

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0538918

רח/6/74/ג1 מקבץ דיור - דולינסקי 5 רחובות

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/05/2019

להפקיד את התכנית



12/03/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב דולינסקי באזור הדרום-מזרחי של רחובות סמוך לשכונת אושיות.  
מטרת התכנית הינה הקמת מבנה בן 8 קומות הכולל 225 יח"ד לטובת מקבץ דיור לעולים וזכויות עבור מסחר ושטחי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

רח/ג/6/74/1 מקבץ דיור - דולינסקי 5 רחובות

מספר התכנית 414-0538918

שטח התכנית 2.956 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

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 בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
כן



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

רחובות קואורדינאטה X 183515

קואורדינאטה Y 643339

**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**

| ישוב   | רחוב     | מספר בית | כניסה |
|--------|----------|----------|-------|
| רחובות | דולינסקי | 5        |       |

שכונה אושיות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3698     | מוסדר   | חלק           | 44-46               | 67-68             |

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 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**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/ 4 / 2        | כפיפות  | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 ממשיכות לחול.             | 4525               | 3620                    | 25/05/1997 |
| 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/ 74 / 6 / ג    | החלפה   | .                                                                                              | 2717               |                         | 04/06/1981 |



**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 |          |                     |             | סלו בן עמי  |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | סלו בן עמי  |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| זכויות בניה מאושרות | רקע   |          | 1                   | 07/12/2017  | סלו בן עמי  | 08: 28 07/12/2017 |                | כן                  |
| טבלאות הקצאה        | מחייב |          |                     | 06/09/2018  | סלו בן עמי  | 14: 05 06/09/2018 |                | כן                  |
| תנועה               | מנחה  |          |                     | 29/01/2020  | יעקב מרגלית | 09: 27 29/01/2020 |                | לא                  |
| בינוי               | מנחה  | 1: 200   |                     | 29/01/2020  | סלו בן עמי  | 09: 41 29/01/2020 |                | לא                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 250   |                     | 03/07/2018  | סלו בן עמי  | 14: 43 03/07/2018 |                | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**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 |    |            | אושיות דיור מוגן בע"מ | רחובות | (1)  | 13  | 054-5602218 |     | amnongil66@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רש"י 13 רחובות.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד              | ישוב   | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                |
|------|----|------------|-----------------------|--------|------|-----|-------------|-----|----------------------|
| פרטי |    |            | אושיות דיור מוגן בע"מ | רחובות | (1)  | 13  | 054-5602218 |     | amnongil66@gmail.com |

(1) כתובת: רש"י 13 רחובות.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד            | ישוב        | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל             |
|-------------|-----------|-------------|------------|---------------------|-------------|------|-----|------------|-----|-------------------|
|             | עורך ראשי | סלו בן עמי  |            | סלו בן עמי אדריכלים | ראשון לציון | הרצל |     | 03-9660158 |     | eilat@salo.co.il  |
|             | מודד      | חוסאם מסארה | 894        | הנדסת מדידות        | טייבה       | (1)  |     |            |     | mhmed10@gmail.com |

| מקצוע/<br>תואר                      | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב       | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                       |
|-------------------------------------|-------------|-------------|---------------|----------|----------|------------|-----|------------|-----|-----------------------------|
| תכנון<br>ופיקוח<br>בהנדסה<br>אזרחית | יועץ תחבורה | יעקב מרגלית | 7900802       |          | גני תקוה | רבאון שלמה | 6   | 03-5340061 |     | dmarga@net<br>vision.net.il |

(1) כתובת : טייבה משולש 40400.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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 הכולל 225 יח"ד עבור מקבץ דיור לעולים, מסחר ושטח ציבורי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות והוראות בניה.
2. קביעת ייעודי קרקע חדשים בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בניין.
4. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח        | סימון בתשריט           |
|---------------------|----------------|------------------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 100            | בלוק עץ/עצים לעקירה    |
| דרך מוצעת           | 101            | בלוק עץ/עצים לעקירה    |
| יעוד                | תאי שטח כפופים | סימון בתשריט           |
| דרך מוצעת           | 101            | בלוק עץ/עצים לעקירה    |
| מבנים ומוסדות ציבור | 100            | בלוק עץ/עצים לעקירה    |
| מבנים ומוסדות ציבור | 100            | חזית מסחרית            |
| מבנים ומוסדות ציבור | 100            | להריסה                 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 100            | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד        | מ"ר   | אחוזים |
|-------------|-------|--------|
| מוסד ציבורי | 2,259 | 76.42  |
| שביל        | 697   | 23.58  |
| סה"כ        | 2,956 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| דרך מוצעת           | 702.8     | 23.62        |
| מבנים ומוסדות ציבור | 2,273.25  | 76.38        |
| סה"כ                | 2,976.05  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|       | <p>המבנה ישמש כמבנה לדיור לעולים חדשים ו/או קשישים הכולל שטחים משותפים - מועדון, לובי, ח.כביסה, ח.דואר לפי הנחיות משרד הקליטה.</p> <p>מסחר - לשימוש סופרמרקט ו/או שירותי בריאות ו/או סניף דואר ו/או מספרה ו/או מכבסה ו/או בנק ו/או בית קפה ו/או חנות וכדומה.</p> <p>השטח לצרכי ציבור המסומן בנספח בינוי יהיה לשימושים: חינוך, תרבות, בריאות, דת וקהילה. לשיקול דעת הוועדה המקומית.</p> |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>השטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע אדום, מצוי בקומה 1 של המבנה המוצע וישמש לצרכי ציבור בלבד.</p>                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.2   | דרך מוצעת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.2.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|       | <p>שימושים לדרך על פי חוק, לרבות: כבישים, מדרכות, מערכות תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות, חניות, ריהוט רחוב וגינון.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.2.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>המדרכה בסמוך לחזית המסחרית בתא שטח 101 תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## 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) |
|---------------------|---------------------|---------|-----------------|-------------------|------|--------------------|------|-----------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|-----------|--------|--------|--------------------------------|
|                     |                     |         |                 | מעל הכניסה הקובעת |      | מתחת לכניסה הקובעת |      |           |                                   | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | ציד-ימני      | ציד-שמאלי | אחורי  | קדמי   |                                |
|                     |                     |         |                 | עיקרי             | שרות | עיקרי              | שרות |           |                                   |                   |                    |               |           |        |        |                                |
| מבנים ומוסדות ציבור | דיור מיוחד          | 100     | 2259            | 7300 (1)          | 4000 |                    | (2)  | 11300     | 225                               | 32.8 (3)          | 8 (4)              | 2             | 5 (5)     | 3 (6)  | 5 (7)  | 1060 (8) (9)                   |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 100     | 2259            | 200               |      |                    |      | 200       |                                   |                   |                    |               |           |        |        |                                |
| מבנים ומוסדות ציבור | מסחר                | 100     | 2259            | 800               |      |                    | 500  | 1300      |                                   |                   |                    |               | 5 (5)     | 0 (10) | 5 (11) | 5 (8)                          |

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

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

(1) מתוכן קומה ראשונה הכוללת 420 מ"ר שטחים משותפים: לובי, מועדון עבור הדיירים.

(2) מרתפים עפ"י רח/2000/ב/6 מחסנים עפ"י רח/2000/ב/6.

(3) גובה המבנה בתכנית והמדרגה העליונה לבניה יהיה מקסי' 108.70 מ' מעל פני הים.

(4) 8 קומות מעל קומת מסחר.

(5) צפוני.

(6) דרומי. לכיוון שביל לדרך משולבת. ק. בנין 2מ' - מרפסות.

(7) מערבי לכיוון שצ"פ.

(8) מזרחי. לכיוון רח' דולינסקי.

(9) ל-225 יח"ד.

(10) דרומי.

(11) מערבי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מהנדס/ת העיר, אשר תכלול התייחסות למרכיבים הבאים: תנועה וחניה, עצים וגינון, נושאי סביבה, פתרונות ניקוז וחלחול, מערכות טכניות, גימורים, מפלסים, גדרות, השתלבות עם המגרשים השכנים וכד'.
2. גובה התקרה מעל המרתף יהיה 1 מ' לצורך גינון.

**6.2****בניה ירוקה**

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

תנאי למתן היתר בניה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

**6.3****איכות הסביבה**

1. תנאי להיתר בנייה יהיו הגשת תוצאות סקר קרקע/גזו הקרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה. סקר זה הוא ביצוע בפועל של הקידוחים בקרקע. לאחר בחינת הממצאים, נתנות ההנחיות לטיפול/פינוי הקרקע המזהמת ליעד מוגדר או למיגון המבנה החדש.
2. כתנאי להיתר בנייה יש לקבל מהמשרד להגנת הסביבה מסמך המאשר כי אין דרישות נוספות לשיקום קרקע (NFA) או לחילופין דרישה לניהול סיכון ומיגון מבנים. בכל מקרה, אין לאשר היתר חפירה בטרם יסתיים דיגום הקרקע ויינתן אישור המשרד להגנת הסביבה (NFA) כי אין צורך בפעולות נוספות לשיקום הקרקע.

**6.4****ניהול מי נגר**

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.

**6.5****שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.

**6.6****גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

גובה 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 יינתן היתר בניה או הקלה מכוח

## 6.6

## גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.

הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.

אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

מגבלות משרד הביטחון:

מגבלת הגובה המקסימאלית לבניה בתכנית תהיה 105.11 מ' מעל פני הים.

גובה זה הינו גובה המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

כל הקלה בגובה מהווה סטייה ניכרת מהתכנית ומחייבת קבלת אישור נציג משרד הביטחון.

במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

## 6.7

## רישום שטחים ציבוריים

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 תשכ"ה 1965, או ירשמו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

## 6.8

## תנאים למתן היתרי בניה

- א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין ע"פ פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
- ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת המבא"ת.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח.
3. בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבנה בקומה 1 של הבנין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לפיה לא תותר מכירת יחידות דיור במקבץ הדיור ולא ניתן יהיה לאחד יחידות דיור.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים מעירוב השימושים בתכנית, לרבות קביעת אזור פריקה וטעינה בתת הקרקע, תכנון נקודות פליטת האוויר של החניונים ועמידה בדרישות סביבתיות לעניין הפרדת פסולת ומחזור.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה במיגון אקוסטי מתאים לתח"ר 75 LDN.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח פסולת בניין המשלב הוראות למניעת מטרדי אבק, רעש ומטרדים נוספים בעת הבינוי.

## 6.9

## דרכים תנועה ו/או חניה

החנייה בתכנית תהיה תת קרקעית, בתחום המגרש ולפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

## 6.10

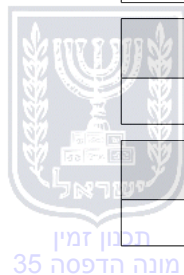
## הוצאות הכנת תוכנית

עפ"י סעיף 69 (12) יישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית, בחלק יחסי מהוצאות

|                                                                                                                          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>6.10 הוצאות הכנת תוכנית</b>                                                                                           |  |
| עריכתה וביצועה. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו בהתאם לסעיף 265א' לחוק. |  |

|                                         |  |
|-----------------------------------------|--|
| <b>6.11 מרתפים</b>                      |  |
| תותר הקמת מרתפים לפי תכנית רח/2000/ב/6. |  |

|                                            |  |
|--------------------------------------------|--|
| <b>6.12 היטל השבחה</b>                     |  |
| הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק. |  |



|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>7. ביצוע התכנית</b> |  |
|------------------------|--|

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>7.1 שלבי ביצוע</b> |  |
|-----------------------|--|

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>7.2 מימוש התכנית</b> |  |
|-------------------------|--|

|                                                |  |
|------------------------------------------------|--|
| זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה. |  |
|------------------------------------------------|--|







## טבלת הקצאות – מקבץ דיור מוגן-דולינסקי 5 רחובות

| מצב מוצע     |                       |                 |            |          |        | מצב קיים              |                 |                            |         |      |      |
|--------------|-----------------------|-----------------|------------|----------|--------|-----------------------|-----------------|----------------------------|---------|------|------|
| החלקים בעלות | חוכרים                | בעלים           | יעוד       | שטח מ"ר  | תא שטח | חוכרים                | בעלים           | יעוד                       | שטח מ"ר | חלקה | גוש  |
| 100%         | אושיות דיור מוגן בע"מ | קרן קימת לישראל | דיור מיוחד | 2259 מ"ר | 100    | אושיות דיור מוגן בע"מ | קרן קימת לישראל | מוסד ציבורי מרכזית טלפונים | 745     | 44   | 3698 |
|              |                       |                 |            |          |        |                       |                 |                            | 745     | 45   |      |
|              |                       |                 |            |          |        |                       |                 |                            | 769     | 46   |      |

6.9.18

תאריך

33939

מס' רשיון

סלולר 03-9642200  
חתימת עורך התכנית  
טל: 03-9642200  
עורך התכנית

20/8/18

תאריך

515171528

מס' תאגיד

חתימת בעל הזכות בקרקע  
חתימת דיור מוגן בע"מ  
ח.פ. 515171528  
רשיון 765626

ח.פ. 515171528

שם בעל הזכות בקרקע



## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0538918 שם התוכנית: רח/6/74/ג/1 מקבץ דיור מוגן-דולינסקי 5 רחובות

| יעוד                      | מס' תא שטח | 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) |       |      |      |
|---------------------------|------------|------------------|------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|-----------|-------------------------|-----------------|-------------------|--------------------|-----------------|-------|------|------|
|                           |            |                  | מעל מפלס לכניסה הקובעת |                      | מתחת לכניסה הקובעת |                      |                       |                        |           |                         |                 | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | קדמי            | אחורי | צידי | צידי |
|                           |            |                  | עיקרי                  | שרות                 | עיקרי              | שרות                 |                       |                        |           |                         |                 |                   |                    |                 |       |      |      |
| מוסד יבורי רכוזיית לפונים |            | 2,259            | 120%                   | (עפ"י רח/6/2000/ב/6) | ----               | (עפ"י רח/6/2000/ב/6) |                       |                        |           |                         | --              | לפי תכנית         | 5.00               | 4.00            | 6.00  | 6.00 |      |
|                           |            |                  | 2711                   | 40% בקומות 1-3       |                    |                      |                       |                        |           |                         |                 |                   |                    |                 |       |      |      |
|                           |            |                  | 903                    |                      |                    | 1807                 |                       |                        |           |                         |                 |                   |                    |                 |       |      |      |

