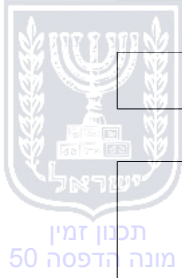


הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0317057

רח/2/172/ב/2, מיתחם מגורים רחוב טשרניחובסקי, רחובות



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 :
15/04/2019
להפקיד את התכנית
16/01/2020
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

מיקום התכנית בחלקה המערבי של העיר רחובות, וצורתו כעין משולש הכלוא בין הרחובות טשרניחובסקי והרב דוד ישראל.
התכנית המוצעת היא תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש (רה-פרצלציה) ויהיו בה מגרש המיועד לבניה רוויה, מגרש לבניה צמודת קרקע (הקיימת במקום) ומגרש המיועד לשב"צ.
במגרש המיועד לשב"צ יישאר הבניין הקיים בפינה הדרום-מזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/2/2/172, מיתחם מגורים רחוב טשרניחובסקי,
רחובות

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

414-0317057 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

3.103 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

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 בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

רחובות	מרחב תכנון מקומי
181698	קואורדינאטה X
644159	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	75	טשרניחובסקי	רחובות
	77	טשרניחובסקי	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	מוסדר	חלק	503-506	

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 50



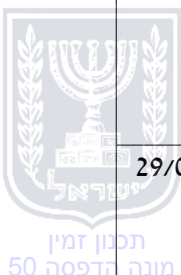
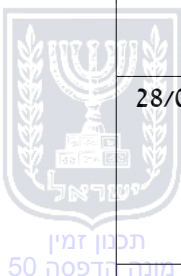
תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
09/04/2018	6739	7755	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0303420. הוראות תכנית 414-0303420 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0303420
15/02/2005	1619	5367	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 172 / 2 א ממשיכות לחול.	החלפה	רח/ 172 / 2 א
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
29/04/2004	2749	5293	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 2. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב / 2



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
רח/ מק/ 2000 / יב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב תחולנה על תכנית זו.	4957		04/02/2001
414-0201608	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	6913	780	09/11/2014
רח/ 1300	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 1300 ממשיכות לחול.	3701		29/09/1989
רח/ 1300 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 1300 / 7 ממשיכות לחול.	3052		10/05/1984
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

הערה לטבלה:

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף נחמני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף נחמני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		20: 44 18/12/2019	יוסף נחמני	13/06/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		21: 06 19/12/2019	רפאל כחלון	01/07/2019	13		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		23: 59 20/08/2019	צבי פרליס	25/07/2018	2		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים בשטח התכנית	11: 27 13/09/2018	צבי פרליס	25/08/2018	5		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 54 30/10/2018	צבי פרליס	25/08/2018	2		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		22: 27 19/12/2019	יוסף נחמני	13/06/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		20: 38 18/12/2019	יוסף נחמני	13/06/2019	1	1: 250	מנחה	עיצוב אדריכלי
לא		19: 52 18/12/2019	צבי פרליס	30/06/2019	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		22: 28 19/12/2019	יוסף נחמני	13/06/2019	1	1: 250	מחייב	תנועה
לא		18: 29 20/12/2019	יוסף נחמני	13/06/2019	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	יוסף נחמני	6909		רחובות	עזרא (1)	6	08-9495753		yosinoon@gmail.com
	פרטי	שולמית פינשטין ליסאור	5104		רחובות	פינס (1)	9	08-9454547		shulamithfl@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגישי התכנית פועלים בשם בעלי העניין בקרקע הפרטיים, אשר הקרקע שבבעלותם מהווה 88.41% משטח התכנית. מצורף תצהיר בדבר העברת הזכויות של בעלי העניין בקרקע הפרטיים למגישי התכנית..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף נחמני	6909		רחובות	עזרא	6	08-9495753		yosinoon@gmail.com
פרטי	שולמית פינשטין ליסאור	5104		רחובות	פינס	9	08-9454547		shulamithfl@bezeqint.net

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
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	יוסף נחמני	06909	יוסף נחמני	רחובות	עזרא	6	050-5512283		jkatz1@walla.co.il
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeqint.net
שמאי מקרקעין	שמאי	רפאל כחלון	1060		מזכרת בתיא	גבעתי	15	08-9354907	1538-9354907	rafi@kahalon.co.il
אגרונום, שמאי חקלאי	יועץ	צבי פרליס			רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה או כל ועדת משנה שלה.

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

קביעת ייעודי קרקע חדשים בתחום התכנית והקמת מבנה מגורים בן 35 יח"ד .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
- 2) שינוי ייעוד הקרקע משטח לתכנון בעתיד לאזורי מגורים ג', מגורים א' ושב"צ.
- 3) קביעת זכויות בניה והוראות בניה.
- 4) קביעת זכות מעבר להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	22
מגורים ג'	21
מבנים ומוסדות ציבור	23
דרך מאושרת	40, 30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	21
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	30
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	23
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	21
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	30
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	23
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	22
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	30
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	23
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	22
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	21
מבנה להריסה	דרך מאושרת	40, 30
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	23
מבנה להריסה	מגורים א'	22
מבנה להריסה	מגורים ג'	21
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	23
קו בנין עילי	מגורים ג'	21
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	30
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	23
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	30
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	23
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	22
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	456	14.70
שטח לתכנון בעתיד	2,647	85.31
סה"כ	3,103	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.68	453.59	דרך מאושרת
12.96	400.35	מבנים ומוסדות ציבור
23.71	732.6	מגורים א'
48.65	1,502.83	מגורים ג'
100	3,089.37	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



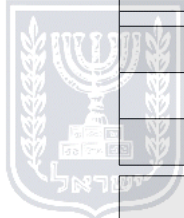
תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בבית מגורים קיים בן 3 יח"ד.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>החזית הצפונית של הבניין המוצע לכיוון הכיכר, בין הרחובות טשרניחובסקי והרב דוד ישראל, הינה בעלת נצפות גבוהה. לפיכך, חלק זה של הבניין יהיה בן 6 קומות מדורגות תוך הימנעות ככל הניתן מקיר חיפוי אטום.</p> <p>הבינוי לכיוון רחוב טשרניחובסקי יהיה בן 8 קומות ללא קומת עמודים. בחלק הפונה לכיוון רחוב הרב דוד ישראל הבינוי יהיה בן 6 קומות ללא דירוג.</p> <p>תקבע זיקת הנאה מכיוון רחוב טשרניחובסקי לכיוון רחוב הרב דוד ישראל בין הבניין המוצע למבנים הקיימים במגרש בהתאם למסומן בתשריט התכנית.</p> <p>המגרש לשב"צ יקבע במרחק של לפחות 1.5 מ' מהמבנה עצמו לכיוון צפון.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות, למעט מגורים
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שימושים לדרך עפ"י חוק לרבות: כבישים, מדרכות, מערכות תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות, חניות, ריהוט רחוב וגינון.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	4	4	4	3	5	20			2160	(3) 1200	0	(2) 160	(1) 800	400	23	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(9) 4.5	(8) 4	(7) 3	(6) 3.6		2	10	3			(5)		151.5	(4) 442	736	22	מגורים א'	מגורים א'
5	(14) 5		1.5	2	(13) 8	36	35	50	8199) 2417 (12) 1813 (11) 3969 (10	1511	21	מגורים ג'	מגורים ג'

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:

- א. בית מגורים צמוד קרקע הנמצא בתא שטח מס' 23, אשר שיטחו הוא 116.7 מ"ר, והקרקע הצמודה אליו מצד דרום, מזרח ומערב יועברו לשימושה הקבוע של עיריית רחובות ללא תמורה.
- ב. במצב של הריסה ובנייה מחדש במבנה הציבור, קווי הבניין יהיו לפי התשריט. במצב של תוספת לבנייה קיימת, קווי הבניין יהיו על פי הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 200% משטח המגרש.
- (2) 40% משטח תא השטח.
- (3) עד 3 קומות תת קרקעיות בהיקף שטח תא השטח.
- (4) לפי 60% משטח המגרש.
- (5) בקונטור קומת קרקע.
- (6) דרומי.
- (7) צפוני.
- (8) מזרחי.
- (9) מערבי.

(10) כולל מרפסות בשטח של 12 מ"ר ממוצע עיקרי ליח"ד. מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סטייה



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

- ניכרת.. מספר יח"ד יעמוד על 35 סה"כ. 20% מיח"ד יהיו קטנות בשטח של 80 מ"ר עיקרי כולל ממי"ד, יתר יח"ד יהיו בשטח עיקרי ממוצע של 110 מ"ר.
- (11) 40% בקומת קרקע+10% בכ"א מ-7 קומות מגורים+10% בגג, סה"כ 120%. בנוסף תתאפשר הקמת מחסנים דירתיים בקומות בשטח עד 7 מ"ר ליח"ד.
- (12) שני מרתפי חניה.
- (13) בהתאם לסעיף 4.2.2 (א) בהוראות התכנית.
- (14) מערבי, קו בנין למרפסות - 3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6. הוראות נוספות

<p>6.1 מבנים קיימים</p> <p>הבית הקיים במגרש המיועד לשב"צ יימסר לעיריית רחובות כחלק מהשב"צ כשהוא ריק ופנוי, עם השלמת הקמתו של בית מגורים בתא שטח 21.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 זיקת הנאה</p> <p>בשטח המסומן בזיקת הנאה בקווקוו צהוב בתשריט התכנית, תירשם זיקת הנאה לציבור לטובת מעבר הולכי רגל בין הרחובות טשרניחובסקי והרב דוד ישראל ולטובת כניסת הולכי רגל וכלי רכב למבנה הציבור מרחוב הרב דוד ישראל ועד למבנה הציבור. תישמר תחזוקתו הראויה של השביל, לרבות ניקיון, טיפול בגינון, בתאורה, בריהוט רחוב וכיו"ב.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה לאישור מהנדס/ת העיר, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נטיעת עצים בוגרים בחצר המבנה במרווחים של 8 מ' מגזע לגזע בכל האיזורים המגווננים. 2. פיתוח המדרכה הגובלת. 3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות). 4. פירוט מלא של חומרי גימור וחיפוי קשיח בתאום עם מהנדס העיר. 5. פתרונות הסתרה וארכיטקטורה למתקנים הטכניים ולמערכות הבניין השונות. 6. יובטח המיגון האקוסטי הנדרש בתחום תח"ר 65 75 למבנה המגורים המוצע. 7. הצגת לפחות 20% שטחי גינון בתחום המגרש. מרבית הגינון יתוכנן בחזיתות המגרש לרווחת הדיירים ולשיפור החזות כלפי הרחוב. שטח הגינון לשימוש פרטי (בדירות גן) לא יילקח במניין שטחי הגינון הנדרשים. גובה גינון מעל מרתף יהיה לפחות 1 מ'. 	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנועה</p> <p>נגישות-רכב למגרש (כניסה ויציאה) תהיה אך ורק דרך רחוב הרב דוד ישראל, על-פי נספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו. בכל מקרה לא תותר נגישות מרחוב טשרניחובסקי.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>החניה במגרש המיועד למגורים כאזור מגורים ג' תהיה כולה תת-קרקעית ולפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 בניה ירוקה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידור המעטפת, תאורה טבעית, איוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שיאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. 2. 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. 	<p>6.6</p>
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים "עץ / קבוצת עצים לשימור" "עץ / קבוצת עצים לעתקה", או "עץ / קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p>	<p>6.7</p>

	<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ / קבוצת עצים לעתקה" או "עץ / קבוצת עצים לעקירה" יהיה קבלת רישון לפי פקודת היערות. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p>	
	<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</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. 2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון. 3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרת בפרק ד' לתמ"א 2/4. 4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
	<p align="center">רישום שטחים ציבוריים</p>	<p align="center">6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, או ירשמו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.</p>	
	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</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. 2. א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במירשם. ב. השטחים המופעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופעים בתשריט מצב מוצע. 3. תנאי למתן היתר 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 align="center">הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p align="center">6.11</p>
	<p>על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, יישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית, בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6.12	ניהול מי נגר
	<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>
6.13	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו תבוצע בשלב אחד.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע בתוך כ-5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0317057 שם התוכנית: רח/172/2/ב/2, מיתחם מגורים רחוב טשרניחובסקי, רחובות

עורך התוכנית: יוסף נחמני, אדריכל ומתכנן ערים תאריך: 15.08.2019 חתימה: _____

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
שטח לתכנון בעתיד	503	713	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שטח לתכנון בעתיד	504	649	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שטח לתכנון בעתיד	505	661	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שטח לתכנון בעתיד	506	624	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

זכויות הבנייה בחלקות 503, 504, 505, 506 בגוש 3701 יקבעו בתכנית/ תכניות אחרות כפי שיאושרו על ידי מוסדות התכנון. כל עוד לא נערך תכנון בעתיד, ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה לפי תב"ע בתוקף – רח/1300 ורח/1300/7 בכפוף להרחבת הדרך לפי תב"ע רח/172/2 א.

