

4000951567-130

1

חוק וזתכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0664920

1  
ח' ב'  
ק' ע'

רח/9-12 - מבנה מסחרי משולב דרך ירושלים

עיריית רחובות-מנזל הנדסה  
תכנון בניין ערים  
23-12-2020  
נתקבל

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות  
תכנית מתאר/מפורטת מס' 414-0664920  
בישיבה מס' 20/8008 מיום 28/08/18  
להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז המרכז כהחלטה להפקדה/לאשרה  
יו"ר הועדה המהנדס

נבדק וניתן להפקיד לאשר  
20.7.20  
החלטת הועדה המחוזית/משרד המבחן  
מתכנן/ת המחוז תאריך

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
10-02-2021  
נתקבל

מינהל התכנון-מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
הפקדת תכנית מס' 414-0664920  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 20/7/2018 להפקיד את התכנית  
לינהג  
יו"ר הועדה המחוזית תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

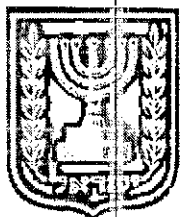
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בחלקה שבתוכנית קיימות זכויות מועטות למסחר חד קומתי בלבד. התוכנית מבקשת להוסיף על הזכויות הקיימות זכויות בניה כך שניתן יהיה לבנות מבנה מעורב שימושים אשר קומת הקרקע שלו תשאר מסחרית, מעליה בקומה א' יבנו שטחי תעסוקה ושטחים ציבורים ומעליהם בית מגורים המכיל 34 יח"ד.



מ.ת. 16



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית: שם התכנית ומספר התכנית  
 רח/9/12 - מבנה מסחרי משולב דרך ירושלים

מספר התכנית: 414-0664920

1.2 שטח התכנית: 1.818 דונם

1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית  
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
 כן

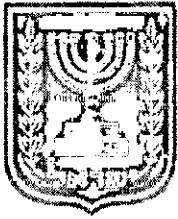
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
 מחוזית

לפי סעיף בחוק  
 ל"ר

היתרים או הרשאות  
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
 לא



**1.5 מקום התכנית**

רחובות	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
184000	קואורדינאטה X	
644200	קואורדינאטה Y	



1.5.2 תיאור מקום החלקה נמצאת בפינת הרחובות: שד' ירושלים בדרום, רח' אלי כהן במערב ורח' מגיני הגליל מצפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות: רחובות

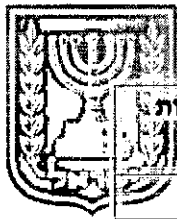
נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך ירושלים	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3699	מוסדר	חלק	283	

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 2 /4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 2 /4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	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 אינה 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
414-0201608	כפיפות	תכנית זו אינה כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	6913	780	09/11/2014
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
רח/ במ/ 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ במ/ 9 ממשיכות לחול.	4247	187	18/09/1994

**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				כפיר אשכנזי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		כפיר אשכנזי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	10/07/2018	כפיר אשכנזי	13:58 19/08/2018		כן
בינוי	מנחה	1:250	1	10/07/2018	כפיר אשכנזי	11:13 08/09/2020		לא
סביבה ונוף	מנחה	1:250	1	08/09/2020	גד בירקאי	11:41 08/09/2020		לא
תנועה	מנחה	1:250	1	26/11/2018	זהבה שפיגלר	11:56 19/01/2021	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	10/07/2018	כפיר אשכנזי	16:50 04/09/2019		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



מזכיר תכנון זמני  
מונה יחד פסח 17

**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			מעיין שורק- ירושלים בע"מ	ירושלים	הפלמ"ח	43			amir@agta. co.il

**1.8.2 יזם**

**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	כפיר אשכנזי	116902	מ.ד. אשכנזי אדריכלים	רחובות	בנימין		08-9465764		kfir@ashkena zi-arch.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	גד ברקאי	85952		נס ציונר	התאנה	10	08-6326673		yadin@barka ynof.co.il
מוודד מוסמך	מוודד	ראול מרקוביץ	441		רחובות	התנאים	4	08-9350648	08-9416842	
	יתץ תחבורה	זהבה שפיגלר		זהבה שפיגלר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	יבנה	אגמון	27	08-9322173		zehavas@zeh ava-eng.co.il

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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 שימושים הכולל שטחי מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור ובית מגורים הכולל 34 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד הקרקע ממסחרי למגורים ומסחר.

2. קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת מבנה משולב הכולל ק.קרקע מסחרית, קומה א' הכוללת שטחי ציבור

ושטחי תעסוקה ומבנה מגורים.

3. קביעת קווי בנין.





**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**



יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	283

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי	1,818	100
סה"כ	1,818	100

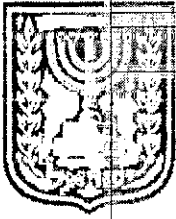
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,818.29	100
סה"כ	1,818.29	100

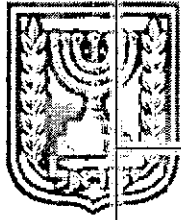


## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ומסחר	4.1
שימושים	4.1.1
<p>יותרו השימושים הבאים במשולב:</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. מסחר - בקומת הקרקע, מסחר כולל בתי אוכל ומשקה, וכל השימושים הנלווים הנדרשים לשרות המפורט לעיל, ומלבד שלא יהווה מטריד לסביבה.</p> <p>3. בקומה א', בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א', השימושים לצרכי ציבור יהיו: חינוך, תרבות, בריאות, מוסדות דת וקהילה.</p> <p>4. בקומה א' - שימוש לצורך תעסוקה-משרדים.</p>	
הוראות	4.1.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוועדה המקומית לא תאשר היתרי בניה אלא אם מולאו התנאים המפורטים להלן:</p> <p>1. הבניה תהיה עפ"י נספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו. נספח הבינוי הינו מנחה ובסמכות הוועדה המקומית לאשר בינוי חדש, כתנאי להיתר בניה, ובלבד שישמור על עקרונות תכנית זו: העמדת מבנים, גבוה המבנים, קווי הבנין והשימושים המותרים.</p> <p>2. בקומת הקרקע ימוקמו השטחים המסחריים. בקומה א' ימוקמו השטחים הציבוריים ושטחי המשרדים ומעליהם מבנה המגורים.</p> <p>3. תתאפשר חזית רציפה ופתוחה לאורך דרך ירושלים לכיוון המרכז המסחרי הקיים, על מנת ליצור רצף בין המתחמים ככל חניתן.</p> <p>4. תותר בניית מרתפים בקונטור המגרש לבניה, בכפוף לפתרון ניקוז מי הנגר.</p> <p>5. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א', המצוי בקומה א' של הבניין, יהיה שימוש לצורכי ציבור בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סגויה השימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>6. הוראות נוספות ראה סעיף 6 להלן.</p>	א



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



קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד דוונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מזחת לפניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
												200	1818	283	מגורים ומסחר. ציבור	מגורים ומסחר	
5	(7) 4	(6) 7	(5) 7	2	(4) 11	42	18.7	(3) 34	570	10350	(2) 3636	(1) 3272	3442	1818	283	מגורים ומסחר	
													489	1818	283	מסחר	מגורים ומסחר
													200	1818	283	משרדי	מגורים ומסחר



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

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
408 (8)	283	מבני ומסדות ציבור	מגורים ומסחר
	283	מסרים	מגורים ומסחר
	283	מכרז	מגורים ומסחר
	283	משרדים	מגורים ומסחר

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:**

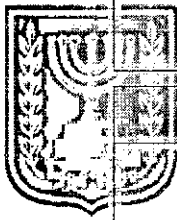
- (1) שטחי השרות המפורטים בטבלה הינם למבנה כולו מסחר ומגורים.  
ניתן לבנות מחסנים קומתיים ובתנאי שלא יהיה להם קיר משותף עם הדירות בקומה..
- (2) ניתן יהיה להוסיף קומות מרתף ושטחי שרות עבור קומות אלה עפ"י המותר בתכנית רח/2000/ב/6..
- (3) מתוך 34 יחיד מוצעות, 8 יהיו יחיד קאנות, בשטח כולל של 80 מ"ר.  
תוספת במספר יחיד תהווה סטייה ניכרת.
- (4) בבנין ידעו קומת מרתף + קומת קרקע מסחרית מוגבהת (עד לגובה של 6.5 מ' מרצפת ק. קרקע-לרצפת קומה א') + קומה א' - שטחי ציבור ומשרדים + קומות ב"י קומות לדירות המגורים..
- (5) קוי הבנין כמס'מן בתשריט מצב מוצע.
- (6) קו בנין צידי שמאלי- צפוני לרח' מגיני הגליל.
- (7) קו בנין אחורי 4 מ' עבור קומות המגורים, ציבורי ומשרדים ו-0 מ' עבור המסחר..
- (8) ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יחיד ביציאה מחדר המגורים, בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה שקוף.  
מרפסות אסה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יריה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב כסטייה ניכרת..

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.</li> <li>2. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפוח).</li> <li>3. פרוט מלא של חומרי גימור חיפוי קשיח בתאום עם מהנדס העיר.</li> <li>4. פתרונות ארכיטקטוניים למתקני הבניין השונים, לרבות: מיזוג אורי, אנרגיה סולרית, מתקנים טכניים ועוד.</li> <li>5. חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבניין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.</li> <li>6. בקומת הקרקע, לאורך המדרכה, יש לנטוע עצים בוגרים בתאום עם אגף גנים ונוף. במידה ותתאפשר חניה בקומת הקרקע בתחום המגרש, יש לייצר חנית מטע.</li> <li>7. הנחיות למניעת מטרדים:</li> </ol> <p>א. בזמן עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש, אבק, איכות אוויר ואי חריגה מהתקנות.</p> <p>ב. תהיה הפרדה של החניות התפעוליות, עמדות פריקה וטעינה ועמדות סילוק הפסולת, כך שלא יהוו מטרד בין שימושי הקרקע השונים.</p> <p>ג. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>ד. בשלב ההיתר יתוכננו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים לרבות מטרדי ריח, רעש ואיכות הסביבה.</p> <p>ה. טרם ביצוע עבודות ההקמה, יוגש לאישור היחידה הסביבתית בוועדה המקומית, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו למניעת מטרדים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה בתכנית תהיה תת קרקעית לפי התקן התקף לעת הוצעת היתרי בניה ובהתאם לשימושים השונים.</p> <p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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 בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</li> <li>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.</li> </ol>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו 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</p>	<p><b>6.4</b></p>

6.4	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
	<p>אפשר שיהיו מגוונים 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>
6.5	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):  א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.  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.  ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.  ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
6.6	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></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 דיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות 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.  6. ככל שהתכנית נמצאת בתחום חשיפה לרעש מטוסים, יש לעמוד בהוראות תמ"א 2/4 לעניין מיגון מפני רעש.  7. גובה הבינוי המקסימלי לרבות גובה עגורנים ומנופים הינו 129 מ' מעפ"י, כל חריגה מגובה המגבלה תהווה סטייה ניכרת.  8. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>
6.7	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></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>
6.8	<p><b>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 לגבי מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית</p>

6.8	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
	<p>כאמור עד למועד איכלוס המבנים.</p> <p>2. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת.</p> <p>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. לעת מתן היתר בניה, טרם ביצוע עבודות ההקמה, יוגש לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו למניעת מטרדים מעירוב השימושים במגרש. בהתאם לכך ובהתאם להוראות תכנית זו, העירייה תבחן ותקבע אמצעים לצמצום המפגעים.</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 מבנה בקומה 1 של הבנין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>6. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית יש להגיש בקשה נפרדת להיתר. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>7. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הבטחון.</p>



6.9	<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p>
	<p>על פי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, יישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית, בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה.</p>

6.10	<p><b>מרתפים</b></p>
	<p>חובת בנית מרתף משותף לבנין.</p> <p>הוראות הבניה והשימושים המותרים בהתאם להוראות תוכניות רח/2000/ב/1 ו- רח/2000/ב/6.</p>

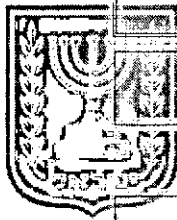
6.11	<p><b>היטל השבחה</b></p>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>

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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.





מספר זכויות בניה מאושרות: 137819 (מ"ר) 414-0664920



**414-0664920 - מרכז מסחרי דרך ירושלים-טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר**

**מצב קיים עפ"י רח / במ / 9**

אחורי	קווי בנין (ממר)		מספר קומות		עבה כבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נמו)	מכפר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		נורל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת						
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
	7	7	7	1	1	---	---	---	62	1124	(3) 489	---	(2) 146	(1) 489	1818	283	מסחרי



1. ניתן לבנות גלריה הכלולה באחוזי הבניה.
2. בקומת הקרקע וקומה א' יותרו 146 מ"ר לחדרי מדרגות, מעליות ומעברנים מקורים לציבור.
3. יותר מדתף בעמח 489 מ"ר. 365 מ"ר יוקצו לחניה ו-124 מ"ר לחדרי מכוונות, מדרגות ומחסונים.

