	להגדיל מרווח בין עצים באישור מהנדס העיר. 2. רצועת בית הגידול לעצים תהיה רצופה ונקייה מתשתיות אורכיות. תותר חצייה של תשתיות. הרצועה תהיה ברוחב ובעומק נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק לעץ. 3. פיתוח השצ"פים יעשה תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת ותוך שמירה על עצים קיימים ככל הניתן. 4. נטיעות בין גבול מגרש לבין קו הבניין, או מעל שימושים בתת הקרקע יבוצעו בבית גידול שעמקו 1 מ' נטו לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל לתקרת המרתף.

6.4	חניה
	1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה. 2. החניה ליעוד 'מגורים' ו 'מגורים ד'" תהיה תת קרקעית בלבד. 3. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וסמוך ככל הניתן למבואות המבנה. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בנייה. 4. חניה תפעולית תתאפשר במפלס הקרקע. 5 חניה ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור" תהיה תת ועל - קרקעית. 6. לא תותר חניה בשטחי השצ"פ.



6.5	ניהול מי נגר
	1. באזור זה יותתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית. במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום התכנית. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). 2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח התכנית, אם יותקנו בתחומי התכנית מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי התכנית בהיקף הנדרש.

6.6	איחוד וחלוקה
	1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. 3. רישום הזכויות של בעלי הזכויות או היזם במעברים שמתחת לדרכים יבוצע בהתאם להוראות פרק ג' סימן א'1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1961 (בעלות בחלקה תלת ממדית).



6.7	מתקנים ו/או שימושים זמניים
	1. בתחום התכנית תותר הקמתם של שטחי התארגנות זמניים לשם ביצוע התכנית וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות עירום זמני של עפר, מצעים ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים הנדרשים אך ורק לצורך ביצוע הבניה באותו תא שטח, לרבות משרדי מכירות אשר ישמשו לצורך הפרויקט בלבד, ובכפוף לתנאים הבאים: א. שימוש זמני בשטח המיועד לצרכי ציבור יופסק עד למועד בו נדרש על פי תכנית זו לפתח את השטח הציבורי בו נעשה שימוש זמני. ב. שימוש זמני בכל תא שטח יותר החל מהוצאת היתר בניה לתא השטח ועד ולא יאוחר מאכלוס הבניינים בתא השטח. ג. שטחי התארגנות זמניים יורחקו ככל הניתן משימושים רגישים (מגורים או חינוך). 2. בכל שטח התכנית תותר, כשימוש זמני, סלילת דרכים ככל שלא ניתן להקימם במיקום לפי

6.7 מתקנים ו/או שימושים זמניים המוצע בתכנית ללא צורך באישור תכנית פיתוח ובכפוף לקבלת אישור מהנדס העיר.	6.7
6.8 שמירה על עצים בוגרים 1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים ובתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. 4. בשלב תכנון לביצוע והגשת בקשה להיתר יעשה מאמץ לשמר גם עצים שסומנו לכריתה, המצויים בתחום הפיתוח.	6.8
6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה 1. תנאי לתחילת עבודות יהיה הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה למהנדס העיר ולרשות הסביבתית המוסמכת. נספח הביצוע יציג את אתרי ההתארגנות, הטיפול בעודפי עפר, אמצעים למניעת מפגעים (רעש, אבק, רעידות וכו') לשימושים רגישים שונים. המלצות נספח הביצוע למניעת מפגעים יוטמעו בתנאים למתן ההיתר. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת סילוק פסולת בנין לאתר מוסדר. 3. איכות אוויר : א. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. ב. פתחי כניסת האווריר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו'). ג. נקודת פליטת האווריר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור. 4. תותר הפעלת מגרסות בשטח האתר לצרכי גריסה ומחזור פסולת בנייה והריסה. הפסולת תהא של האתר בלבד ולא יורשה מחזור של חומר מחוץ לאתר. אישור המגרסה יהיה בכפוף לחוק רישוי עסקים והנחיות למניעת מטרדי רעש ואבק.	6.9
6.10 מגבלות בניה לגובה 1. גובה הבניה המרבי הוא 96.5 מ' מעל פני הים לרבות כל המתקנים הנלווים על גגות המבנים. 2. תנאי להיתר בנייה עבור כל בניין שגובהו עולה על 50 מ', יהיה תאום עם רשות התעופה אזרחית. 3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור רשות התעופה האזרחית. 4. עם הגשת תכנית הפיתוח לוועדה המקומית תימסר הודעה לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. 5. תנאי למתן היתר בניה למבנה הינו מסירת הודעה לרשות התעופה האזרחית/משרד הביטחון, ובכפוף לעמידה בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה בפני מכשולי טיסה.	6.10
6.11 תשתיות 1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. כל קווי התשתית המוצעים שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת	6.11

6.11	תשתיות
	(למעט מתקנים סולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.12	חשמל
	א. תחנות השנאה : -חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן : 1. בתחום מגרשי הבנייה : תותר בניית חדרי חשמל ושנאים כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש, לא תותר הקמת חדרי שנאים בשצ"פים ובשטחי ציבור. 2. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה. -כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית) : לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם ליעודי הקרקע בתכנית), בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן : קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן-3.0 מ'. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן-2.0 מ'. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן-5.0 מ'. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) - מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן-2.0 מ'. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו- מציר הקו-20.0 מ'. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- מציר הקו-35.0 מ'. כבלי חשמל מתח נמוך- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן-0.5 מ'. כבלי חשמל מתח גבוה- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן-3.0 מ'. כבלי חשמל מתח עליון- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן- בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן-1.0 מ'. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

6.13	בניה ירוקה
	1. מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, בהתאם להנחיות המרחביות לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או מדיניות ועדה מקומית בתוקף. 2. בתא שטח 100 : החזית החמישית תתוכנן כגג ירוק בתאום ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. תותר הקמת מתקנים טכניים ושילוט ובלבד שיינתן טיפול למניעת מפגעי נוף ומפגעי רעש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה שיכלול הסתרת מתקנים טכניים על הגג וטיפול בשטחים משותפים.

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





משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

20 פברואר 2019



לכבוד
חברת י.ח. דימרי

הנדון : בה"ת עבור פרויקט מתחם סביון תמל/2009



מבוא

נתבקשנו לבצע בדיקות לפרויקט במתחם סביון ולהכניס לבדיקה את פרויקט מתחם הכלנית שמספרו 0473686-552. הבדיקה שלנו מסתמכת על ספירות שבוצעו בתאריך 07.02.19 ועל הבה"ת שהוצג לפרויקט הכלנית, אנו מבצעים בדיקה על הצומת רחוב העצמאות - כלנית - יקותיאל אדם ועל רחוב יקותיאל אדם בין הרחובות החצב והרותם.

מטרת פרויקט מתחם סביון

כיום קיימים 184 יחידות דיור ו-1500 מ"ר בתי כנסת. לאחר ביצוע פינוי בינוי יהיו 746 יח"ד, 1500 מ"ר גני ילדים, 1165 מ"ר מסחר ו-1500 מ"ר בתי כנסת. שטח התכנית 25 דונם.



ממצאים שנמצאו לאחר הבדיקה

- יש לשנות את הפתרון של הצומת יקותיאל אדם הכלנית העצמאות לצומת מרומזר.
- תכנון של רחוב יקותיאל אדם כרחוב דו סטרי לכל אורכו עם נתיב אחד לכל כיוון יספק תנועה שוטפת ולא יהיה צורך בהוספת נתיב לרחוב.
- השינויים המוזכרים לעיל מאפשרים את הקמת הפרויקטים מתחם סביון ומתחם הכלנית.



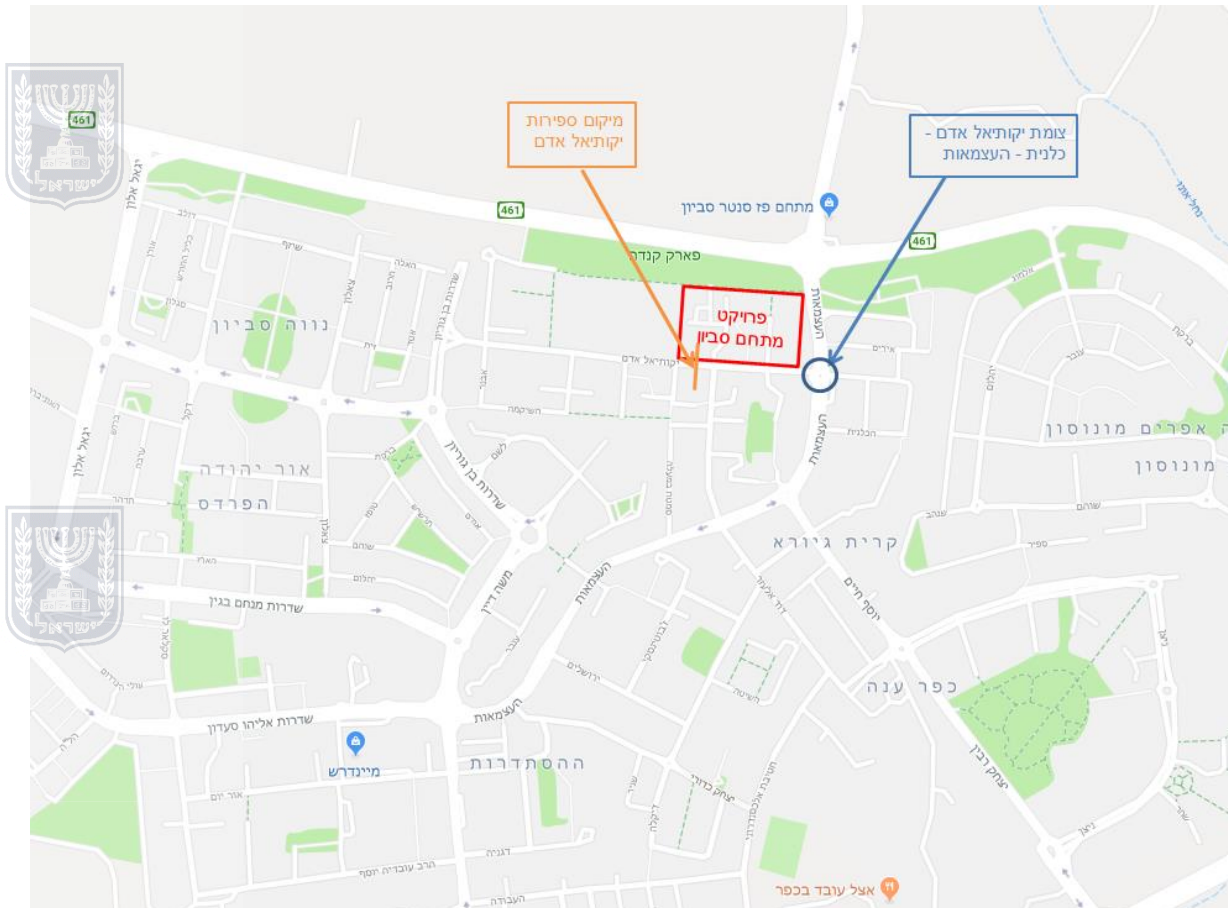
רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401
נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571
e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

מיקום הפרויקט

הפרויקט הינו בעיר אור יהודה, בין כבישים 461 מצפון, רחוב העצמאות ממזרח, רחוב יקותיאל מדרום.
הכניסה לפרויקט שלנו היא בדומה למצב הקיים ובהתחברות לרחוב יקותיאל אדם מדרום.



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401
נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571
e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

מהות הבדיקה

תיבדק השפעת מתחם סביון, מתחם הכלנית ושינוי רחוב יקותיאל אדם לרחוב דו סטרי על :

- הצומת יקותיאל אדם – כלנית – העצמאות.
- קיבולת רחוב יקותיאל אדם.

הבדיקה שלנו הינה על התוספת מעל הקיים, מכיון שהקיים נבדק כחלק מספירות פברואר 2019 ועל הקיים אנו מבצעים גידול תנועה של 1% כל שנה. הבדיקה שלנו תתבצע על :

בדיקה 1 - קיבולת רחוב יקותיאל אדם מצב קיים ומצב מתוכנן.

בדיקה 2 - קיבולת צומת יקותיאל אדם הכלנית העצמאות מצב קיים ומצב מתוכנן.

בדיקה 3 – הצדק הצבת רמזור בצומת יקותיאל אדם הכלנית העצמאות במצב מתוכנן.

תיאור הסדרי התנועה למצב קיים

- ללא פרויקטים מתחם סביון ומתחם הכלנית.
- רחוב יקותיאל אדם : חד סטרי בין מעגל התנועה לכיוון מערב מצד המזרחי עד רחוב החצב מצד המערבי. לאחר מכן, רחוב יקותיאל אדם דו סטרי.
- רחוב החצב : חד סטרי מיקותיאל אדם לכיוון דרום.
- רחוב הכלנית : חד סטרית ממזרח למערב לכיוון מעגל התנועה.
- רחוב העצמאות : דו סטרית.
- מעגל תנועה בעל רדיוס חיצוני של 15 מ'.

תיאור הסדרי התנועה למצב מתוכנן

- קיום פרויקטים מתחם סביון ומתחם הכלנית.
- רחוב יקותיאל אדם דו סטרי לכל האורך עם הרחבת חתך הכביש בקטע הרחוב החד סטרי היום (ראה חתך הרחוב להלן).
- מעגל תנועה בעל רדיוס חיצוני של 18.9 מ'.
- כל תחזיות עתידיות מסתמכות על גידול של 1% בתנועה על בסיס ספירות מפברואר 2019.
- המצב המתוכנן מסתמך על בדיקות שנעשו עבור מצב עתידי לשנים 2030 ו-2040.
- רחוב הכלנית : חד סטרית ממזרח למערב לכיוון מעגל התנועה.
- כאשר תעבור הרכבת בכביש 461, מתוכנן צומת חדש המאפשר גישה משדרות בן גוריון לכביש 461, מערבית מהפרויקט.



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים **מען למכתבים : ת.ד 11489 ירושלים 9111401**

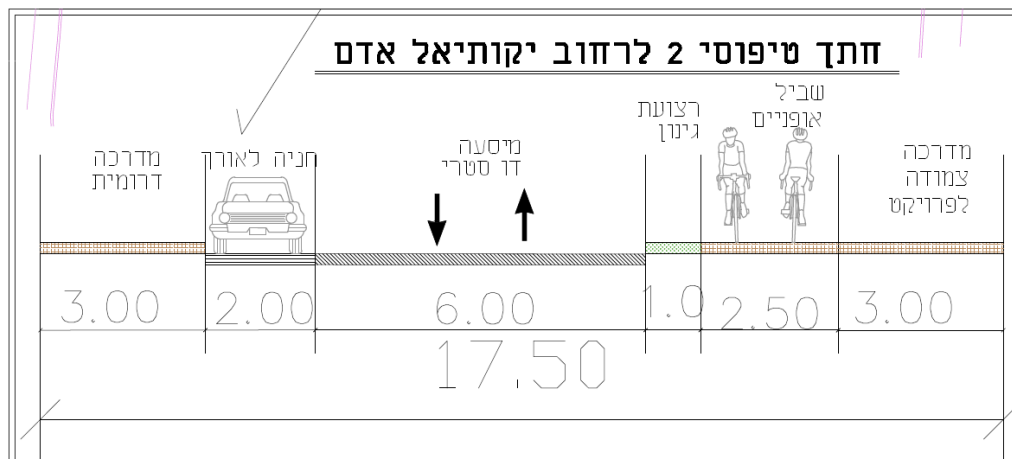
נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

חתך הנבחר של רחוב יקותיאל אדם



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401
 נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571
 e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

חלוקה לאזורים

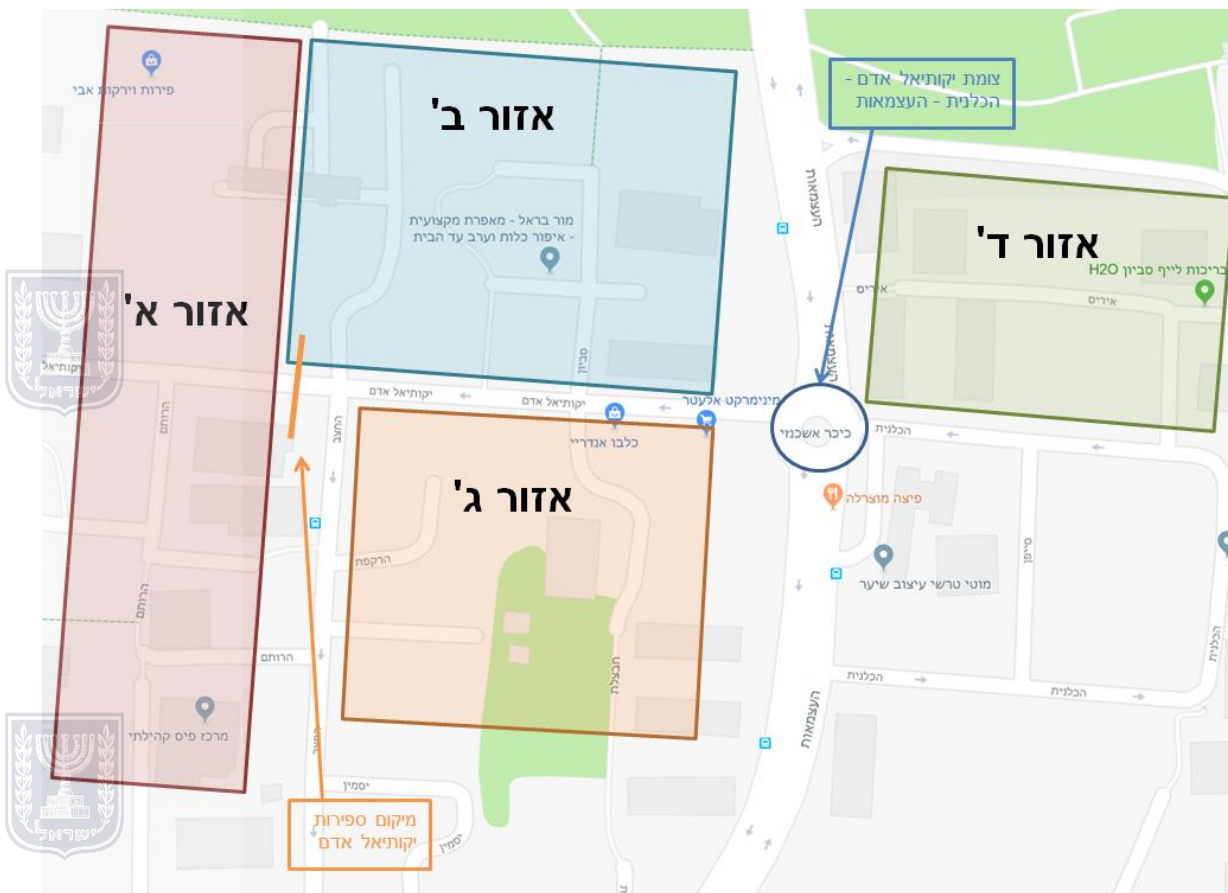
עבור הבה"ת, יש לסמן את אזורים מסביב למעגל ע"מ לפשט הסברים על הבדיקות והנחות שנקבעו עבור הדו"ח.

אזור א' : האזור בצד המערבי של רחוב יקותיאל אדם מצומת רחוב יקותיאל אדם ורחוב החצב.

אזור ב' : מתחם סביון מתחם חדש הגובל מזרוע עם רחוב יקותיאל אדם ומצדו המערבי רחוב החצב.

אזור ג' : מרחוב יקותיאל אדם ודרומה ומרחוב החצב ומזרחה.

אזור ד' : פרויקט חדש מתחם כלנית.



ציור 1



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401

נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

ספירות פברואר 2019

הספירות עליהן מבוססות הבדיקות התבצעו ע"י חברת א.ג. סקרים בע"מ בתאריך 07.02.2019, במצב קיים ללא פרויקטים. לטובת בדיקות המעגל המתוכנן, לקחנו בחשבון את ספירות תנועה שבוצעו במעגל מכל הזרועות וספירות תנועה שבוצעו בן צמתים יקותיאל אדם-החצב ובן צומת יקותיאל אדם-הרותם, כאשר המיקום שבו בוצעו ספירות אלו הינו נקודת מעבר לאזור א' (ראה ציור 1).



מקור הנתונים

כל הבדיקות מסתמכות על ספירות תנועה שבוצעו במעגל וברחוב יקותיאל אדם בפברואר 2019. כל טבלה משיכה/יצירה מבוססת על פרטים אלו : בוקר : 06:00-09:00, אחה"צ : 16:00-19:00 ומקדמי משיכה/יצירה המבוססים על הנחיות לתכנון חניה פרק ג' טבלה 2.1. ע"פ נתוני הספירות, שעת שיא העמוסה ביותר הינה בין 16:00 ל-17:00, ולכן כל החישובים מבוססים על הספירות בשעת שיא.



כל תחזיות עתידיות מסתמכות על גידול של 1% בנפחי תנועה על בסיס ספירות מפברואר 2019 ולכן לא נכלל הגידול עבור תוספת הבנייה של הפרויקטים מתחם סביון ומתחם הכלנית.

מקדם גידול נפח תנועה 2030 : 1.1157

מקדם גידול נפח תנועה 2040 : 1.2324

לטובת פרויקט מתחם הכלנית, בוצעה בה"ת ביולי 2018 ע"י חברת אנדריא. כל הנתונים על הפרויקט מתחם הכלנית מבוססים על בה"ת זו.



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401

נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

חישובים

השפעה תנועתית במעבר ממצב קיים למצב מתוכנן

דו סטריות ברחוב יקותיאל אדם גורם לכניסת כלי רכב למעגל מכיוון מערב.
חישוב נפח התנועה מתבסס על תנועה הנוצרת ע"י 3 אזורים : אזור א', אזור ב' ואזור ג'.
כל הנפחים מבוססים על נפח תנועה בשעת שיא 16:00-17:00.
נפח תנועה שייכנס למעגל דרך יקותיאל אדם שווה לחלק מהאזור א' + חלק מהאזור ב' + חלק מהאזור ג'.

אזור א' :

נפח תנועה למשך כל היום היוצא מהצומת לרחוב יקותיאל אדם : 4914 יר"מ.
נפח תנועה למשך כל היום העובר ממזרח למערב לאזור א' : 2890 יר"מ.
ניתן להניח ש-59% מכלי הרכבים היוצאים מהצומת לרחוב יקותיאל אדם מגיעים לאזור א'.
ובכך, ניתן להעריך שגם 59% מכלי הרכבים העוברים מאזור א' ברחוב יקותיאל אדם יגיעו למעגל תנועה.

מהנחה זו, ניתן להסיק שנפח כלי הרכבים המגיעים מאזור א' וייסעו דרך המעגל :

- בשעת שיא 16:00-17:00 : 108 יר"מ.

- למשך 8 שעות ערב : 684 יר"מ.

יש להוסיף שתנועות אלה משפיעים בנפח כניסה לצומת מכיוון מערב אבל ניתן להניח שהנפח הזה היה עובר דרך הצומת אלא מכיוון העצמאות דרום לכן אין להוסיף את הנפח הזה לנפח כללי של הצומת.



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 911401

נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

אזור ב' :

פרויקט מתחם סביון :

להלן טבלת משיכה/יצירה של הפרויקט לפי מצב הקיים ומצב החדש :

אזור ב' - פרויקט מתחם סביון											
מצב	שימושים	כמות	יחידה	תקן חניה	מס' חניות	יצירת/משיכת נסיעות לשעה					
						בוקר		אחה"צ		ערב	
						כניסה	יציאה	כניסה	יציאה	כניסה	יציאה
קיים	בתי כנסת	1500	מ"ר	1:100	15	2	2	1	1	15	1
	מגורים	184	יח"ד	1 : 1	184	0.2	0.2	0.5	0.5	37	0.2
	סה"כ מצב קיים (יר"מ/משעה)						67	122	107	52	37
תוספת על הקיים	מגורים	562	יח"ד	1 : 1	562	0.2	0.2	0.5	0.5	112	0.2
	גני ילדים	1498	מ"ר	1 : 100	15	2	0.4	0.1	0.1	1	0.1
	מסחרי	1165	מ"ר	1 : 30	39	0.5	0.4	85%	85%	33	85%
	סה"כ תוספת על מצב קיים (יר"מ/משעה)						148	292	316	147	146
	סה"כ מצב מתוכנן (יר"מ/משעה)						215	414	423	199	182

מקדמים נלקחים מהנחיות לתחנון חניה - פרק ג' מקדמי משיכה ויצירה של הנסיעות
מעל כל משבצת רשום מקדם משיכה/יצירה

טבלה 1

בהנחה ש-80% מכלי הרכבים הנוצרים/הנמשכים לפרויקט מתחם סביון ייסעו לא-כיוון המזרח דרך המעגל ו-20% לא-כיוון המערב. הנחה זו מבוססת על המיקום הגיאוגרפי של הפרויקט. יכולת של מעגל התנועה להוביל את כלי הרכבים ליציאה לעיר וגם דרך קצרה למרכז העיר. לכן בשעת שיא 16:00-17:00, נפח של התנועה הנוצרת של הפרויקט שייכנס לצומת 159 יר"מ. תוספת נפח של התנועה הנמשכת לפרויקט : 253 יר"מ.

לטובת הצדק רמזור, יש לחשב את נפח התנועה שייכנס לצומת למשך 8 שעות. עבור אחה"צ, טבלה זו נכונה למשך 3 שעות : 16:00-19:00, יש להניח שמקדמים אלו בשאר שעות היום הינם 50% מערכם. למשך 8 שעות ערב 12:00-20:00, ייכנסו לצומת מרחוב יקותיאל אדם סה"כ 876 יר"מ.

רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401

נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

אזור ג':

אזור זה קיים ולצורך הבדיקה ללא שינוי.

נתונים שבהם נתבסס כדי לקבוע את נפח תנועה משיכה ויצירה, הינן ספירת כמות חניה באזור. אין לשום בניין באזור חניון או חניה פרטית בתחום המגרשים אלא רק חניה מהרחוב לכן ניתן לספור ע"י "גוגל מפות" כמות החניה לרחוב.

קיים מרכז מסחרי קטן ובנייני מגורים באזור, כללתי את החניות שבמדרחוב מול מרכז מסחרי כחניה של מרכז המסחרי וכל שאר החניות כחניה מבנייני מגורים. סה"כ 90 חניות הכולל 15 חניות ממרכז המסחרי ו-75 חניות מבנייני מגורים. להלן טבלת משיכה/יצירה של האזור ג' :

אזור ג' - חלק דרומי יקותיאל אדם								
יצירת/משיכת נסיעות לשעה						מס' חניות	שימושים	מצב
ערב		אחה"צ		בוקר				
יציאה	כניסה	יציאה	כניסה	יציאה	כניסה			
0.2	0.2	0.2	0.5	0.5	0.2	75	מגורים	קיים
15	15	15	38	38	15			
85%	85%	85%	85%	0.4	0.5	15	מסחרי	
13	13	13	13	6	8			
28	28	28	50	44	23	סה"כ מצב חדש (יר"מ/שעה)		

מקדמים נלקחים מהנחיות לתחנן חניה - פרק ג' מקדמי משיכה ויצירה של הנסיעות מעל כל משבצת רשום מקדם משיכה/יצירה

טבלה 2

באותה מידה ולפי אותם הנחות שהונחו עבור אזור ב' למעט שמקדם משיכה של האזור לא גורם שינוי או תוספת בנפח התנועה לעומת המצב הקיים, לכן נתייחס רק למקדם יצירה שגורם כניסת כלי רכב לצומת מכיוון מערב מרחוב יקותיאל אדם מאחר והרחוב הופך להיות דו סטרי.

סה"כ נפח תנועה שייכנס לצומת מכיוון מערב מאזור ג' :

- בשעת שיא 16:00-17:00 : 22 יר"מ/שעה.
- למשך 8 שעות ערב 12:00-20:00 : 123 יר"מ.



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401

נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il





משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

אזור ד' :

להלן טבלת משיכה/יצירה הפרויקט מתחם הכלנית :

אזור ד' - פרויקט מתחם כלנית									
מצב	שימושים	כמות	יחידה	תקן חניה	מס' חניות	יצירת/משיכת נסיעות לשעה			
						בוקר		אחה"צ	
						כניסה	יציאה	כניסה	יציאה
קיים	מגורים	160	יח"ד	1 : 1	160	0.2 32	0.5 80	0.5 80	0.2 32
סה"כ חדש כולל הקיים (יר"מ/שעה)									
תוספת על הקיים	מגורים	603	יח"ד	1 : 1	443	0.2 89	0.5 222	0.5 222	0.2 89
	גני ילדים	450	מ"ר	1 : 100	5	0.1 1	0.1 1	0.4 2	2 10
	מסחרי	200	מ"ר	1 : 30	7	85% 6	85% 6	0.4 3	0.5 4
	סה"כ חדש כולל הקיים (יר"מ/שעה)				95	228	226	102	
סה"כ תוספת על מצב קיים (יר"מ/שעה)									
						127	308	306	134

מקדמים נלקחים מהנחיות לתחנון חניה - פרק ג' מקדמי משיכה ויצירה של הנסיעות מעל כל משבצת רשום מקדם משיכה/יצירה

טבלה 3

ניתן להתייחס כאן רק לתוספת התנועה של הפרויקט החדש על הפרויקט הקיים.
נתונים אלו מבוססים על בה"ת של חברת אנדריא עבור פרויקט מתחם כלנית עם מקדמי משיכה/יצירה של טבלה 2.1 מהנחיות לתכנון חניה פרק ג'.
תוספת תנועה על התנועה הקיימת בשעות אחה"צ 16:00-19:00 :

- נמשכים : 228 יר"מ/משעה.

- נוצרים : 95 יר"מ/משעה.

לעומת אזורים אחרים, 100% מכ"ר הנוצרים מהפרויקט ייסעו דרך הצומת ו-0% מכ"ר הנמשכים יגיעו מהצומת עקב חד סטריות הרחוב וסטריות של הרחובות מסביב (ראה ציור 2).
תוספת כ"ר שייצאו דרך המעגל :

- שעת שיא 16:00-17:00 : 95 יר"מ/משעה.

- למשך 8 שעות ערב 12:00-20:00 : 523 יר"מ.



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401

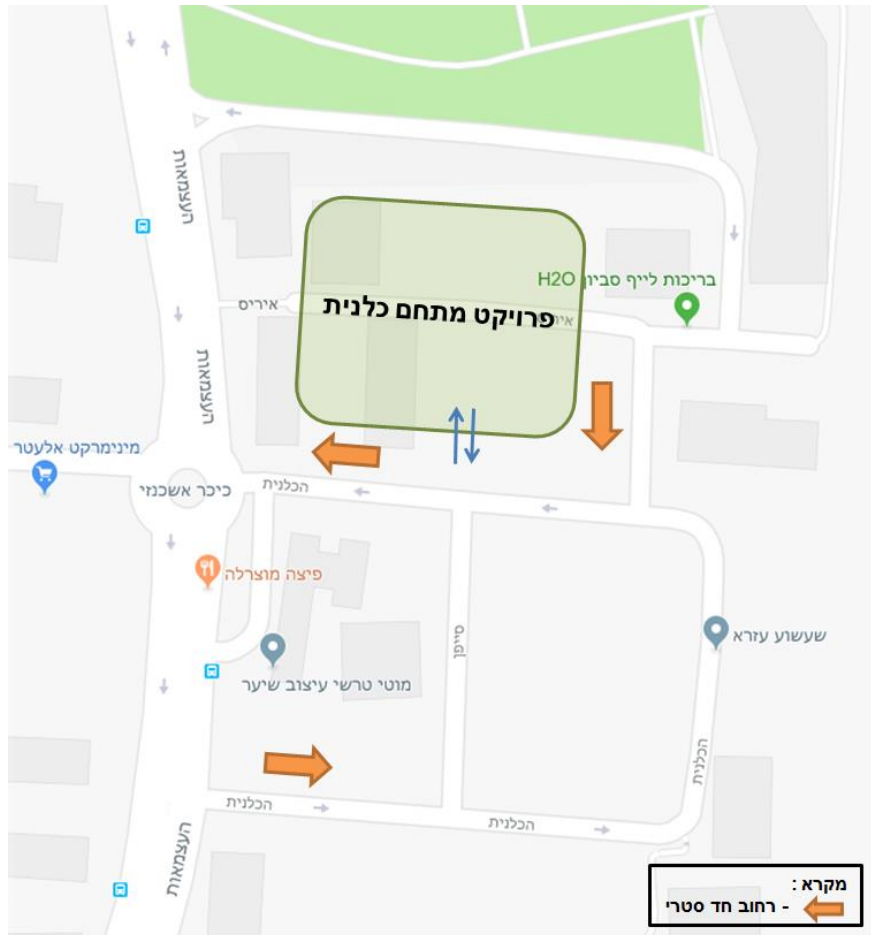
נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

להלן מפה המייצגת את חד הסטריות של אזור ד' :



ציור 2



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401
נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס: 02-6795571
e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

בדיקה 1 – קיבולת על רחוב יקותיאל אדם

נפח תנועה משני הכיוונים מבוססים על ספירות מפברואר 2019 ברחוב יקותיאל אדם בין רחובות החצב והרותם.

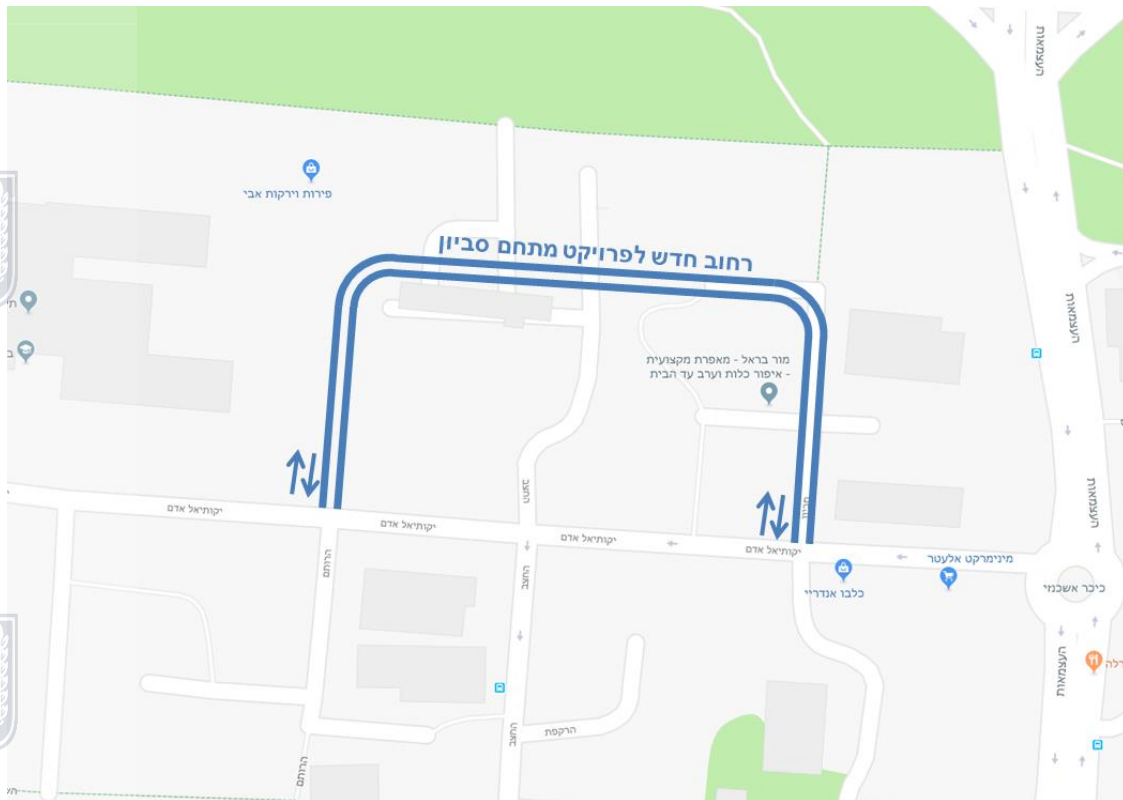
במצב קיים בשעת שיא 16:00-17:00 :

ממערב : 183 יר"מ/שעה.

למערב : 283 יר"מ/שעה.

עבור מצב מתוכנן, יש להוסיף את התוספת תנועה הנוצרת/נמשכת מאזור א' (פרויקט מתחם סביון).

מתוכנן לפרויקט מתחם סביון רחוב חדש המקשר את הפרויקט מצפון לרחוב יקותיאל אדם ונותן שתי גישות לרחוב, אחד בין הצומת לרחוב סביון ואחד בצומת יקותיאל אדם ורחוב הרותם (ראה ציור 3).



ציור 3



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401

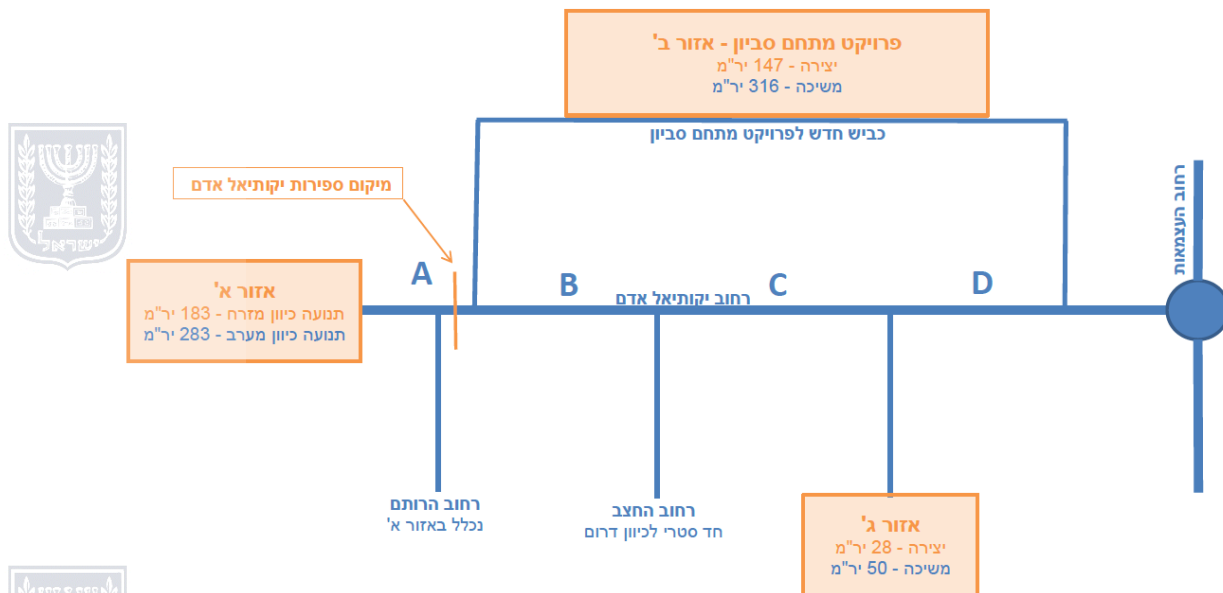
נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

לטובת חישוב נפח התנועה המרבי ברחוב יקותיאל אדם, להלן חילוק הרחוב ל-4 מקטעים : A, B, C, D-ו.



תרשים 1

חישוב נפח מרבי ברחוב יקותיאל אדם מבוסס על התנועה הקיימת המחושבת ע"י ספירות יקותיאל אדם המיוצגת ע"י אזור א', ועל התנועה הנוצרת ע"י אזור ב' ואזור ג'.
אזור א' מבוסס על ספירות תנועה של רחוב יקותיאל אדם. ספירות אלה כוללות את התנועה הקיימת של אזור ב' ולכן, עבור השפעה של אזור ב' על רחוב יקותיאל אדם, נתייחס רק על תוספת התנועה משיכה/יצירה על הקיים של אזור ב'.
מכיון שרחוב הוותם נכלל באזור א', נתייחס רק לאזור א' בלי לציין את רחוב הוותם.
להלן תרשימים המייצגים את פיזור התנועה של שלושת האזורים על רחוב יקותיאל אדם.
יש לקחת בחשבון שרחוב החצב חד סטרי לכיוון דרום.
יש להתייחס להנחות שהונחו בהקדמה למעלה ב-"חישובים" לפי אזורים.

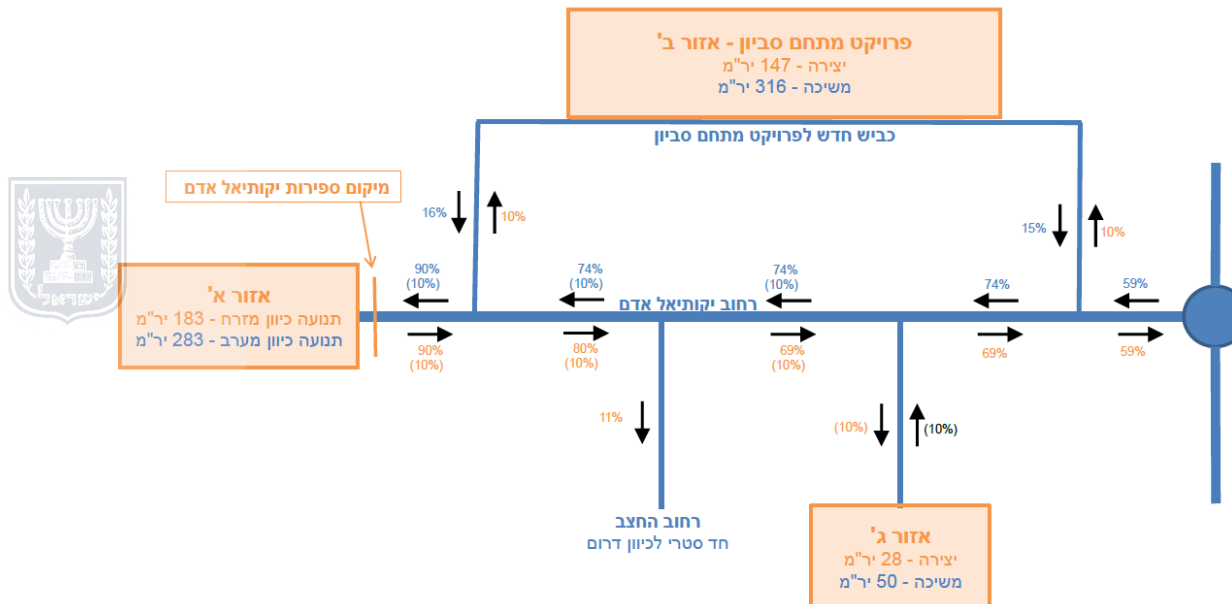


רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד 11489 ירושלים 9111401
נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571
e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

השפעה תנועה מל-אזור א' על רחוב יקותיאל אדם



תרשים 2

אזור א' מייצר תנועה לכיוון מזרח ומערב.

לא ספרנו את 10% מאזור ג' ע"מ לא לספור את התנועה הזאת פעמיים משום שבהמשך, נספור את התנועה המשפיעה לרחוב יקותיאל אדם מאזור ג'.

כפי שהונח בהקדמה ב-"חישובים אזור א'", 59% מהתנועה המגיעה מהצומת עובר דרך אזור א' והשאר מתפזר ברחובות האחרים. באותה מידה, גם 59% מהתנועה המגיעה מאזור א' יעבור דרך הצומת והשאר מתפזר בדרך.



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401

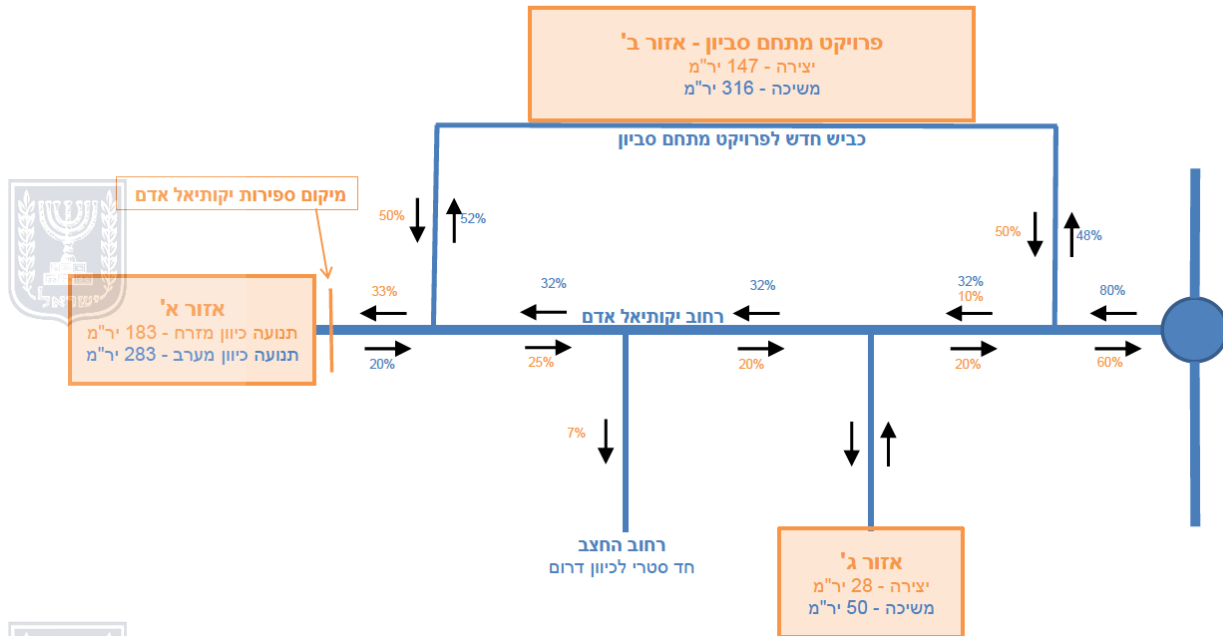
נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

השפעה משיכה/יצירה אזור ב' (תוספת תנועה על הקיים) על רחוב יקותיאל אדם



תרשים 3

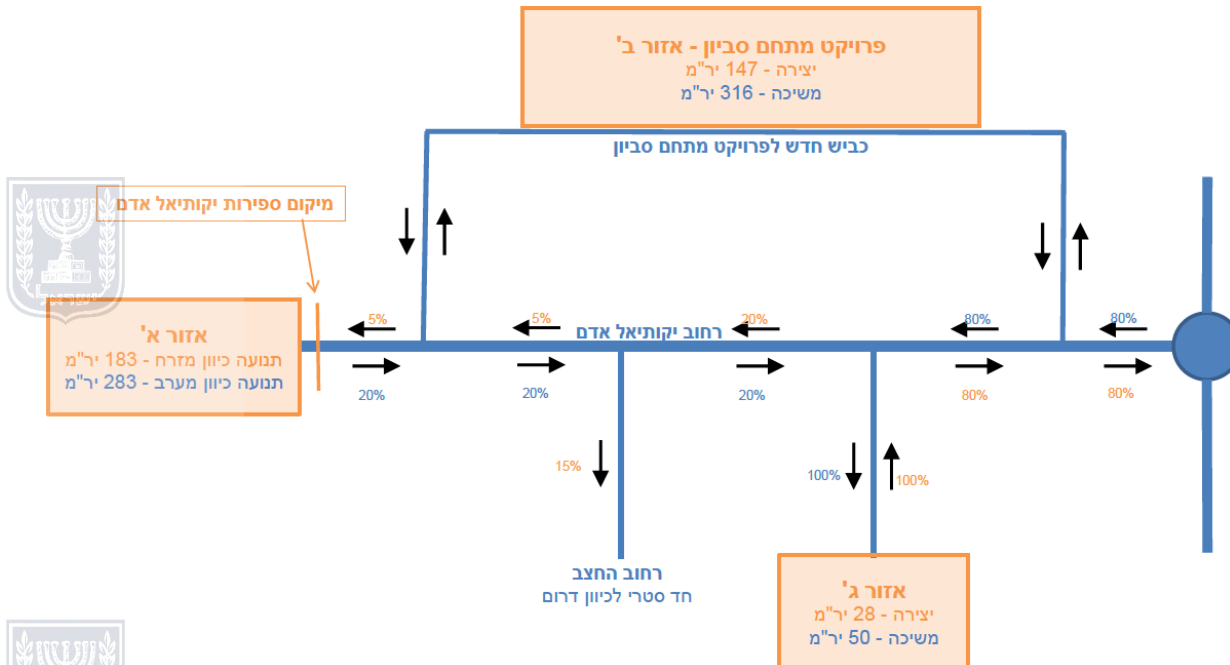
תנועה הנוצרת מפרויקט מתחם סביון אזור ב' מתפזר ב-50% ברחוב החדש של הפרויקט. לאחר מכן, בצד המזרחי יש פיזור של 80% לכיוון המזרחי כי רוב כ"ר שם מתכננים לנסוע דרך מעגל התנועה שקרוב יותר. בצד המערבי, בעקבות שקרובים פחות לצומת, רוב כ"ר לא בהכרח מתכננים לעבור דרך המעגל תנועה ולכן הפיזור 50% בכל צד הרחוב. לפי ההנחות שהונחו בחישובים אזור ב', 80% מהתנועה הנמשכת לפרויקט מתחם סביון מגיע מהמעגל משום שהמעגל מוביל לדרך קצרה ליציאה מהעיר וגם דרך למרכז העיר ובכך 20% מגיע מהצד המזרחי.

רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401
נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571
e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

השפעה משיכה/יצירה אזור ג' על רחוב יקותיאל אדם



תרשים 4

עבור אזור ג', הנחנו ש-80% מכ"ר ייסעו דרך הצומת והשאר לכיוון המערבי לפי הנחות שהונחו בהקדמה.



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401
נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571
e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

להלן טבלאות המייצגות סך התנועה ברחוב יקותיאל אדם עבור מצב מתוכנן לפי אחוזים ולפי נפח תנועה ב-יר"מ/שעה :

			[יר"מ/שעה]	% אחוזים			
				A	B	C	D
כיוון מערבי	אזור א'	משיכה	283	90	74	74	74
		יצירה	183				
	אזור ב'	משיכה	316		32	32	32
		יצירה	147	33	8	10	10
	אזור ג'	משיכה	50				80
		יצירה	28	5	5	20	
כיוון מזרחי	אזור א'	משיכה	283				
		יצירה	183	90	80	69	69
	אזור ב'	משיכה	316	20			
		יצירה	147		25	20	20
	אזור ג'	משיכה	50	20	20	20	
		יצירה	28				80



			[יר"מ/שעה]	יר"מ/שעה			
				A	B	C	D
כיוון מערבי	אזור א'	משיכה	283	255	209	209	209
		יצירה	183	0	0	0	0
	אזור ב'	משיכה	316	0	101	101	101
		יצירה	147	49	12	15	15
	אזור ג'	משיכה	50	0	0	0	40
		יצירה	28	1	1	6	0
כיוון מזרחי	אזור א'	משיכה	283	0	0	0	0
		יצירה	183	165	146	126	126
	אזור ב'	משיכה	316	63	0	0	0
		יצירה	147	0	37	29	29
	אזור ג'	משיכה	50	10	10	10	0
		יצירה	28	0	0	0	22



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401

נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

	נפח תנועה רחוב יקותיאל אדם 2019 [יר"מ/שעה]			
	A	B	C	D
כיוון מערבי	305	324	331	365
כיוון מזרחי	238	193	166	178
סה"כ משני הכיוונים	543	517	497	543

	נפח תנועה רחוב יקותיאל אדם 2030 [יר"מ/שעה]			
	A	B	C	D
כיוון מערבי	334	348	356	394
כיוון מזרחי	258	211	181	195
סה"כ משני הכיוונים	592	559	537	589

	נפח תנועה רחוב יקותיאל אדם 2040 [יר"מ/שעה]			
	A	B	C	D
כיוון מערבי	364	373	381	423
כיוון מזרחי	279	229	197	213
סה"כ משני הכיוונים	643	602	578	636

כל תחזיות עתידיות מסתמכות על גידול של 1% בנפחי תנועה על בסיס ספירות מפברואר 2019. לכן גידול כאן מתייחס לגידול בתנועה באזור א' ואזור ג' בלבד (ולא של פרויקט מתחם סביון אזור ב').

ע"פ התוצאות, חלק D של רחוב יקותיאל אדם הוא החלק העמוס ביותר.

תנועה מרבית ברחוב יקותיאל אדם בחלק D בשנה 2040 :

ממערב : 213 יר"מ/שעה.

למערב : 423 יר"מ/שעה.

סה"כ משני הכיוונים : 636 יר"מ/שעה.

סיכום בדיקה 1 :

ע"פ הנחיות לתכנון רחובות בערים, קיבולת רחוב מקומי חד מסלולי דו סטרי הינה :

נפח מרבי בכיוון העמוס : 700 יר"מ/שעה.

סה"כ לשני הכיוונים : 1000 יר"מ/שעה.

עבור תחזית 2040, נתוני נפח תנועה של רחוב יקותיאל אדם רחוקים מקיבולת הרחוב ובכך, תכנון של הרחוב כרחוב דו סטרי לכל אורכו עם נתיב אחד לכל כיוון יספק תנועה שוטפת ולא יהיה צורך בהוספת נתיב לרחוב.



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401

נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

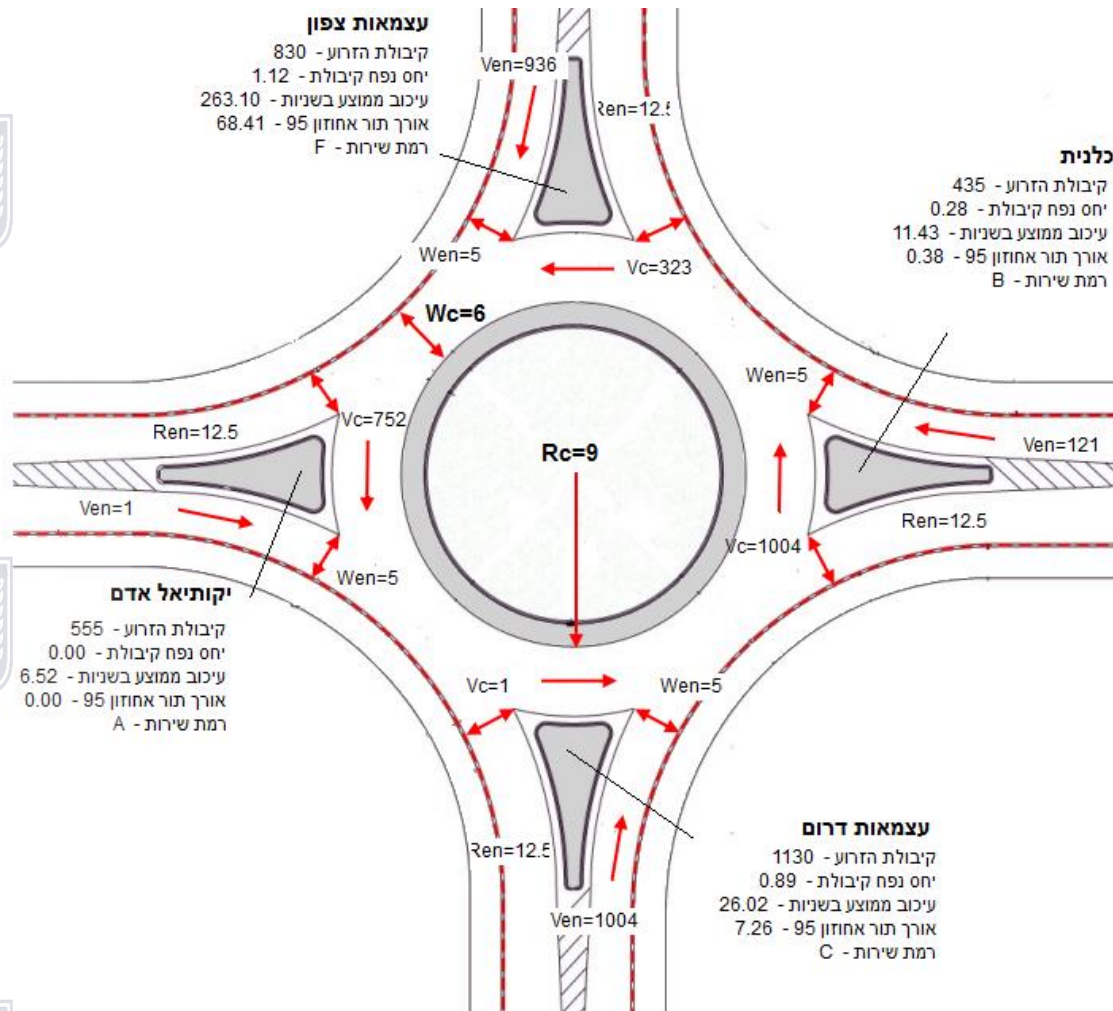
e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

בדיקה 2 - קיבולת הצומת

א- מצב קיים



פרטי המעגל:

- 30 קוטר חיצוני של מעגל התנועה (D_c)
- 9 רדיוס האי המרכזי (R_c)
- 6 חוב המיסעה הסיבובית (W_c)
- 1 מס' נתיבים במיסעה הסיבובית (N_c)



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401

נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il





משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

ב- מצב מתוכנן

סיכום נתונים :

להלן כל התוספת תנועה בשעת שיא 16:00-17:00 שיש להוסיף לתנועה הקיימת של המעגל :

כניסה לצומת ממערב :

- אזור א' : 108 יר"מ.

- אזור ב' : 159 יר"מ.

- אזור ג' : 22 יר"מ.

כניסה לצומת ממזרח :

- אזור ד' : 95 יר"מ.

משיכה של מתחם סביון : 253 יר"מ.

חישובים התבססו על ספירות תנועה והתפלגות התנועה לפי זרועות (ראה נספח 2).

כל תחזיות עתידיות מסתמכות על גידול של 1% בנפחי תנועה על בסיס ספירות של 2019 ובכך לא

כללנו את הגידול עבור הפרויקטים מתחם סביון ומתחם הכלנית.

מקדם גידול נפח תנועה 2030 : 1.1157

מקדם גידול נפח תנועה 2040 : 1.2324



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401

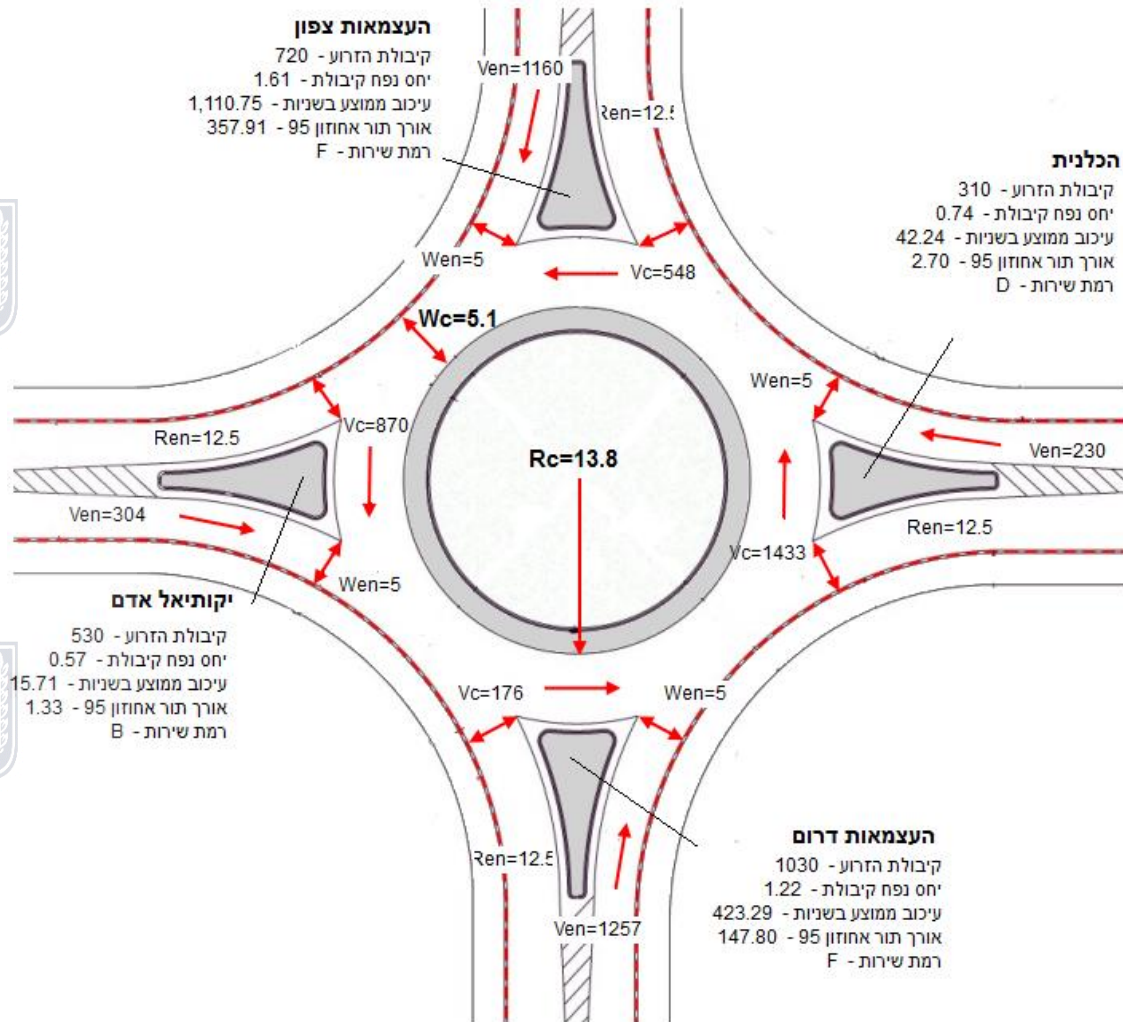
נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

תחזית 2030 - קיבולת הצומת עבור מצב מתוכנן



פרטי המעגל:

37.8	קוטר חיצוני של מעגל התנועה (D_c)
13.8	רדיוס האי המרכזי (R_c)
5.1	חוב המיסעה הסיבובית (W_c)
1	מס' נתיבים במיסעה הסיבובית (N_c)

רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401

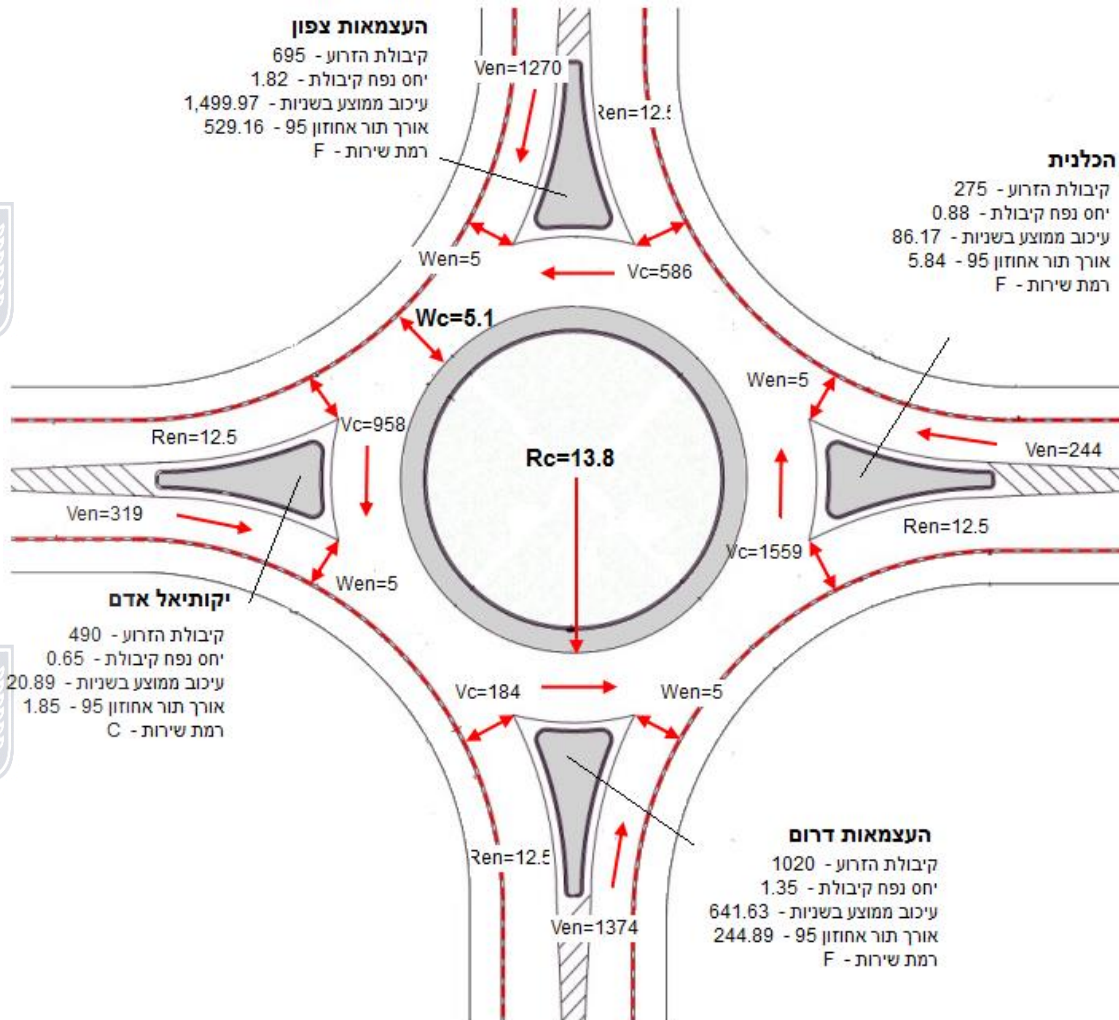
נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

תחזית 2040 - קיבולת הצומת עבור מצב מתוכנן



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401

נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il





משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

סיכום קיבולת הצומת עבור מצב קיים ומצב מתוכנן :

נכון להיום עבור מצב הקיים, רמת שירות הזרוע רחוב העצמאות הנכנסים מצפון כבר מאוד נמוך. עבור מצב המתוכנן, למרות שקיים שיפור בקיבולת הצומת של 7.3% עקב גידול ברדיוס המעגל, תוצאות מייצגות מצב מתדרדר עם הזמן ובמיוחד מאוד נמוך בזרועות רחוב העצמאות משני הכיוונים ורחוב הכלנית :

מצב מתוכנן		מצב קיים	רמת שירות	זרוע העצמאות צפון
2040	2030	2019		
F	F	F	יחס נפח/קיבולת	
1.82	1.61	1.12	עיכוב ממוצע בשניות (s)	
1500	1110	260	רמת שירות	
F	D	B	יחס נפח/קיבולת	זרוע הכלנית
0.88	0.74	0.28	עיכוב ממוצע בשניות (s)	
85	40	10	רמת שירות	
F	F	C	יחס נפח/קיבולת	זרוע העצמאות דרום
1.35	1.22	0.89	עיכוב ממוצע בשניות (s)	
640	420	25	רמת שירות	
C	B	A	יחס נפח/קיבולת	זרוע יקותיאל אדם
0.65	0.57	0	עיכוב ממוצע בשניות (s)	
20	15	0		



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד 11489 ירושלים 9111401

נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

בדיקה 3 : הצדק רמזור לצומת יקותיאל אדם/הכלנית/העצמאות

- הצדקת הצבת רמזור בצומת יקותיאל אדם/הכלנית/העצמאות מתבצע לאחר בדיקת התנועה בצומת למשך 8 שעות העמוסות ביום 12:00-20:00, להלן הבדיקות שנבצע :
- תנועה הנכנסת מהזרועות המשניות, רחוב יקותיאל אדם ורחוב הכלנית.
 - סה"כ תנועה בצומת.

סיכום נתונים :

תנועה הנכנסת מזרועות משניות :

1. כניסה לצומת ממערב :

- אזור א' : 684 יר"מ.
- אזור ב' : 876 יר"מ.
- אזור ג' : 123 יר"מ.

2. כניסה לצומת ממזרח :

- תנועה קיימת היום : 916 יר"מ.
- אזור ד' : 523 יר"מ.

סה"כ נפח תנועה מזרועות משניות בצומת עבור מצב מתוכנן בשנה 2019 : 3122 יר"מ.

סה"כ תנועה בצומת :

הנחנו שדו סטריות של רחוב יקותיאל אדם לא משפיע על נפח תנועת הצומת הכללי כי כל התנועה הקיימת עוברת דרך הצומת מכיוון העצמאות דרום, רק תוספת נפח תנועה של פרויקטים מתחם סביון וכלנית משפיעה.

להלן סך נפח התנועה בצומת למשך 8 שעות העמוסות :

- תנועה קיימת בצומת : 13658 יר"מ.
- אזור א' : 0 יר"מ.
- אזור ב' : 647 יר"מ (רק את התוספת על הקיים).
- אזור ג' : 0 יר"מ.
- אזור ד' : 523 יר"מ (רק את התוספת על הקיים).

סה"כ נפח תנועה בצומת עבור מצב המתוכנן בשנה 2019 : 14828 יר"מ.



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד 11489 ירושלים 9111401

נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

סיכום :

שנה 2040	שנה 2030	
18002	16408	נפח כללי של כ"ר הנכנסים לצומת
3522	3321	נפח הנכנסים מהתנועות המשניות

ע"פ פרק 2.4 בהנחיות לתכנון רמזור, ההצדק להצבת רמזור מתקיים כאשר במשך 8 שעות העמוסות ביותר של יום מייצג, הנפח הכללי של כלי הרכב הנכנסים לצומת עולה על 10,000 יר"מ, שמהם לפחות 1,500 יר"מ באים מן התנועות המשניות.

מספרי נפחי תנועה בצומת עולים בהרבה על מספרים המצדיקים הצבת רמזור בצומת.

מסקנה : יש צורך בהצבת רמזור בצומת יקותיאל אדם/הכלנית/העצמאות במקום המעגל התנועה הקיים והמתוכנן.



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401
 נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571
 e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

מסקנות :

יש לשנות את הפתרון של הצומת יקותיאל אדם להכלנית העצמאות לצומת מרומזר בהתאם להתקדמות הפרויקט ולא לאחר 2030.

תכנון של רחוב יקותיאל אדם כרחוב דו סטרי לכל אורכו בזכות הדרך המוצעת עם נתיב אחד לכל כיוון יספק תנועה שוטפת ולא יהיה צורך בהוספת נתיב לרחוב.

רחוב יקותיאל אדם יהיה דו סטרי עם רימזור הצומת יקותיאל אדם העצמאות.

השינויים המוזכרים לעיל מאפשרים את הקמת הפרויקטים מתחם סביון ומתחם הכלנית.



משה אלבוחר

שירותי הנדסה בע"מ



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים **מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 911401**

נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

נספח 1 דף עזר לחישובים

חישובים :

אזור א' :

חישובי עזר					
שעה החל מ...	למערב לפי ספירות רחוב יקותיאל אדם	יציאה מהצומת לרחוב יקותיאל אדם לפי ספירות מעגל תנועה	אחוז היוצאים מהצומת ועוברים בין הרותם והחצב	ממערב בהנחה שיגיעו לצומת אחוז 59% מהתנועה ממערב	59% מהתנועה לצומת למשך 8 שעות
06:00	60	119	50%	32	575
07:00	228	363	63%	132	627
08:00	286	411	70%	162	595
09:00	172	267	64%	65	542
10:00	157	249	63%	33	578
11:00	152	279	54%	45	647
12:00	162	328	49%	47	684
13:00	178	319	56%	59	
14:00	168	319	53%	84	
15:00	211	427	49%	100	
16:00	283	507	56%	108	
17:00	327	527	62%	101	
18:00	259	464	56%	103	
19:00	247	335	74%	82	
סה"כ יומי	2,890	4,914	59%	1,154	

$$183 * 0.59 = 108$$

$$47 + 59 + 84 + 100 + 108 + 101 + 103 + 82 = 684$$

אזור ב' :

$$199 * 0.8 = 159$$

$$316 * 0.8 = 253$$

$$199 * 0.8 * (3 + 5 * 0.5) = 876$$

רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401

נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il





משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

אזור ג' :

$$28 * 0.8 = 22$$

$$28 * 0.8 * (3 + 5 * 0.5)$$

אזור ד' :

$$95 * (3 + 5 * 0.5) = 523$$

בדיקה 1 :

תוספת תנועה ברחוב יקותיאל אדם ע"י גידול בתנועה אזור א' ואזור ג' של 1% כל שנה :

מקדם גידול תנועה			A	B	C	D	
 1	2019	אזור א' ואזור ג' בלבד	כיוון מערבי	256	211	215	249
			כיוון מזרחי	175	156	136	149

0.1157	2030	אזור א' ואזור ג' בלבד	כיוון מערבי	30	24	25	29
			כיוון מזרחי	20	18	16	17

0.2324	2040	אזור א' ואזור ג' בלבד	כיוון מערבי	60	49	50	58
			כיוון מזרחי	41	36	32	35

רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 911401

נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

בדיקה 3 :

חשובי עזר		כיוון הנסיעה לצומת												זמן התחלה	צפון	העצמאות	דרום	העצמאות	מזרח	הכלנית	מערב	יקוטיאל אדם	סה"כ
סה"כ תנועה סה"כ תנועה	מכלית למשך 8 שעות	סה"כ	<	^	>	סה"כ	<	^	>	סה"כ	<	^	>	סה"כ	<	^	>	סה"כ	<	^	>	סה"כ	סה"כ
12:00-20:00	916	13,658	140	0	0	0	0	1	10	98	0	108	0	28	3	31	6:00	0	0	0	0	0	0
20:00-21:00	916	13,658	209	0	0	0	0	2	0	1	3	15	141	0	156	0	43	7	50	6:15	0	0	0
21:00-22:00	916	13,658	293	0	0	0	0	5	1	2	8	26	174	0	200	0	78	7	85	6:30	0	0	0
22:00-23:00	916	13,658	335	0	0	0	0	2	2	1	5	38	186	0	224	0	96	10	106	6:45	0	0	0
23:00-24:00	916	13,658	394	0	0	0	0	5	6	5	16	53	197	0	250	0	117	11	128	7:00	0	0	0
24:00-25:00	916	13,658	419	0	0	0	0	9	10	3	22	44	195	0	239	0	139	19	158	7:15	0	0	0
25:00-26:00	916	13,658	436	0	0	0	0	8	7	8	23	57	188	0	245	0	147	21	168	7:30	0	0	0
26:00-27:00	916	13,658	457	0	0	0	0	9	15	13	37	77	164	0	241	0	136	43	179	7:45	0	0	0
27:00-28:00	916	13,658	433	0	0	0	0	5	5	3	13	54	167	0	221	0	149	50	199	8:00	0	0	0
28:00-29:00	916	13,658	441	0	0	0	0	8	6	3	17	46	181	0	227	0	147	50	197	8:15	0	0	0
29:00-30:00	916	13,658	426	0	0	0	0	5	2	2	9	57	175	0	232	0	144	41	185	8:30	0	0	0
30:00-31:00	916	13,658	439	0	0	0	0	6	3	5	14	66	180	0	246	0	148	31	179	8:45	0	0	0
31:00-32:00	916	13,658	409	0	0	0	0	8	2	2	12	54	169	0	223	0	150	24	174	9:00	0	0	0
32:00-33:00	916	13,658	401	0	0	0	0	10	5	5	20	43	163	0	206	0	161	14	175	9:15	0	0	0
33:00-34:00	916	13,658	370	0	0	0	0	6	1	3	10	43	144	0	187	0	156	17	173	9:30	0	0	0
34:00-35:00	916	13,658	356	0	0	0	0	5	2	2	9	45	140	0	185	0	145	17	162	9:45	0	0	0
35:00-36:00	916	13,658	366	0	0	0	0	7	3	7	17	50	131	0	181	0	152	16	168	10:00	0	0	0
36:00-37:00	916	13,658	352	0	0	0	0	5	0	8	13	44	139	0	183	0	146	10	156	10:15	0	0	0
37:00-38:00	916	13,658	356	0	0	0	0	6	1	6	13	50	139	0	189	0	140	14	154	10:30	0	0	0
38:00-39:00	916	13,658	352	0	0	0	0	8	0	7	15	44	135	0	179	0	141	17	158	10:45	0	0	0
39:00-40:00	916	13,658	374	0	0	0	0	8	1	9	18	58	134	0	192	0	143	21	164	11:00	0	0	0
40:00-41:00	916	13,658	341	0	0	0	0	13	0	6	19	40	131	0	171	0	137	14	151	11:15	0	0	0
41:00-42:00	916	13,658	361	0	0	0	0	10	1	7	18	51	133	0	184	0	143	21	164	11:30	0	0	0
42:00-43:00	916	13,658	351	0	0	0	0	15	0	8	23	55	127	0	182	0	129	17	146	11:45	0	0	0
43:00-44:00	916	13,658	368	0	0	0	0	21	2	10	33	60	119	0	179	0	135	21	156	12:00	0	0	0
44:00-45:00	916	13,658	349	0	0	0	0	16	0	8	24	60	125	0	185	0	116	24	140	12:15	0	0	0
45:00-46:00	916	13,658	356	0	0	0	0	14	2	10	26	59	126	0	185	0	124	21	145	12:30	0	0	0
46:00-47:00	916	13,658	369	0	0	0	0	18	1	9	28	54	119	0	173	0	144	24	168	12:45	0	0	0
47:00-48:00	916	13,658	402	0	0	0	0	20	3	14	37	46	131	0	177	0	150	38	188	13:00	0	0	0
48:00-49:00	916	13,658	349	0	0	0	0	14	0	10	24	49	122	0	171	0	126	28	154	13:15	0	0	0
49:00-50:00	916	13,658	383	0	0	0	0	10	2	9	21	54	138	0	192	0	142	28	170	13:30	0	0	0
50:00-51:00	916	13,658	365	0	0	0	0	8	1	14	23	53	138	0	191	0	134	17	151	13:45	0	0	0
51:00-52:00	916	13,658	376	0	0	0	0	8	5	16	29	69	133	0	202	0	131	14	145	14:00	0	0	0
52:00-53:00	916	13,658	386	0	0	0	0	10	3	13	26	56	149	0	205	0	134	21	155	14:15	0	0	0
53:00-54:00	916	13,658	368	0	0	0	0	7	2	10	19	60	139	0	199	0	133	17	150	14:30	0	0	0
54:00-55:00	916	13,658	364	0	0	0	0	10	5	11	26	50	126	0	176	0	145	17	162	14:45	0	0	0
55:00-56:00	916	13,658	401	0	0	0	0	14	6	14	34	63	139	0	202	0	141	24	165	15:00	0	0	0
56:00-57:00	916	13,658	436	0	0	0	0	10	3	8	21	63	147	0	210	0	165	40	205	15:15	0	0	0
57:00-58:00	916	13,658	451	0	0	0	0	10	3	7	20	65	152	0	217	0	173	41	214	15:30	0	0	0
58:00-59:00	916	13,658	475	0	0	0	0	8	5	7	20	66	158	0	224	0	183	48	231	15:45	0	0	0
59:00-60:00	916	13,658	518	0	0	0	0	14	7	16	37	65	182	0	247	0	175	59	234	16:00	0	0	0
60:00-61:00	916	13,658	523	0	0	0	0	9	5	15	29	69	189	0	258	0	180	56	236	16:15	0	0	0
61:00-62:00	916	13,658	518	0	0	0	0	10	8	14	32	70	189	0	259	0	170	57	227	16:30	0	0	0
62:00-63:00	916	13,658	502	0	0	0	0	7	5	11	23	54	186	0	240	0	187	52	239	16:45	0	0	0
63:00-64:00	916	13,658	520	0	0	0	0	12	6	20	38	72	167	0	239	0	181	62	243	17:00	0	0	0
64:00-65:00	916	13,658	519	0	0	0	0	8	2	24	34	82	161	0	243	0	190	52	242	17:15	0	0	0
65:00-66:00	916	13,658	498	0	0	0	0	6	3	28	37	83	160	0	243	0	173	45	218	17:30	0	0	0
66:00-67:00	916	13,658	456	0	0	0	0	9	2	23	34	77	148	0	225	0	156	41	197	17:45	0	0	0
67:00-68:00	916	13,658	465	0	0	0	0	14	3	22	39	77	155	0	232	0	160	34	194	18:00	0	0	0
68:00-69:00	916	13,658	481	0	0	0	0	21	3	24	48	70	150	0	220	0	168	45	213	18:15	0	0	0
69:00-70:00	916	13,658	468	0	0	0	0	15	5	17	37	65	168	0	233	0	153	45	198	18:30	0	0	0
70:00-71:00	916	13,658	468	0	0	0	0	13	2	15	30	63	176	0	239	0	147	52	199	18:45	0	0	0
71:00-72:00	916	13,658	408	0	0	0	0	11	3	13	27	53	156	0	209	0	131	41	172	19:00	0	0	0
72:00-73:00	916	13,658	409	0	0	0	0	9	2	14	25	57	157	0	214	0	136	34	170	19:15	0	0	0
73:00-74:00	916	13,658	370	0	0	0	0	9	1	10	20	53	147	0	200	0	126	24	150	19:30	0	0	0
74:00-75:00	916	13,658	337	0	0	0	0	7	0	8	15	43	149	0	192	0	106	24	130	19:45	0	0	0
22,474	0	0	0	0	0	0	538	173	560	####	####	####	0	####	0	####	####	####	####	סה"כ	0	0	0

רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401

נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571

e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ

גידול התנועה עבור הצדק הצבת רמזור :

כניסה לצומת מהזרועות המשיניות			
2040 1.2324	2030 1.1157	2019 1	
1129	1022	916	תנועה קיימת
843	763	684	אזור א'
876	876	876	אזור ב'
152	137	123	אזור ג'
523	523	523	אזור ד' תוספת
3522	3321	3122	סה"כ

נפח תנועה			
2040 1.2324	2030 1.1157	2019 1	
16832	15238	13658	תנועה קיימת
647	647	647	אזור ב'
523	523	523	אזור ד' תוספת
18002	16408	14828	סה"כ



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401
 נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571
 e-mail : office@albocher-eng.co.il



משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ



נספח 2



ספירות והתפלגות התנועה
חברת ע.ג. סקרים בע"מ
פברואר 2019



רחוב האומן 24 תלפיות- ירושלים מען למכתבים : ת.ד. 11489 ירושלים 9111401
נייד : 052-8689560 טל' : 02-6795581 פקס : 02-6795571
e-mail : office@albocher-eng.co.il