

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0865758

רח/ מק/ 172 / 2 / א/ 9 הרשנוון 24

מרכז

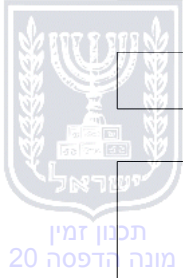
מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בפינת הרחובות טשרניחובסקי ורחל הרשזון, מיקום מרכזי בעיר רחובות. התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בהתאם לתכנית רח/ 172 /2 /א, תוספת שטחים, תוספת קומות ויחידות דיור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/ מק/ 172 / 2 / א/ 9 הרשנון 24

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

מספר התכנית 414-0865758

1.2 שטח התכנית

1.507 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (5), 62 א (א) (4)

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	181883
קואורדינאטה Y	643952

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש בהצטלבות הרחובות טשרניחובסקי ורחל הרשנון

**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
	24	הרשנון	רחובות

שכונה מרכז העיר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	מוסדר	חלק	175-176	

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/02/2005	1619	5367	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית רח/ 172/א ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 172 / 2 / א
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
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
09/11/2014	780	6913	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608 הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0201608
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
29/08/2019	14253	8414	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0496471 הוראות תכנית 414-0496471 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0496471
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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/08/2010	4488	6126	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג/ 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ג/ 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דליה לפידות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דליה לפידות		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי	11: 08 04/05/2021	דליה לפידות	03/05/2021	1		מנחה	בינוי ופיתוח
לא		06: 58 11/02/2021	רועי פרליס	03/02/2021	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חוות דעת שמאי לטבלת הקצאה	06: 57 11/02/2021	רועי פרליס	03/02/2021	7		מחייב	טבלאות הקצאה
כן	זכויות מצב מאושר	15: 54 12/02/2021	דליה לפידות	27/09/2020			רקע	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	09: 57 08/03/2021	דליה לפידות	08/03/2021		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רחובות	רחובות	(1)		08-9392444		
	פרטי			הקודחים שבת בע"מ	קרית מלאכי	(2)		08-8582320	08-8581737	ashabat@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בילי"ו 2.

(2) כתובת: פקר 11.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הקודחים שבת בע"מ	קרית מלאכי	(1)		08-8582320	08-8581737	ashabat@bezeqint.net

(1) כתובת: פקר 11.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				הקודחים שבת בע"מ	קרית מלאכי	(1)		08-8582320	08-8581737	ashabat@bezeqint.net
בעלים				עיריית רחובות	רחובות	(2)		08-9392294	08-9392318	dina@rehovot.muni.il

(1) כתובת: פקר 11.

(2) כתובת: בילי"ו 2.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דליה לפידות		ענבי בע"מ דליה לפידות אדריכלות	רחובות	אופנהיימר	5	08-9315451		lapid_d@net vision.net.il
מהנדס	מודד	חוסאם מסראוה	894	מ.ח הנדסה ומדידות בע"מ	טייבה	(1)		09-7990140		mhmed@bez eqint.net
	אגרונום	צבי פרליס			רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@g mail.com
	שמאי	רועי פרליס	816		רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	roey.perlis@ gmail.com

(1) כתובת : טייבה 40400.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התכנית, תוספת שטחים, יח"ד, קומות, שינוי קו בניין ושינוי בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

רישום החלוקה החדשה יערך בהתאם לסעיף 125 לחוק - לפי סעיף 62 א (א) (1).

2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62א(16)(א)(1)

3. תוספת 6 יח"ד למגרש לפי סעיף 62א(8)

4. שינוי הבינוי לפי סעיף 62א(5)

5. קביעת קווי בניין למרפסות לפי סעיף 62א(4)

6. תוספת קומות לפי סעיף 62א(4)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים די'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים די'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים די'	1
קו בנין עילי	מגורים די'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים די'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	427	28.33
מגורים ג' מיוחד	1,080	71.67
סה"כ	1,507	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	426.29	28.33
מגורים די'	1,078.18	71.67
סה"כ	1,504.47	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
עפ"י התכניות בתוקף החלות על החלקות	
הוראות	4.2.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					שרות
5 (8)	4	4	34	20	22 (5)	594	6420 (4)	2592 (3)		1404 (2)	2160 (1)	1080	1	מגורים ד'	מגורים ד'



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים ד'	1	(9) 264

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:

ניתן יהיה לבנות מרפסת ע"פ רח/2000/ג/2 ורח/2000/ג/3 לכל יחידת דיור בהתאם להוראות החוק. מעקה המרפסות יהיה שקוף. מרפסות אלה לא תסגרנה בכל דרך שהיא, ולא ניתן יהיה לעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת השטחים תחשב סטייה ניכרת.

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

- (1) 1944 מ"ר (180% שטח עיקרי לפי תב"ע בתוקף) ועוד 216 מ"ר תוספת מבוקשת בתב"ע זו.
- (2) 130% משטח המגרש (40% מקומת קרקע+10% משטח כל קומה+10% משטח קומת הגג) לפי תכנית רח/2000/ב/6.
- (3) 240% משטח המגרש (80% עבור כל קומה) לפי תכנית רח/2000/ב/6.
- (4) כולל שטחי המרפסות.
- (5) 16 לפי תב"ע בתוקף+6 יח"ד תוספת בתב"ע זו. 4 יח"ד (20%) הן יחידות קטנות של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
- (6) קומת קרקע+8 קומות. ניתן יהיה להוסיף חדרים על הגג מתוקף רח/2000/ג/2 ורח/2000/ג/3.
- (7) לפי תכנית רח/2000/ב/6.
- (8) לרחוב הרשנון- 3 מטר למרפסות בלבד.
- (9) 12 מ"ר ליחידה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

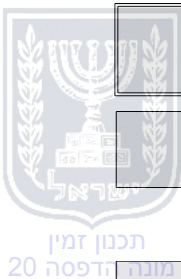
		<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	
			<p>1. ביטול ההנחיה מתכנית רח/2/172/א לדירוג הבניין לכיוון רח' טשרניחובסקי</p> <p>2. קומת הקרקע תבנה כקומה מלאה וימוקמו בה דירת גן ושטחי שירות כגון מחסנים, חדרים טכניים, חדר אשפה וכד'.</p>	
		<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	
			תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.	
		<b>6.3</b>	<b>בניה ירוקה</b>	
			<p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, עפ"י הנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>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>	
		<b>6.4</b>	<b>הוראות פיתוח</b>	
			<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מהנדס/ת העיר אשר תכלול התייחסות למרכיבים הבאים:</p> <p>1. יש לתכנן נטיעת עצים בוגרים בחצר המבנה במרווחים של 8 מ' מגזע לגזע בכל האזורים המגוננים.</p> <p>2. פיתוח המדרכה הגובלת.</p> <p>3. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>4. גדרות, קירות תומכים ומשטחים מושפעים(רמפות).</p> <p>5. פירוט מלא של חומרי גימור, חיפוי קשיח בתאום עם מהנדס/ת העיר.</p> <p>6. פתרונות הסתרה וארכיטקטורה למתקנים הטכניים השונים.</p> <p>7. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, ברכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל 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 נחושת.</p> <p>8. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.</p> <p>9. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר. לא תותר תליית מתקנים בחזיתות.</p> <p>10. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.</p> <p>11. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לווין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהו.</p> <p>12. הצגת 20% שטחי גינון בתחום המגרש. מרבית שטחי הגינון יתוכננו 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. שטח הגינון לשימוש פרטי (דירות גן) לא יילקח במניין שטחי הגינון הנדרשים. ריצוף באבני דשא בחניות לא יחשב כשטח מגונן. גובה למילוי הקרקע מעל החניון התת קרקעי יהיה 1 מ' לפחות.</p> <p>13. חזית הרחוב תפותח בתאום עם מהנדס/ת העיר.</p>	



<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג/ סימן ז' לחוק התכנון והבניה וכוללת טבלאות הקצאה ואיזון. בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תצ"ר. לאחר אישור התצ"ר ככשר לרישום, יגיש מגיש התכנית את המסמכים הנדרשים לרישום התצ"ר לאישור יו"ר הועדה המקומית וללשכת רישום המקרקעין. במידה ובעלי הקרקע ומגישי התכנית לא ביצעו את הנ"ל, העירייה שומרת על זכות לבצע הרישום ולחייב את בעלי הקרקע ו/או מגישי התכנית בהוצאות הרישום. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו על שמה בהתאם לפרק ח' סעיף 188 לחוק התכנון והבניה או בכל דרך אחרת.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>יותר 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 בשטח המגרש, אם יותקנו בתחום המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול ו/או קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.7</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>	
<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להל"ן 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 מוגדרים "מכשולים דקיקים" 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 התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית. 6. גובה הבנייה בתכנית לא יעלה על 90 מ' מעל פני הים. (כולל אנטנות)</p>	
<p align="center"><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>שטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה</p>	



<p><b>6.9 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>תשכ"ה-1965 או ירשמו לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 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 אכלוס המבנים.</p> <p>2. א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין ע"פ פקודת המודדים ואישורו 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 המבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>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><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א' לחוק</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 מרתפים</b></p> <p>מרתפים לפי תכניות רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/3, רח/2000/ב/6</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 הריסות ופינויים</b></p> <p>במידה וקיימים מבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית, תעשה הריסת ופינוי המבנים הללו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו. פינוי הפסולת יהא לאתר מוסדר.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	<p><b>7.1</b></p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	<p><b>7.2</b></p>
<p>מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.</p>	





## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי רח/2/172/א, רח/2000/ב/6

תוכנית מספר: **414-0685758** שם התוכנית: רח/מק/2/172/א/9 הרשנון 24 רחובות

עורך התוכנית: דליה לפידות תאריך: 27/09/2020 חתימה: \_\_\_\_\_



קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
											מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
צידו- מזרח	צידו- דרום	קדמי- צפון	קדמי מערב	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	4	5	5	(3)1	7+ע	(4)	15	16.2	380%	4104	(3)864	-	(2)1296	(1)1944	1080	1	מגורים ג' מיוחד
															427	2	דרך מאושרת



1. 180% משטח המגרש
2. לפי רח/2000/ב/6, 40% משטח המגרש בקומת הקרקע ו10% לכל קומה (עבור 7 קומות+ג)
3. לפי רח/2000/ב/6, 80% משטח המגרש בקומה אחת עבור מגורים ג', בתב"ע רח/2/172/א התא השטח הנדון מוגדר כמגורים ג' מיוחד
4. גובה המבנה לא יעלה על 90 מ' מעל פני הים

