

891

4097812-1

תכנית מס' רח/165/4/ב/3

17.8.12

6 חלקים

מבא"ת 2006

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז 04.03.2013 הוראות התוכנית תוכנית מס' רח/165/4/ב/3 תכנית שינוי לתכנית רח/מק/165/4/ב/3 נתקבל תיק מס'	עיריית רחובות מינהל הנדסה 26-02-2013 נתקבל תכנון בנין ערים
---	--

שם תוכנית: רחובות על הפארק

מחוז: המרכז
 מרחב תכנון מקומי: רחובות
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות תכנית מתאר/מפורטת מס' 17.8.12 בישיבה מס' 17.8.12 להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז כחמלצה להפקדה לאשרה יו"ר הועדה המהנדס	נבדק וניתן להפקיד/לאשרה 15.7.12 חלטה הועדה המחוזית/משנה מ"מ 2/7/13 אדריכלות תנועה פוסק תאריך מתכנת מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הועדה המחוזית החליטה ביום: (רח/165/4/ב/3) 15.7.12 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר 10.7.13 יו"ר הועדה המחוזית תאריך	

דברי הסבר לתוכנית

- תכנית זו מציעה מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים איכותית סביב פארק שכונתי. הגדלת זכויות הבניה לשטח העיקרי ב- 8140 מ"ר תאפשר את הדברים הבאים:
1. ניצול יעיל של המגרשים ע"י בניית 244 יח"ד בבניינים גבוהים, בגובה מירבי לפי הגדרתם בחוק (מבלי להעבירם לקטגוריה של רבי קומות) בצפיפות נטו של 17.4 יח"ד לדונם.
 2. הגדלת השטח העיקרי הממוצע של כל דירה מ- 94 מ"ר ל- 108 מ"ר + 12 מ"ר למרפסת מקורה.
 3. תכנון איכותי ותמהיל מגוון של טיפוסים דירות לרווחת הדיירים.
 4. הבניינים נסמכים ישירות על פארק מרכזי המוסיף איכות חיים לבעלי הדירות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	רחובות על הפארק
		מספר התוכנית	רח / 165 / 4 / ב / 3
	1.2 שטח התוכנית		40,183 מ"ר
	1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	02
		תאריך עדכון המהדורה	20.02.13
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות**

קואורדינטה X 180400
קואורדינטה Y 643800

1.5.2 תיאור מקום

בצפון – רח' דובנוב
בדרום – כביש עוקף רחובות דרום-מערבי
במערב – רח' ששת הימים
במזרח – שטח ספורט ומרכז ספורט ע"ש וייסגל

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רחובות

התייחסות לתחום הרשות
נפה

• חלק מתחום הרשות
רחובות
רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

14

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3656	• מוסדר	• חלק מהגוש	434, 432	391, 82
3679	• מוסדר	• חלק מהגוש	81, 82, 83, 86, 87, 88, 122	47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רח/מק/165/4/ב/2 ✓	• שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בה וכל יתר ההוראות ב- רח/מק/165/4/ב/2 ממשיכות לחול.	5750	19/12/2007
רח/165/4/ב ✓	• כפיפות		3057	24/05/84
רח/2000/ב/1	• כפיפות		4412	28/05/96
רח/2000/ג	• כפיפות		3447	01/05/87
תמ"א/4/2 ✓	• כפיפות ✓	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמ"א/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.	4525	25/05/97

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		י. ברכה - מ. שחר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	20.02.13		17		• מחייב	הוראות התכנית
		י. ברכה - מ. שחר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	20.02.13	1		1:1250	• מחייב	תשריט התכנית
		י. ברכה - מ. שחר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	20.02.13	1		1:1250	• רקע	מפת מדידה
		י. ברכה - מ. שחר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	20.02.13	1		1:500	• מנחה	נספח בינוי
		ק.ר. תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים בע"מ	20.02.13	1		1:500	• מנחה	נספח תנועה שלב א'
		ק.ר. תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים בע"מ	20.02.13	1		1:500	• מנחה	נספח תנועה סופי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

20.02.2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 17

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	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
	office@s-sarfati.co.il	08-8562299		08-8565923	רח' הבנאים 12 ת.ד. 15290 אשדוד 77609	ח.פ. 513740241	צרכני שמעון ובניו בע"מ		

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
				צרכני שמעון ובניו בע"מ	ח.פ. 513740241	רח' הבנאים 12 ת.ד. 15290 אשדוד 77609	08-8565923		08-8562299

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
בעלים				מינהל מקרקעי ישראל					
חוכר				צרכני שמעון ובניו בע"מ			08-8565923		08-8562299

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
אדריכל	אדריכל ישראל ברכה	10761377	9123	י. ברכה-מ. שחר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ח.פ. 512297615	שד' דוד המלך 1, ת"א	5252130-03	6405300-050	6203438-03
מודד	מודד מוסמך	01702986	644	שלינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ח.פ. 513395681	רחומה 12 ראשלי"צ	03-9523332		03-9522628
יועץ תנועה	מהנדס תנועה	אהובה אליה		ק.ר. תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים בע"מ		רח' גולומב 45 ק.טבעון	04-9532854		04-9532853

20.02.2013

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 17

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

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**

הקמת שכונת מגורים בת 244 יח"ד והקמת פארק שכונתי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת שטחי בניה עיקריים ב-5212 מ"ר לצורך הגדלת השטח הממוצע של יח"ד, ותוספת 12 מ"ר עבור מרפסת מקורה (סה"כ שטח ממוצע ליח"ד - 108 מ"ר + 12 מ"ר למרפסת מקורה) והגדלת שטחי השרות.
- תוספת 20 יח"ד (244 יח"ד במקום 224 יח"ד).
- שינוי הוראות הבינוי (שינוי גובה הבניינים ל-10 קומות במקום 9 קומות).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 40.183 דונם					
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	21,140	+5212	26,352	
	מס' יח"ד	224	+20	244	
מרפסות מקורות	מ"ר	-	+2928	2928	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	1, 2 ; 3, 4		
		זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל	מגורים 1-4
			שטח ציבורי פתוח 100
			דרכים 200

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
34.90	14,022	14,000	מגורים ג'
30.00	12,055	12,000	שצ"פ
35.10	14,106	14,183	דרכים
100%	40,183	40,183	סה"כ

הערה – התכנית אינה משנה את שטחי המגרשים באף אחד מיעודי הקרקע. הסטייה בין שטחי המגרשים במצב הקיים ובמצב המאושר נובעת מרישום גושים וחלקות עפ"י תצ"ר מס' 218/11 שאושר בתאריך 21/06/2011, ואינה עולה על 3% כפי שמתיר החוק.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	בינוי - גובה הבניינים לא יעלה על 10 קומות - בקומת הכניסה לבניינים תותר בניית דירות צמודות קרקע, כמו כן תותר בניית מחסנים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל מחסן. המחסנים יוצמדו ליחידות הדיוור, לכל יחיד מחסן אחד. - תותר בניית מרפסות מקורות בכל יחיד כחלק מהשטח העיקרי. - השטח העיקרי המיועד למרפסת (12 מ"ר) ינוצל למרפסת בלבד. לא תותר העברת שטח זה לשימושים אחרים, העברת שטח המרפסות תחשב כסטיה ניכרת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה. - בתא שטח מס' 1 תותר בניית בנין אחד ובכל אחד מתאי השטח 2,3,4 תותר בניית שני בניינים. - תנתן זכות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל, בין תאי שטח 1 ו-2 ובין תאי שטח 3 ו-4, זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין ותהווה תנאי להיתר בניה.
ב.	עיצוב אדריכלי הבניינים יחופו בחמרים עמידים כגון: לוחות אבן מלוטשת, אבן טבעית, בעיבודים שונים. באלמנטי בניה מיוחדים יותר שימוש בחמרים נוספים. דודי שמש: הקולטים והדוודים ישולבו בעיצוב הגג.
ג.	פיתוח גדרות: על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן עפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. על אף האמור לעיל לא תותר בניית גדר: 1. בגבול העובר בשטח החניה בין תאי שטח 1 ו-2 2. כני"ל בין תאי שטח 2 ו-200 3. כני"ל בין תאי שטח 3 ו-200 4. כני"ל בין תאי שטח 3 ו-4

4.2	שצ"פ
4.2.1	שימושים
א.	גינון ופיתוח גני ומשחקי ילדים
ב.	מתקנים הנדסיים
4.2.2	הוראות
א.	שביל האופניים בתוך השצ"פ יתוכנן באופן שיקשר בין הרחובות ששת-הימים - דובנוב ורחוב גבראלוב.
ב.	בשצ"פ תובטח קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי. השטחים הקולטים מי נגר עילי בשצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם בתכנון שלא יפגע בתיפקודם כשצ"פ.

4.3	דרכים
4.3.1	שימושים
א.	דרכים וחניה, נסיעות, ריהוט רחוב.
4.3.2	הוראות
א.	דרך מס' 375 (רח' ששת הימים) שרוחבה 40 מ' תיועד בחלקה המזרחי לחנייה ציבורית (רצועה של 15 מ') ובחלקה המערבי (רצועה של 25 מ') למדרכות ומיסעה. לאורך המדרכה המזרחית (הגובלת ברצועת החנייה הציבורית) תתוכנן רצועה מגוננת בה תשתל צמחיה גבוהה המאפשרת הפרדה ויזואלית בין המדרכה והחניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד																																																																																																																																															
אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי							מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי שירות				מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)																																																																																																																																													
מגורים ג'																כמסומן בתשריט																																																																																																																																															

1. מותר לנייד שטח עיקרי ממגרש למגרש בתנאי שסה"כ השטח העיקרי בכל המגרשים לא יעלה על 26,352 מ"ר + 2928 מ"ר למרפסות מקורות.
2. השטח העיקרי הממוצע של דירה: 108 מ"ר + 12 מ"ר עבור מרפסת מקורה.
3. השטח העיקרי המיועד למרפסות (12 מ"ר ליחיד) ינוצל למרפסות בלבד. לא תותר העברת שטח זה לטובת הדירה, העברת השטח הנ"ל תהווה סטיה ניכרת.
4. תוספת אחוזי הבניה עבור שטחי השרות מחושבת לפי 40% משטח המגרש עבור קומת הקרקע ו-10% עבור כל אחת מ-8 או 9 קומות הבנין שמעל קומת הקרקע.
5. אחוזי הבניה בכל מגרש ישתנו אם יועבר שטח עיקרי ממגרש למגרש (ראה הערה 1) אך אחוזי הבניה העיקריים באיזור המיועד למגורים לא יעלו על 188%.

20.02.2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 17

טבלת זכויות והוראות בניה (מצב קיים)

קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%)	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				שרות	עיקרי																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי				15.3	32 1 בנין	40	271	5676	-	-	2513	3163	2094.4	1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
																		9																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		

1. מותר לנייד שטח עיקרי מגרש למגרש בתנאי שסה"כ השטח העיקרי בכל המגרשים לא יעלה על 21140 מ"ר.
2. אחוזי הבניה של השטח העיקרי הם 151% משטח הכולל של מגרשים 1,2,3,4 (14000 מ"ר) לפי התחשיב המוסבר בהערות לסעיף 2.3 תוספת אחוזי הבניה עבור שטחי השרות מחושבת לפי 40% משטח המגרש עבור קומת הקרקע ו10% עבור כל אחת מ-8 קומות הבנין. אחוזי הבניה בכל מגרש ישתנו אם יועבר שטח עיקרי ממגרש למגרש (ראו הערה 1) אך אחוזי הבניה העיקריים באיזור המיועד למגורים לא יעלו על 151%.

20.02.2013

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 13 מתוך 17

6. הוראות נוספות**6.1. הוצאות התכנית**

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק היחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר אדריכלים, מודדים, שמאים ויועץ משפטי.

6.2. הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמוגדר בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.3. תנאים למתן היתר בניה

6.3.1	הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח הכוללת סימון החניה, גינון ופריסת גדרות, אינסטלציה, קירות תומכים, סידורי אשפה, שילוט, מתקנים להספקת גז, שבילים. התוכנית תוגש על רקע מפה הכוללת טופוגרפיה.
6.3.2	לא תותר בניה מכח תכנית זו, בתחום מגרשי המגורים, ללא השלמת ההריסות והפינויים של המבנים הלא חוקיים בתחום שטח הספורט הסמוך, המסומנים במפת המדידה.
6.3.3	<u>תנאים להריסת מבני אסבסט</u> תנאי להיתר להריסת המבנים המיועדים להריסה יהיה פירוק ופינוי אסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בעניין ביצוע עבודות פירוק ופינוי של מוצרי אסבסט-צמנט במבנים לעת מתן ההיתר. פסולת האסבסט שפורקה, לרבות לוחות אסבסט-צמנט, תועבר להטמנה באתרי פסולת מאושרים לקליטת פסולת אסבסט צמנט.
6.3.4	תאום פיתוח השצי"פ עם אגף גנים ונוף – עיריית רחובות.
6.3.5	תנאי למתן היתר בניה לבנין מס' 7 (הבנין שיבנה אחרון) יהיה אישור הסדרי תנועה בצומת הרחובות ששת הימים וגבריאילוב, על ידי משרד התחבורה.
6.3.6	תנאי למתן טופס 4 לאותו בנין יהיה ביצוע בפועל של קטע רח' גבריאילוב והסדרי התנועה בצומת גבריאילוב ששת הימים, עפ"י התכנית שיאושרו במשרד התחבורה.
6.3.7	רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין בין תאי שטח 1 ו-2 ובין תאי שטח 3 ו-4.
6.3.7	<u>מי נגר עילי</u> 1. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. 2. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות לאזורי השהייה וחילחול מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. 3. ניתן יהיה להותיר פחות מ 20% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה שיאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש. 4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 5. תנאי למתן היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו.
6.3.8	<u>פינוי פסולת בנין ועודפי עפר</u> 1. פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון)- התשנ"ט, 1998. 2. תנאי להיתר בניה – הכנת אומדן של כמויות פסולת הבנין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח, והצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. 3. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבנין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנה ובהתאם לכל דין.

6.4 היטל השבחה
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע עפ"י החוק.

6.5 חניה	
6.5.1	מקומות החנייה יותקנו בתחום תאי השטח (המגרשים) למגורים המוצעים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
6.5.2	מקומות החנייה (מחוץ לתאי השטח המגרשים למגורים המוצעים), בתחום הדרך ישמשו את כלל הציבור, לא ישויכו למגרשי המגורים ולא יהיו חלק מתקן החניה המחייב למגרשי המגורים בתכנית. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.

6.6 סטיה ניכרת
כל תוספת יחידות דיור בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

6.7 סקר סייסמי
לעת מתן היתרי בניה תבחן הוועדה המקומית את עמידות המבנים ברעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.

6.8 מגבלות בניה לגובה
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 המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון. 3. הגובה המרבי 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.

6.9 שמירה על עצים בוגרים
על תאי השטח בהם מסומנים עצים לשימור, להעתקה ולעקירה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן כמפורט להלן: תנאי למתן היתר הבניה בתאי השטח בהם מסומנים עצים להעתקה או לעקירה הינו קבלת רישיון לפי פקודת היערות. העצים בעלי ערך נופי חליפי ישתלו בתחום השצ"פ, בתחום התכנית או ברחבי העיר, הכל בתאום עם פקיד היערות העירוני.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

משך מימוש התוכנית המשוער הוא כ- 5 שנים ממועד אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
		צופתי שמעון ובניו בע"מ	20.2.13
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
	צופתי שמעון ובניו בע"מ	ח.פ. 513740241	
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	אדרי ישראל ברכה	י. ברכה-מ. שחר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	20/2/13
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	י. ברכה-מ. שחר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ח.פ. : 512297615	
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
		צופתי שמעון ובניו בע"מ	20.2.13
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	צופתי שמעון ובניו בע"מ	ח.פ. 513740241	
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	מנהל מקרקעי ישראל		
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
		צופתי שמעון ובניו בע"מ	20.2.13
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	צופתי שמעון ובניו בע"מ	ח.פ. 513740241	
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	