

4018963

תכנית מס' רח/מק/34/2010/ב/2/ב

מכאית 2006 יזה רחובות  
 מינהל חנדסה  
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 10. 2011  
**נתקבל**  
 תכנון בגין ערים

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 23. 10. 2011

**הוראות התוכנית**

משרד הפנים  
מחוז מרכז

תוכנית מס' רח/מק/34/2010/ב/2/ב נתקבל תיק מס' 02. 01. 2012

שם תוכנית: רח' בילו פינת רח' טרנס רחובות

נתקבל  
תיק מס'  
מחוז:

מרכז:

מרחב תכנון מקומי: רחובות  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית רחובות            אישור תכנית מס' רח/מק/34/2010/ב/2/ב            חועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית            בישיבה מס' 2011008 ביום 10.8.11</p> <p>יו"ר ועדה</p> <p>חממונה על המחוז            ונייר חועדה המחוזית</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית המוצעת עוסקת באתר הנמצא במרכז העיר רחובות, (ממול לקניון המרכזי, בנין העיריה ותחנת האוטובוסים המרכזית), ובצמוד ל"גבעת הכורכר", שהיא אתר בעל חשיבות כלל עירונית רבה. התכנית מציעה שינוי התב"ע הקיימת (ללא תוספת שטחי בניה) ע"מ לקבל מבנה ובו דירות קטנות (2-3 חדרים) אשר חלקן מיועדות למכירה וחלקן להשכרה במתכונת אשר תאפשר שמירת איכות המבנה ותיפקודו הראוי לאורך זמן. כמו-כן, התכנית כוללת תכנון סביבתי מקיף המתייחס הן לשטחים הפרטיים הפתוחים בתוך מיתחם הבינוי, והן לשטחים הציבוריים הנמצאים בשיפולי הגבעה לכיוון צומת הרחובות רוזינסקי טשרניחובסקי.

במסגרת התכנית נשמרת גישת רכב לבתים הגובלים בפרויקט מצד דרום, כפי שנקבע בתב"ע המקורית. הבינוי המוצע כולל מבנה בן 12 קומות עם תכנית קרקע מצומצמת יחסית, הממוקם בפינה הצפון-מזרחית של האתר, באופן שמצמצם באופן משמעותי את הצורך בחפירת הגבעה, ומאפשר טיפול סביבתי נאות בשטח זה, שהוא, כאמור בעל חשיבות נופית וכלל עירונית רבה. החניות המיועדות לדיירי הבנין ממוקמות כולן בשתי קומות חניה, כך שבקומת הקרקע מתקבלים שטחים לשימוש כלל הדיירים, אם כחללים סגורים ואם כחלק מהפיתוח הסביבתי וזאת בנוסף לשימוש חלקי לדירות. הפרויקט בכללותו מיועד להשתלב בבינוי העתידי של מרכז העיר, אשר בו מיועדים מבנים בעלי מאפיינים ארכיטקטוניים דומים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

רח' בילו פינת רח' טרבס רחובות	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רח/מק/34/2010/ב/2/ב	מספר התוכנית		
7483 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
10/10/2011	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 62 א(א) סעיף קטן 5,6,8,9	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות
- |         |              |
|---------|--------------|
| 181,650 | קואורדינטה Y |
| 644,450 | קואורדינטה X |
- 1.5.2 תיאור מקום חלקה ברח' בילו פינת רח' טרנס
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רחובות
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רחובות
- שכונה רחוב מספר בית
- ל"ר בילו פינת טרנס

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	• מוסדר	• חלק מהגוש	821 , 818 822 , 819 823 , 820	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רח/מק/34/2010/ב/2/א	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/מק/34/2010/ב/2/א במידה ולא שונו בתכנית זו. אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכניות אלו הוראות תכנית זו מחייבות	4929	31/10/2000
רח/2000/ב/1	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית זו.	4412	28/05/1996
רח/2000/ג/2				
רח/מק/2000/ב/3				26/03/2007
רח/מק/2000/ג/3				
תמ"א 38				18/05/2005
תמ"א 36/א				30/05/2002
תמא/2/4		על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	25/05/1997

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	"רתם" אדריכלות והנדסה יוסף נחמני	09/10/11		21	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	"רתם" אדריכלות והנדסה יוסף נחמני	09/10/11	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	"רתם" אדריכלות והנדסה יוסף נחמני	09/10/11	1		1:500	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מקומית	זהבה שפיילר – יועצת תנועה	09/10/11	1		1:500	מנחה	נספח חניה
	ועדה מקומית	דוד גת – אדריכל נוף	09/10/11	1		1:250	מנחה	נספח פיתוח כללי

\* מחייב לנושא גובה הבניה, דרוג המבנה וקווי בניין, בשאר הנושאים תכנית הבנייה מנחה בלבד.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
						האצ"ל 2, ראשלי"צ	512615048	"נתביס שותפות לנדל"ן"

## 1.8.2 יזם במועל

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
					האצ"ל 2, ראשלי"צ	512615048	"נתביס שותפות לנדל"ן"

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוניה רפאל	יכמוביץ חיים	יכמוביץ יואל	בעלים
			03-5744266	הרואה 198, רמת גן	026874768	הרואה 198, רמת גן				
			03-5744266	הרואה 198, רמת גן	5333665	הרואה 198, רמת גן				
			03-5744266	הרואה 198, רמת גן	05524608	הרואה 198, רמת גן				

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר
Rotem-architect@bezeqint.net	08-9316435	08-9472010	ויצמן 5 רחובות	6909	005053053	"רתם" אדריכלות יוסף נתני	אדריכל	עורך הבקשה
		08-9350649	יהודה הלוי 34 רחובות	441		ראול מרקוביץ	מודד	מודד
			יבנה			זהבה שפיגלר		יועץ תנועה
	03-5496768	03-5496817	שרי ויצמן 5 רמת השרון			דוד גת		אדריכל נוף

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

1. המרת שטח מסחרי לשטח מגורים.
2. תוספת יח"ד וקומות.
3. שינוי בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותחם בתכנית מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62 א (א) 6.
2. תוספת 27 יח"ד כך שיהיו 88 יח"ד במקום 61 יח"ד מאושרות. תוספת יח"ד עפ"י תמהיל מחייב כמפורט בסעיף 7.2.
3. תוספת 3 קומות כך שיהיו 12 קומות מעל קומת קרקע ושני מפלסי חניות במקום 9 קומות מאושרות ע"ג קומת קרקע וקומת מרתף.
4. שינוי בינוי הבניין על מנת להרחיקו משיפולי הגבעה והגבהת הבנין.
5. קביעת הוראות בניה חדשות כמפורט בסעיף 6 בתקנון.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	7.483
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתוני כמותי
	מתארי	מפורט				
		4540	+ 740	3800 מ"ר	מ"ר	מגורים
		88	27 יח"ד	61 יח"ד	מס' יח"ד	
		----	- 740	740 מ"ר	מ"ר	מסחר



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		A2	מגורים
		A1, A3, A5	דרך
		A4	שצ"פ
		A6	שטח למתקנים הנדסיים

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
34%	2556	2556	מגורים מיוחד ומסחר
32.2%	2416	2416	דרך
33%	2441	2441	שצ"פ
0.8%	70	70	שטח למתקנים הנדסיים
100%	7483	7483	ה. שטחים ומכולת אשפה
			סה"כ

←

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>שם ייעוד: מגורים ד</b>		<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.1.1</b>
מגורים		א.
		ב.
		ג.
<b>הוראות</b>		<b>4.1.2</b>
	ראה סעיף 6 להלן	א.
		ב.
		ג.

<b>שם ייעוד: דרך</b>		<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.2.1</b>
דרך		א.
		ב.
		ג.
<b>הוראות</b>		<b>4.2.2</b>
	ראה סעיף 6 להלן	א.
		ב.
		ג.

<b>שם ייעוד: שצ"פ</b>		<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.2.1</b>
שצ"פ		ד.
		ה.
		ו.
<b>הוראות</b>		<b>4.2.2</b>
	ראה סעיף 6 להלן	ד.
		ה.
		ו.

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

אחורי מערב	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות ליונים (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-ימי	צד-ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שטחי בניה כ"ס	שירות			
2.00	2.00	2.00	1	9	32		23.87	61	368	9400	3200	2400	3800	2556	819	מגורים מיוחד + מסחר
2.00	2.00	2.00							174	4440	2800	900	740			מסחר

### 5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי מערב	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות ליונים (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-ימני	צד-ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שטחי בניה כ"ס	שירות			
2.00	2.00	2.00	2	12 + קומות	48		40%	88	542	13840	6000	3300	4540	2556	A2	מגורים מיוחד ומסחר

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתר בניה**

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. 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 במרשם.
3. הגשת חוות דעת יועץ לענין גבעות הכורכר לעיצובן.
4. בזמן עבודות הבניה וגם כאשר הבנין יהיה מאוכלס לא תחסם הגישה מחלקה 819 לחלקה 235 (לדירות אשר בתחתית הגבעה).

**6.2. חניה**

במגרש תוסדר חניה בהתאם לטבלה מאזן חניה שבניספח תנועה שהינו חלק בלתי נפרד מתכנית זו ובכל מקרה לא פחות מהקבוע בתקן המאושר.  
בכל מקרה תנאי למתן היתרי הבניה יהיה הצגת פתרון חניה מלא תת קרקעי בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה. פתרון חניית האורחים יהיה בתחום המגרש. הסדרי הכניסה והיציאה למגרש וממנו יהיו באישור מהנדס הועדה.

**6.3. פיתוח**

- כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים באישור מהנדס העיר.
1. פיתוח המדרכה, ש.צ.פ. והשבילים הגובלים בהתאם להסכם הפיתוח שנחתם בין העירייה והיזם. תוכנית פיתוח גננית של המדרכה בפנית רח' טרנס ובילו. כמו כן שלבי הביצוע של הגינון והבינוי יקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית בתוכנית להיתר לפני קבלת טופס 4.
  2. התקנת ריהוט רחוב לרבות מיקום, דגם וגימור.  
ריהוט הרחוב יכלול את האביזרים הבאים: עמודי תאורה, עמודי חשמל, עמודי טלפון, כיסאות, ספסלים, שולחנות, עציצים, אדניות, מכלים לשתייה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומוגבהות, לוחות מודעות לפרסום, שלטי הכוונה, תיבות דואר, מזרקות ובריכות נוי, מתקני אופניים, פסלים, ציורים עיטורים וסימונים גרפיים.
  3. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, אוורור, תאורה, ניקוז, ושילוט חניה.
  4. גדרות, קירות תומכים ורמפות.
  5. גימור המבנה יהיה בציפוי קשיח עפ"י אישור מהנדס העיר.
  6. פתרונות להסתרת הכביסה.
  7. פתרון אדריכלי לשילוב מתקני איורור מוסתרים.
  8. פתרון אדריכלי למתקני אנרגיה סולרית.
  9. פתרון אדריכלי למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה וצלחות לוויין.
  10. פתרון לשילוט מבחינת מיקום, גודל, תאורה, צבע וסוג וכתב.
  11. פתרונות למתקני אספקה: חשמל, גז, בריכות מים, שעוני מים, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים.
  12. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת קרקעיים, כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים חמים וקרים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים.
  12. הכנה תכנית הפיתוח תבוצע בתאום עם מהנדס העיר.

**6.4. איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של יועץ לאיכות הסביבה אשר במסגרתה יכללו הנושאים הבאים:

1. פתרונות אקוסטיים להפחתת רעשים סביבתיים הנובעים מקרבת המבן לצומת עמוס /או לתחנת אגד המרכזית.
2. מתן פתרון להוצאת אויר מהחניונים התת קרקעיים תוך מניעת זיהום אויר ורעש.
3. פתרון למניעת רעש ממתקני השרות והסתרתם בגג המבנה.
4. החדרת נגר עילי לקרקע בשטח בנוי:  
נגר עילי משטחי הגגות והשטחים המרוצפים ינוקזו לשטחים פנויים מבינוי או יוחדרו לבורות – חצץ להחדרת מי הנגר.  
משטחי החניה והמדרכות יתוכננו כך שמי הנגר מהם יוחדרו לקרקע, לשימור יעילות החדרת מי הנגר לקרקע, יש לתכנן חיפוי צימחי של האזורים הפנויים מבניה.  
טרם הוצאת היתר בניה תוגש תוכנית לפתרונות להחדרת הנגר העילי לאישור מהנדס העיר וליחידה לאיכות הסביבה.  
20% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי על קרקעי ותת קרקעי לצורך חלחול מי נגר.

**6.5. חברת ניהול ואחזקה**

- לבנין תוקם חברת אחזקה אשר תתחזק את המבנה, את החניונים, את החצרות, את המעברים המשותפים ואת השטחים הפרטיים הפתוחים (המגוונים) ואת השטחים המשותפים כולל השטחים בעלי זיקת ההנאה לציבור הכלולים במתחם.
- תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם חברת אחזקה, תנאי למתן טופס 4 הינו הפעלה שוטפת של חברת האחזקה. הסכם הניהול של חברת האחזקה יהיה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף. לא ניתן יהיה לבטל ניהול המתחם ע"י חברת אחזקה בשום דרך שהיא. הסכם הניהול יחייב כל דייר, בין במגורים ובין כלל שימוש אחר, במבנה המתחם וכן כל רוכש עתידי.
- כתנאי למתן טופס 4, יחתמו היוזמים על הסכם עם חברת אחזקה ל – 3 שנים לפחות, אשר תנהל את השטחים השונים והרכוש המשותף, כמפורט לעיל. חוזי המכר יכללו בחוזה הבית המשותף הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של כל המבנה על מערכותיו השונות כולל השטחים הציבוריים.
- היוזמים מתחייבים, כי יחייבו את כל הבעלים לחתום על הרשאה לעיריית רחובות כי במקרה שחברת האחזקה לא תבצע את תפקידה ולא תתחזק את המבנה כמתחייב מהוראות התכנית תהא העירייה רשאית למנות חברת אחזקה לבית המשותף לרבות דמי ניהול בשיעור  $COST +$ . לצורך אחזקתו של הבית המשותף או כל מבנה אחר על מערכותיו.
- 30% מהדירות יהיו לסטודנטים/זוגות צעירים.

**6.6. מרתפים**

תותר בניית מרתף. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1 ורח/מק/2000/ב/3.

**6.7. הנחיות חברת חשמל**

כל תשתיות החשמל תהיינה תת קרקעיות לרבות מתח עליון, תחנת טרנספורמציה תהיה במבנה נפרד בהתאם לתשריט.  
תנאי לקבל אישור לחיבור חשמל תהיה ביצוע הש.צ.פ. בפועל לשיעור רצון מהנדס העיר.

**6.8. רישום שטחים ציבוריים**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית רחובות עפ"י 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 או ירשמו ע"י העירייה בדרך אחרת.

**6.9. היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

**6.9. היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

**7. הוצאות התכנית**

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 65 א' לחוק.

**7.1. הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4**

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 להניה 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 המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ"ר 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.

**7.2. תמהיל הדירות**

תמהיל הדירות יהיה מחייב:

36 יח"ד – 2 חדרים, 43 יח"ד – 3 חדרים, 9 יח"ד – 4 חדרים. סה"כ 88 יח"ד.

**8. ביצוע התוכנית****8.1. שלבי ביצוע**

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישור התכנית.

**8.2. מימוש התוכנית**

**9. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם: "נתיבים שותפות לנדל"ן" ת.ז: 512615048	מגיש התוכנית
תאריך:	חתימה:	שם: ת.ז:	
תאריך:	חתימה:	שם: ת.ז:	

תאריך:	חתימה:	שם: "רתם" אדריכלות והנדסה יוסף נחמני	עורך התוכנית
		ת.ז: 005053053	

תאריך:	חתימה:	שם: סויסה רפאל ת.ז: 026874768	בעל עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	שם: יכימוביץ יואל ת.ז: 05524608	
תאריך:	חתימה:	שם: יכימוביץ חיים ת.ז: 5333665	

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
**שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.



לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי הפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי-בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

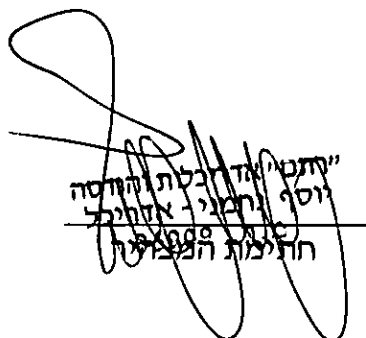
(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינו ייעוד.

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה "**רתם" אדריכלות והנדסה - יוסף נחמני** (שם), מספר זהות **005053053**, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' **רח/מק/34/2010/ב/2/א** ששמה **רח' בילו פ. טרבס, רחובות** (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **אדריכלות ותכנון ערים** מספר רשיון **06909**.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**  
א. \_\_\_\_\_  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 "רתם" אדריכלות והנדסה  
 יוסף נחמני - אחראי  
 חתימת המעביר

\_\_\_\_\_  
תאריך

06/07/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה צביה שש"ר (שם), מספר זהות 068314160  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רח/מק/290/1 ששמה כ"ו ב"ס פ"ת כ"ו ס"רס יבוא"ת (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הוצאת תשלום ויש בידי תעודה מטעם לשכת ההקצו"ס י"א (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 33664 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לשכת תשלום בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

זהבן שפיגלר  
מראסת תנועה  
צ"ר  
חתימת המצהיר

2/10/2011  
תאריך

## הצהרת המודד

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : רח/מק/2010/ב/2/א

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

### 1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 15.04.2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

2.10.2011

תאריך



חתימה

441

מספר רשיון



שם המודד

### 2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
טעונה אישור / לא טעונה אישור	תאריך ההחלטה	החלטה
		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.