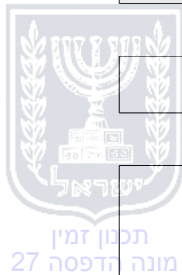


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0200832

רח/ 2010 / 30 - הרצל פינת בתיה מקוב



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז מרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
19/11/2018  
להפקיד את התכנית  
ל"ה ב"נ 12/06/2019  
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

התכנית מבקשת לאחד שלוש חלקות בפינת הרחובות הרצל ובתיה מקוב. במגרש החדש שנוצר מבקשת התכנית לאפשר בנין משולב ובו קומת קרקע הכוללת שטחי מסחר ושטח לצרכי ציבור ומעל בית מגורים המכיל 65 יח"ד, מתוכן 13 יח"ד קטנות. גובה המבנה המוצע הינו 2 קומות מרתף חניה+קומת קרקע מוגבהת (מסחר+לובי מגורים)+קומה א' שרות למגורים+13 קומות מגורים. פתרונות החניה מוצעים כולם בקומות מרתפים מתחת למגרש המסחר והמגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח/ 30 /2010 - הרצל פינת בתיה מקוב

מספר התכנית 414-0200832

1.2 שטח התכנית 2.712 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה 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

182350 קואורדינאטה X

644350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות הרצל ובתיה מקוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	הרצל	115	
רחובות	מקוב בתיה	30	
רחובות	מקוב בתיה	28	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3704	מוסדר	חלק	190, 193-194	

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 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 1
31/03/2015	4506	7014	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 6
11/08/2009	5274	5986	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ג / 2
09/02/2016	3355	7201	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ג / 4
01/06/1995	3449	4309	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2010 ממשיכות לחול.	החלפה	רח/ 2010
19/11/1989	475	3717	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 800 / ב ממשיכות לחול.	החלפה	רח/ 800 / ב
26/03/2007	2158	5645	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב / 3
09/11/2014	780	6913	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0201608

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			כפיר אשכנזי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		כפיר אשכנזי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14: 11 14/12/2015	כפיר אשכנזי	30/01/2014	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים	15: 40 21/02/2018	רועי פרליס	21/01/2018	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	12: 38 21/02/2019	רועי פרליס	21/01/2018	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי מנחה	13: 56 20/02/2019	כפיר אשכנזי	30/01/2014	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	14: 07 20/02/2019	עוזי רז	30/01/2014	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	חוות דעת מומחה סקר מצב עצים בוגרים	09: 50 21/08/2018	צבי פרליס	04/04/2016	5		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	09: 48 21/08/2018	צבי פרליס	04/04/2016	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	14: 06 20/02/2019	כפיר אשכנזי	30/01/2014	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

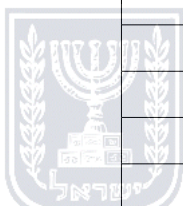
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מרים אלה			גדרה	פינס	62	08-8592977	08-8597296	
	פרטי	עדנה בוסטין			גדרה	פינס	62	08-8592977	08-8597296	
	פרטי	מרדכי ברוך			גדרה	פינס	62	08-8592977	08-8597296	
	פרטי	מרים הורקין			גדרה	פינס	62	08-8592977	08-8597296	
	פרטי	שרה חפץ			גדרה	פינס	62	08-8592977	08-8597296	
	פרטי	ארנון פרג			רחובות	הרצל	138	08-9452070		saritexl@w alla.com
	פרטי	שרה פרג			רחובות	הרצל	138	08-9452070		saritexl@w alla.com
	פרטי	אביה קופפרברג			גדרה	פינס	62	08-8592977	08-8597296	
	פרטי	קרני קיסל			גדרה	פינס	62	08-8592977	08-8597296	
	פרטי	איתי קפלינסקי			גדרה	פינס	62	08-8592977	08-8597296	
	פרטי	משה קפלינסקי			גדרה	פינס	62	08-8592977	08-8597296	
	פרטי	רז יוסף קפלינסקי			גדרה	פינס	62	08-8592977	08-8597296	
	פרטי	נעמה קפלינסקי פלדי			גדרה	פינס	62	08-8592977	08-8597296	
	פרטי	בתיה רוזנברג			גדרה	פינס	62	08-8592977	08-8597296	
	פרטי	נילי שטרנברג			גדרה	פינס	62	08-8592977	08-8597296	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	כפיר אשכנזי		מ.ד. אשכנזי אדריכלים	רחובות	בנימין		08-9465764		md.ashkenazi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	
	אגרונים	צבי פרליס			רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9418176	
	שמאי	רועי פרליס	816		רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	
	יועץ תחבורה	עוזי רז			רחובות	הסגליות	12	08-9415408	08-9418176	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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 מבנה משולב הכולל מסחר, מבנה לצרכי ציבור ומגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים..
2. שינוי יעוד הקרקע ממרכזי מעורב מסחר ומגורים ומגורים ב' למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת הוראות בניה בדבר הקמת מבנה משולב מסחר, שטח לצרכי ציבור ומגורים, סה"כ 65 יח"ד.
4. קביעת קוי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע.



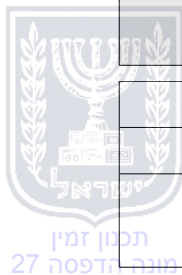
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

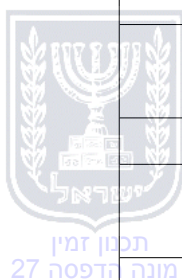
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



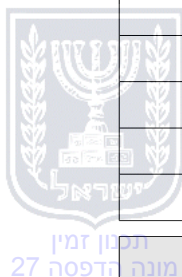
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	377	13.90
מגורים ב'	791	29.17
מרכזי מעורב מסחר ומגורים	1,544	56.93
סה"כ	2,712	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	388.19	14.22
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,341.66	85.78
סה"כ	2,729.85	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>דרך מאושרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	שימושים לדרך על פי חוק, לרבות: כבישים, מדרכות, מערכות תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות, חניות, ריהוט רחוב, גינון.
4.1.2	<b>הוראות</b>
4.2	<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>יותרו השימושים הבאים במשולב:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים.</li> <li>מסחר - בקומת הקרקע, מסחר כולל בתי אוכל ומשקה, וכל השימושים הנדרשים לשרות המפורט לעיל.</li> <li>בקומת הקרקע, בשטח המסומן בנספח הבינוי השימושים לצרכי ציבור יהיו: חנוך, תרבות, בריאות, מוסדות דת וקהילה.</li> </ol>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הועדה המקומית לא תאשר היתרי בניה אלא אם כן מולאו התנאים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הבניה תהיה עפ"י נספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו. נספח הבינוי הינו מנחה ובסמכות הועדה המקומית לאשר בינוי חדש, כתנאי להיתר בניה, ובלבד שישמור על עקרונות תכנית זו: העמדת המבנים, גובה המבנים, קווי הבנין והשימושים המותרים.</li> <li>בקומת הקרקע בחזית הרחובות הרצל ובתיה מקוב ימוקמו השטחים המסחריים. בחלקה האחורי של קומת הקרקע ימוקמו שטח לצרכי ציבור והכניסה הראשית למבנה המגורים. מעל לקומת הקרקע תמוקם קומת שירות לטובת מבנה המגורים ובה יוקצו שטחי השירות הנדרשים למבנה כגון: מחסנים, חדרים טכניים וכל שטח המוגדר שטח שרות בהתאם להוראות החוק. כמו כן יתרת תקרת קומת הקרקע תשמש שטח פתוח לטובת דיירי מבנה המגורים. מעל לקומה זו ימוקמו קומות המגורים.</li> <li>תותר בניית מרתפים בקונטור המגרש לבניה, בכפוף לפיתרון ניקוז מי הנגר. הכניסה למרתפי החניה, כמסומן בנספח הבינוי ונספח התחבורה. לא תותר בניית או הבלטת מרתפים לזכות הדרך.</li> <li>בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע אדום המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו 200 מ"ר, יהיה שימוש לצורכי ציבור בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן.</li> </ol> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הגישה למבנה המגורים ולמבנה הציבורי מכיוון רחוב הרצל תהיה ברוחב 3.5 מ'. דרך הכניסה ללובי המגורים תהיה ברוחב 2 מ' לפחות.</li> <li>חדרי האשפה יהיו מופרדים ככל הניתן מהמבנה הציבורי. חדרי האשפה למסחר ימוקמו בנפרד מחדרי האשפה למגורים.</li> <li>יש לטעת עצים בשטח המסומן לזיקת הנאה.</li> <li>הוראות נוספות ראה סעיף 6 להלן.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מגדל	מעל הכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
					עיקרי	שרות										
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	2	2326	19086	6978	55	28	(3) 65	820	19086	6978	(2) 5117	(1) 6991	2326	2	מגורים
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2	2326	200					9	200			200	2326	2	מבנים ומוסדות ציבור
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	2	2326	900					39	900			900	2326	2	מסחר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
780 (6)	2	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	2	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**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**

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח המפורט בטבלה כולל: 6591 מ"ר עבור דירות המגורים+ 200 מ"ר בגין קומה חלקית עפ"י רח/2000/ג/2 ו-רח/מק/2000/ג/3. 200 מ"ר עבור חדרי יציאה לגג עפ"י רח/2000/ג/2 ו-רח/מק/2000/ג/3.

שטח דירה קטנה יהיה 80 מ"ר כולל ממ"ד. שאר הדירות יהיו בשטח ממוצע של 110 מ"ר עיקרי ליח"ד.

(2) שטחי השרות המפורטים בטבלה הינם למבנה כולו מסחר ומגורים.

ניתן לבנות מחסנים בקומה א' מעל לגג המסחר-קומת שרות לטובת מבנה המגורים..

(3) מתוך 65 יח"ד מוצעות, 20% יהיו יח"ד קטנות.

(4) בבנין ניתן לבנות 3 קומות מרתף + קומת קרקע מסחרית מוגבהת (עד לגובה של 6.5 מ' מרצפת ק.קרקע-לרצפת קומה א') + קומה א' - שטחי שרות לטובת מבנה המגורים+13 קומות לדירות המגורים..

(5) קו בנין למסחר בק.קרקע יהיה 0 לרח' הרצל ורח' בתיה מקוב וקיר משותף עם חלקה שכנה מדרום.

קוי הבנין כמסומן בתשריט מצב מוצע..

(6) ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים, בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה שקוף.

מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב כסטיה ניכרת..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מהנדס/ת העיר, אשר תכלול התייחסות למרכיבים הבאים ::</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יש לתכנן נטיעת עצים בוגרים בחצר המבנה במרווחים של 8 מ' מגזע לגזע בכל האזורים המגוננים.</li> <li>פיתוח המדרכה הגובלת.</li> <li>פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.</li> <li>גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).</li> <li>פרוט מלא של חומרי גימור חיפוי קשיח בתאום עם מהנדס העיר.</li> <li>פתרונות הסתרה וארכיטקטורה למתקנים הטכניים ולמערכות הבניין השונות.</li> <li>הצגת 20% שטחי גינון בתחום המגרש. מרבית שטחי הגינון יתוכנן בחזית המגרש לרווחת הדיירים ולשיפור החזית כלפי הרחוב. רצוי לתכנן רצועת גינון גם בגבולות המגרש ולפחות בחזית האחורית כדי לייצר הפרדה ויזואלית מגוננת בין מגרשים שכנים. ריצוף באבני דשא בחניות לא יחושב כשטח מגנון. גבוה גינון מעל מרתף יהיה לפחות 1 מ'.</li> <li>ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות בתאום עם מהנדס העיר.</li> </ol>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר.</p> <p>החניה בתכנית תהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לשימושי הקרקע השונים.</p> <p>כל החניות יהיו בתת הקרקע. תותר חניית אופנועים ואופניים וחניה תפעולית, בתחום המגרש גם מעל הקרקע.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בועדה המקומית לתכנון ובניה.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</li> </ol>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <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, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור"</p>	<p><b>6.5</b></p>

6.5	שמירה על עצים בוגרים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>, "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

6.6	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>1. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת המים לשתייה לבין מערכות המים שאינן לשתייה כגון: כיבוי אש, גינון וכד'.</p> <p>2. בעסקים, במסגרת שטחי המסחר, בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת מים חוזרת. הנחיות למניעת מטרדים:</p> <p>תהיה הפרדה של החניות התפעוליות, עמדות פריקה וטעינה ועמדות סילוק הפסולת, כך שלא יהיו מטרד בין שימושי הקרקע השונים.</p> <p>נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים לא יהיה לכיוון שטחי הציבור.</p> <p>בשלב ההיתר יתוכננו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות מטרדי ריח, רעש ואיכות אוויר.</p> <p>טרם ביצוע עבודות ההקמה, יוגש לאישור היחידה הסביבתית בוועדה המקומית, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו למניעת מטרדים.</p> <p>הגג מעל קומת המסחר יגונן ויהיה באחריות חברת האחזקה לתיפעול, תחזוקה וניקיון.</p>

6.7	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר להניה 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 דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור 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> <p>6. הקמת מנופים/עגורנים תיעשה בתאום עם משרד הביטחון וגובהם המרבי לא יעלה על 135 מ' מעל פני הים.</p>

6.8	רישום שטחים ציבוריים
	<p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה</p>



<p><b>6.8 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>תשכ"ה 1965, או ירשמו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.</p> <p>2. א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p> <p>ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם חברת אחזקה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע של הבניין (כמפורט בניספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 זיקת הנאה</b></p> <p>כתנאי למתן היתר בניה, תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור, בשטח קומת הקרקע סביב השטח המיועד למבנה ציבור, כמצויין בתשריט מצב מוצע.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית, בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 מרתפים</b></p> <p>חובת בנית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1 ו-רח/2000/ב/6.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 הריסות ופינויים</b></p> <p>המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תוקם חברת אחזקה אשר תתחזק את המבנה, את החניון, את החצר, את המעברים המשותפים ואת השטחים הפרטיים הפתוחים (המגוננים) ואת השטחים המשותפים כולל השטחים בעלי זיקת ההנאה לציבור הכלולים במתחם.</p>	<p><b>6.15</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



**414-0200832 הרצל פינת בתיה מקוב-טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר**

**מצב קיים עפ"י רח/2010**

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבוה (מטר)	תכנית % משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ד/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידי-	קדמי רח' בתיה מקוב	קדמי רח' הרצל	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת						
												שרות	עיקרי					
6	0 למסחר 5 למגורים	0	0 למסחר 5 למגורים	5 קומות	5 קומות		50% למסחר	---	---	140	976.1	(2)	976.1	697.2 (1)	190	מרכזי מעורב מסחר ומגורים		
	0 למסחר 5 למגורים	0 למסחר 5 למגורים	0 למסחר 5 למגורים							(3)	---	(2)	883	630.7 (1)	194			
6	4	5		ע+4 קומות				8	6	110	870	(3)		(2)	870	791	193	מגורים ב'

1. שטח מגרש המהווה 70% משטח החלקה הרשום לצורך חישוב זכויות.

2. שטחי שרות על קרקעיים עפ"י רח/ 2000/ב/6.

3. מרחף עפ"י התכניות הבאות: רח/ 2000 ב / 1, רח/מק/ 2000 ב / 2, רח/2000/ב/6.

