

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0671081

תכנית להקמת בנייני מגורים בקרית ההגנה מזרח ברחובות-רח/ 2103 /4 /א



| | |
|------------------|-------------------|
| מחוז | מרכז |
| מרחב תכנון מקומי | רחובות |
| סוג תכנית | תכנית מתאר מקומית |

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
18/06/2018

להפקיד את התכנית
ל"ה ב"ג 20/06/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המתחם הכלול בגבולות הקו הכחול של התכנית, נכלל בתחום השטח המיועד לפיתוח עירוני של העיר רחובות ע"פ תמ"א 35.

שטח התכנית נמצא בין כביש 40 ממזרח, שכונת קריית ההגנה ממערב, וכביש עוקף רחובות מצפון. התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים בת 758 יחיד לבניה רוויה ולבניה צמודת קרקע, וכן קובעת אזורים לשטחי ציבור ודרכים, סה"כ שטח התכנית כ-80 דונם ממזרח לתחום התכנית קיים שטח המתוכנן להקמת מחלף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
תכנית להקמת בנייני מגורים בקרית ההגנה מזרח
ברחובות-רח/2103 /4 א

מספר התכנית 414-0671081

79.439 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | רחובות |
| קואורדינאטה X | 184273 |
| קואורדינאטה Y | 644027 |

1.5.2 תיאור מקום

מתחם הכלוא בין קריית ההגנה לבין דרך מנחם בגין ודרך מס' 40.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-----------------------------|
| 3699 | מוסדר | חלק | | 4, 20, 99-100, 106-107, 199 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 3 | כפיפות | תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג/ 2. הוראות תכנית רתמא/ 3 תחולנה על תכנית זו. | 2247 | 2362 | 26/08/1976 |
| תמא/ 4 / 2 | כפיפות | תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו. | 4525 | 3620 | 25/05/1997 |
| 414-0303420 | כפיפות | תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0303420. הוראות תכנית 414-0303420 תחולנה על תכנית זו. | 7755 | 6739 | 09/04/2018 |
| רח/ 110 / 2 | החלפה | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 110 / 2 ממשיכות לחול. | 1703 | 1161 | 18/02/1971 |
| רח/ 2000 / ב/ 1 | כפיפות | תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב/ 1. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב/ 1 תחולנה על תכנית זו. | 4412 | 3425 | 28/05/1996 |
| רח/ 2000 / ב/ 6 | כפיפות | תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב/ 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב/ 6 תחולנה על תכנית זו. | 7014 | 4506 | 31/03/2015 |
| רח/ 2000 / ג/ 2 | כפיפות | תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג/ 2. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג/ 2 תחולנה על תכנית זו. | 5986 | 5274 | 11/08/2009 |
| רח/ 2000 / ג/ 4 | כפיפות | תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג/ 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג/ 4 תחולנה על תכנית זו. | 7201 | 3355 | 09/02/2016 |
| רח/ 2111 | כפיפות | תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2111. הוראות תכנית רח/ 2111 תחולנה על תכנית זו. | 4306 | 3381 | 25/05/1995 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| רח/2112/א | כפיפות | תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2112/א. הוראות תכנית רח/2112/א תחולנה על תכנית זו. | 5314 | 3406 | 14/07/2004 |
| רח/מק/2000/ב/3 | כפיפות | תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/מק/2000/ב/3. הוראות תכנית רח/מק/2000/ב/3 תחולנה על תכנית זו. | 5645 | 2158 | 26/03/2007 |
| 414-0201608 | כפיפות | תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו. | 6913 | 780 | 09/11/2014 |
| רח/מק/2000/ב/5 | כפיפות | תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/מק/2000/ב/5. הוראות תכנית רח/מק/2000/ב/5 תחולנה על תכנית זו. | 5843 | 4511 | 26/08/2008 |
| רח/מק/2000/ג/3 | כפיפות | תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3. הוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3 תחולנה על תכנית זו. | 6126 | 4488 | 18/08/2010 |



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 | | | | שלמה מגורי - כהן | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1000 | 1 | | שלמה מגורי - כהן | | תשריט מצב מוצע | לא |
| אקוסטיקה | רקע | | | 30/04/2018 | בע"מ תופ אקוסטיקה | 21: 39 30/12/2018 | חוות דעת אקוסטית לתכנית | לא |
| ביוב | מנחה | | 7 | 28/05/2019 | בע"מ מלין מהנדסים | 12: 28 28/05/2019 | נספח ביוב | לא |
| טבלאות איזון והקצאה | רקע | | | 08/08/2018 | גיא שרת | 12: 10 28/05/2019 | טבלת ההקצאה ואיזון | לא |
| ניקוז | מנחה | | 5 | 28/05/2019 | בע"מ מלין מהנדסים | 12: 26 28/05/2019 | נספח ניקוז | לא |
| ביוב | מנחה | 1: 1250 | | 02/02/2018 | בע"מ מלין מהנדסים | 12: 22 28/05/2019 | תשריט ניספח ביוב | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 11250 | | 16/12/2018 | שלמה מגורי - כהן | 22: 55 09/02/2019 | נספח בינוי | לא |
| מים | מנחה | 1: 1250 | | 28/05/2019 | בע"מ מלין מהנדסים | 12: 24 28/05/2019 | נספח מים | לא |
| ניקוז | מנחה | 1: 1250 | | 02/02/2018 | בע"מ מלין מהנדסים | 12: 19 28/05/2019 | תשריט נספח ניקוז | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 1250 | | 30/07/2018 | רון ווקנין | 12: 29 28/05/2019 | נספח תנועה | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 1000 | | 21/11/2018 | שלמה מגורי - כהן | 22: 49 27/12/2018 | 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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|---------------------------------------|--------|-------|-----|------------|------------|-------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות | רחובות | ביל"ו | 2 | 08-9392260 | 08-9392276 | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--|-------------|-------------------|---------------|------------------------------------|-----------------|---------|-----|------------|------------|-----------------------------|
| | עורך ראשי | שלמה מגורי - כהן | | מגורים א,ב, 2001 (1995) בע"מ | כפר סבא | פרישמן | 6 | 050-241119 | | ab_megurim@yahoo.com |
| מהנדס תנועה פתרונות תחבורתיים | מהנדס | רון ווקנין | 112691 | | רמת השרון | סוקולוב | 48 | 03-5490526 | | panter@pante r-eng.co.il |
| יועץ ניקוז | יועץ תשתיות | בע"מ מלין מהנדסים | 19846 | | תל אביב- יפו | השרון | 14 | 03-6406400 | 03-9409400 | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------------|---------------|----------|----------------|------------|-----|-------------|------------|---------------------------|
| | מודד | ראול מרקוביץ | 441 | | רחובות | יהודה הלוי | 34 | 08-9350649 | 08-9350642 | Moded- r@013.net |
| | שמאי | גיא שרת | 1366 | | ראשון לציון | סחרוב דוד | 11 | 054-4590111 | | guy@press- haret.co.il |
| | יועץ אקוסטי | בע"מ תופ אקוסטיקה | | | ירושלים | ההסתדרות | 10 | 02-6241674 | 02-6234485 | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הקמת שכונת מגורים בת 758 יח"ד במזרח העיר רחובות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- ב. קביעת ייעודי קרקע חדשים בתחום התכנית.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה בייעודי הקרקע השונים בתחום התכנית.
- ד. קביעת קווי בניין בתחום התכנית.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|------------------------|
| מגורים א' | 1001 - 1003 |
| מגורים ב' | 1004 - 1009 |
| מגורים ד' | 2001 - 2010 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 501, 500 |
| שטח ציבורי פתוח | 207 - 210, 3001 - 3005 |
| דרך מאושרת | 3008 |
| דרך מוצעת | 3006, 3007 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|---------------------|------------------------|
| דרך / מסילה לביטול | מבנים ומוסדות ציבור | 501 |
| דרך / מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 3001 |
| מבנה להריסה 2 | שטח ציבורי פתוח | 3004 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת | 3008 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת | 3006, 3007 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מבנים ומוסדות ציבור | 501, 500 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים א' | 1001 - 1003 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ב' | 1004 - 1009 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ד' | 2001 - 2010 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח | 207 - 210, 3001 - 3005 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|-----------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 1,453.1 | 1.83 |
| שטח חקלאי | 77,986.11 | 98.17 |
| סה"כ | 79,439.21 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 898.93 | 1.13 |
| דרך מוצעת | 17,737 | 22.30 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 15,670.3 | 19.70 |
| מגורים א' | 2,059.24 | 2.59 |
| מגורים ב' | 4,002.07 | 5.03 |
| מגורים ד' | 21,896.49 | 27.53 |
| שטח ציבורי פתוח | 17,277.22 | 21.72 |
| סה"כ | 79,541.26 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים, יחידות צמודות קרקע, חניות, מחסנים וכו'. |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | מגורים ב' |
| 4.2.1 | שימושים |
| | מגורים, דירות גן ודירות גג, חניות, מחסנים, שטחים משותפים וכו'. |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | מגורים ד' |
| 4.3.1 | שימושים |
| | מגורים, דירות, לובי, חניות, מחסנים, שטחים משותפים, מתקנים טכנים וכו'. |
| 4.3.2 | הוראות |
| 4.4 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.4.1 | שימושים |
| | מיועד להקמת פונקציות ציבוריות כגון מוסדות חינוך, תרבות, בטחון, דת, בריאות. |
| 4.4.2 | הוראות |
| 4.5 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.5.1 | שימושים |
| | ישמש לנטיעות, גינון, מגרשי משחקים, ספסלים ופינות ישיבה מוצללות, רהוט רחוב, שבילים להולכי רגל ושבילים לאופניים, חניות מעל הקרקע, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים, מבני תשתית ומערכות תשתית. |
| 4.5.2 | הוראות |
| 4.6 | דרך מאושרת |
| 4.6.1 | שימושים |
| | שימושים לדרכים עפ"י הגדרתם בחוק, לרבות: חניה ציבורית וחניה תפעולית למסחר, ריהוט רחוב וגינון, שבילים לרוכבי אופניים. |
| 4.6.2 | הוראות |
| 4.7 | דרך מוצעת |
| 4.7.1 | שימושים |
| | שימושים לדרכים ע"פ הגדרתם בחוק, לרבות: חניה ציבורית, וחניה תפעולית למסחר, ריהוט רחוב וגינון, שבילים לרוכבי אופניים. |
| 4.7.2 | הוראות |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (%) מתא שטח | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד |
|---------------|------------|-------|------------|-----------|--------------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|--------------------|----------|-------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | |
| | 5 | | 5 | 5 | 3 | 5 | | 50 | 6838 | | 1140 | 5698 | 2849 | 500 | מבנים ומוסדות ציבור |
| | | (1) | 5 | 5 | 3 | 5 | | 50 | 30341 | | 5057 | (1) 25284 | 12642 | 501 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 5 | 5 | | 4 | 4 | 1 | 2 | 10 | 2 | | 100 | (3) 106 | (2) 320 | 681 | 1001 | מגורים א' |
| 5 | 5 | | 4 | 4 | 1 | 2 | 10 | 2 | | 100 | (3) 106 | (2) 320 | 684 | 1002 | מגורים א' |
| 5 | | | 4 | 4 | 1 | 2 | 10 | 2 | | 100 | (3) 106 | (2) 320 | 690 | 1003 | מגורים א' |
| 5 | | | 4 | 4 | 1 | 2 | 10 | 4 | | 200 | (3) 212 | (2) 640 | 698 | 1004 | מגורים ב' |
| 5 | | | 4 | 4 | 1 | 2 | 10 | 4 | | 200 | (3) 212 | (2) 640 | 684 | 1005 | מגורים ב' |
| 5 | 5 | | 4 | 4 | 1 | 2 | 10 | 12 | | 600 | (3) 636 | (2) 1920 | 658 | 1006 - 1007, 1009 | מגורים ב' |
| 5 | 5 | | 4 | 4 | 1 | 2 | 10 | 4 | | 200 | (3) 212 | (2) 640 | 659 | 1008 | מגורים ב' |
| 5 | 5 | | 5 | 5 | 3 | (7) 10 | 44 | 36 | (6) 5052 | | (5) 985 | (4) 3282 | 1981 | 2001 | מגורים ד' |
| 5 | 5 | | 5 | 5 | 3 | (7) 10 | 44 | 36 | (6) 5309 | | (5) 985 | (4) 3282 | 2083 | 2002 | מגורים ד' |
| 5 | 5 | | 5 | 5 | 3 | (8) 15 | 44 | 56 | (6) 5029 | | (5) 1531 | (4) 5102 | 1972 | 2003 | מגורים ד' |
| 5 | 5 | | 5 | 5 | 3 | (8) 15 | 44 | 56 | (6) 4924 | | (5) 1531 | (4) 5102 | 1931 | 2004 | מגורים ד' |
| 5 | 5 | | 5 | 5 | 3 | (9) 21 | 84 | 80 | (6) 5001 | | (5) 2184 | (4) 7280 | 1961 | 2005 | מגורים ד' |
| 5 | 5 | | 5 | 5 | 3 | (9) 21 | 84 | 80 | (6) 4957 | | (5) 2184 | (4) 7280 | 1944 | 2006 | מגורים ד' |
| 5 | 5 | | 5 | 5 | 3 | (10) 13 | 52 | 72 | (6) 5990 | | (5) 1969 | (4) 6564 | 2349 | 2007 | מגורים ד' |
| 5 | 5 | | 5 | 5 | 3 | (10) 13 | 52 | 72 | (6) 6536 | | (5) 1969 | (4) 6564 | 2563 | 2008 | מגורים ד' |
| 5 | 5 | | 5 | 5 | 3 | (11) 21 | 84 | 120 | (6) 6523 | | (5) 3276 | (4) 10920 | 2558 | 2009 | מגורים ד' |
| 5 | 5 | | 5 | 5 | 3 | (11) 21 | 84 | 120 | (6) 6505 | | (5) 3276 | (4) 10920 | 2551 | 2010 | מגורים ד' |

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

הערה ברמת הטבלה:

- באזור מגורים ד' ניתן יהיה להוסיף לכל בניין, בנוסף לשטח העיקרי המופיע בטבלאות הזכויות לעיל, שטח של 450 מ"ר עבור חדר כושר, מועדון דיירי הבית, חדר עבור חברת האחזקה וניהול הבניין.. העברת שטחים אלה לטובת שטחי המגורים תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- ניתן לבנות במגרשים אשר בייעוד שצ"פ בתחום התכנית, מתקנים הנדסיים בשטח מקסי של 100 מ"ר.
- ניתן יהיה לבנות מרפסת לכל יח"ד בתאי שטח 2010-2001, בשטח של 12 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי. לא ניתן יהיה להעביר שטחים אלו לטובת המגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותרו שימושים נלווים למסחר בשטח של עד 250 מ"ר..
- (2) 160 מ"ר עיקרי לכל יח"ד. תותר עליית גג מתוך סך השטח הכולל המותר לבנייה..
- (3) 53 מ"ר לכל יח"ד. בשלב ההיתר ניתן יהיה למקם אותם בתת הקרקע או מעל הקרקע..
- (4) סה"כ זכויות עבור כלל יח"ד בתא השטח, מתוכן 20% יח"ד בגודל של 80 מ"ר כולל ממ"ד. יתר יח"ד בתא השטח יהיו בגודל של 110 מ"ר כולל ממ"ד..
- (5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי השירות העיליים מהווים 30% מסך השטח העיקרי..
- (6) קומת המרתף תהיה בשטח של עד 85% מגודל תא השטח עבור כל קומה..
- (7) יותרו שימושים נלווים של מסחר בשטח של עד 250 מ"ר.

(8) ק+15

(9) ק+20

(10) ק+12.

(11) ק+20.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

| | | |
|------------|------------------------------|--|
| 6.1 | בינוי ו/או פיתוח | <p>תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכלל התוכנית, אשר תכלול התייחסות לנושא תנועה וחניה, עצים, נושאי סביבה, פתרונות ניקוז וחלחול, מערכות טכניות, חזיתות המבנים ומערכות המיזוג וכד', לאישור הוועדה המקומית. התכנית תלווה בנספח סביבתי, לצימצום מפגעי רעש (לרבות רעש הנגרם ע"י תנועה העוברת בכבישים התוחמים את התכנית, וכן רעש מטוסים) איכות אוויר, מרחק מקווי חשמל וסקר סיכונים נידרש, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ולאישור הוועדה המקומית.</p> |
| 6.2 | תנאים למתן היתרי בניה | <p>תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת מקורות.</p> <p>תנאי להיתר בניה מעל 100 יח"ד יהיה ביצוע הסדרי תנועה בצומת ירושלים ורחוב בלקינד.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, הינו הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הוועדה המקומית והבטחת רישומו במירשם. השטחים הכלולים בתחום התכנית מיועדים לאיחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה והם יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט התכנית.</p> |
| 6.3 | הוצאות הכנת תוכנית | <p>על פי סעיף 69 (12) יישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו בהתאם לסעיף 265 א לחוק.</p> |
| 6.4 | אקוסטיקה | <p>תנאי למתן היתר בניה תהיה התאמה לחוות הדעת האקוסטית של התכנית, לרבות התאמת המיגון הדירתי המתאים ביעודי הקרקע השונים בתחום התכנית, ובהתאם להגשת נספח אקוסטי מפורט אשר יכלול את האלמנטים הבאים:</p> <p>1. הצגת תכנון מפורט המתחשב במיתרסי רעש בצידו הדרכים, מיפלסי רעש החזויים וכד' לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, ובהתאם ליעודי הקרקע השונים בתחום התכנית.</p> <p>2. הצגת תכנון המבטיח כי הרעש ממערכות מיכניות יעמוד בהוראות התקנות למניעת מיפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.</p> <p>3. אמצעים למניעת מיפגעים בשל ההקמה ועמידה בהוראות התקנות למניעת מיפגעים, מניעת רעש התש"ן 1990.</p> <p>4. היתר הבניה יביא בחשבון היבטי איכות הסביבה במגרש ובסביבתו, בהתאם לחוות הדעת האקוסטית המצורפת לתב"ע.</p> |
| 6.5 | מרתפים | <p>שימושים והוראות הבניה במרתף יהיו בהתאם לתכניות רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/3, רח/2000/ב/6, ובהתאם להוראות תכנית זו.</p> |



| | |
|--|--------------------|
| <p>6.6 חניה</p> <p>החניה בתכנית תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה. החניה בבניה הרוויה תהיה תת-קרקעית בלבד. לא תתאפשר חניה מתחת לשצ"פ.</p> | <p>6.6</p> |
| <p>6.7 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | <p>6.7</p> |
| <p>6.8 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>התכנית כוללת איחוד וחלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, וכוללת טבלת הקצאה ואיזון. השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק, ירשמו ע"ש עיריית רחובות ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> | <p>6.8</p> |
| <p>6.9 תשתיות</p> <p>לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס/ת העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.</p> <p>א. ביוב:</p> <p>1. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית של הביוב.</p> <p>2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.</p> <p>ב. ניקוז:</p> <p>1. מערכת הניקוז תהיה תת קרקעית ופנימית ותחובר למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ג. חשמל:</p> <p>מערכת החשמל: מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור חשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת חשמל. חדרי הטרנספורמציה ימוקמו בשטחי הש.צ.פ.</p> <p>ד. מים:</p> <p>צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשת המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים.</p> <p>ה. תקשורת:</p> <p>קווי תקשורת למיניהם טלפון טל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p> | <p>6.9</p> |
| <p>6.10 בניה ירוקה</p> <p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התיחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד') מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיו"ב.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה לאישור מהנדס העיר, או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העיריה התקפות לאותה עת.</p> | <p>6.10</p> |
| <p>6.11 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שניקבעו בתמ"א/ 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון(להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> | <p>6.11</p> |

| גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה | 6.11 |
|---|------|
| <p>התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה לתמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה, לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה לבניינים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית, הינו רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p> | |



| ניהול מי נגר | 6.12 |
|--|------|
| <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> | |



| גגות | 6.13 |
|---|------|
| <p>מתקנים על הגג:</p> <p>המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבנין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבנין.</p> <p>קומה טכנית:</p> <p>תותר בנית קומה טכנית להסתרת המתקנים וכן חדרי דודים קומתיים.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית-15 שנים מיום אישורה.

