

כ"ב 227

תכנית מס' 414-0162297 - שם התכנית: רח/ מק/ 1200 / 72 - רחוב קפרא מנשה 28

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
18-01-2015  
נתקבל  
תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0162297

עיריית רחובות  
מנהל הנדסה  
18-12-2014  
נתקבל  
תכנון בניין ערים

רח/ מק/ 1200 / 72 - רחוב קפרא מנשה 28

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
05-05-2015  
נתקבל  
תיק מס'

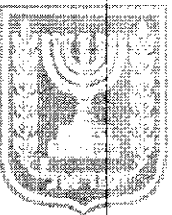
~~ועדה מקומית רחובות  
אישור תכנית מס' 414-0162297  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2014009 ביום 29.07.14  
יו"ר הועדה  
הממונה על המחוז  
יו"ר הועדה המחוזית~~

~~ועדה מקומית רחובות  
אישור תכנית מס' 414-0162297  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2015003 ביום 31.03.15  
יו"ר הועדה  
הממונה על המחוז  
יו"ר הועדה המחוזית~~



## דברי הסבר לתכנית

במגרש יבנה בניין מגורים בן 6 קומות + חדרי יציאה לגג ע"ג ק.עמודים, סה"כ 11 יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים.  
קביעת זכויות והוראות בניה למבנה המגורים החדש ולמבנה לשימור הקיים בחלקה.



תמונת תוכנית  
גובה הקומות 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית  
 רח/ מק/ 1200 / 72 - רחוב קפרא מנשה 28

מספר התכנית 414-0162297

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**  
 0.751 דונם

1.3 מהדורות **שלב**  
 מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות **כן**  
 של תכנית מפורטת

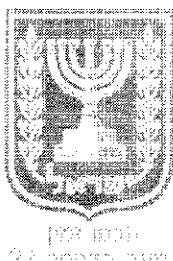
ועדת התכנון המוסמכת **מקומית**  
 להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק **א62 (א) סעיף קטן 11, א62 (א) סעיף קטן 13, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9**

היתרים או הרשאות **תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**

סוג איחוד וחלוקה **ללא איחוד וחלוקה**

האם כוללת הוראות **לא**  
 לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
	קואורדינאטה X	182700
	קואורדינאטה Y	644200

**1.5.2 תיאור מקום**

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	קפרא מנשה	28	

שכונה

**1.5.5 נושים וחלקות בתכנית**

מספר נוש	סוג נוש	חלק / כל הנוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3705	מוסדר	חלק	91	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 נושים 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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/ 4 / 2 ✓
26/03/2007	2158	5645	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב/ 3 ✓
14/09/1990	3874	3799	בכל מיקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית רח/ 1200 תחולנה הוראות תכנית זו.	שינוי	רח/ 1200 ✓
28/05/1996	3425	4412	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ב/ 1 ✓
11/08/2009	5274	5986	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ג/ 2 ✓
08/05/2002	2294	5073	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית זו.	שינוי	רח/ 2000 / י ✓
18/08/2010	4488	6126	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ג/ 3 ✓

הערה לסבלה:

רח/ 2000 / טו - שימור אתרים ומבנים, כפיפות, על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תוכנית זו



המכון לתכנון  
מנהל התכנון

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריק חגי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריק חגי			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	23/01/2014	אריק חגי		23/01/2014	טבלת זכויות בניה - מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	06/04/2014	אריק חגי		06/04/2014	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	06/04/2014	אריק חגי		06/04/2014	תשריט מצב מאושר	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



תכנית זמין  
מונה תדפיס 22



תכנית זמין  
מונה תדפיס 22

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמעון נידם		נידס בנין ופיתוח (1994) בע"מ	קרית עקרון	(1)		08-9418404	08-9414010	



מזכירות תכנון  
מנהל תכנון 22

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 65.

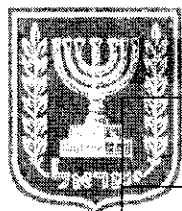
**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמעון נידם		נידס בנין ופיתוח (1994) בע"מ	קרית עקרון	(1)		08-9418404	08-9414010	

(1) כתובת: ת.ד. 65.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שמחה עפגין			רחובות	קפרא מנשה	28	08-9454331	08-9454331	



מזכירות תכנון  
מנהל תכנון 22

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר אדריכל	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריק חגי	41248		אזור	המצודה	3	072-2505260	072-2505261	chagai- architect@01 2.net.il
	מודד	ראול מרקוביץ	441		רחובות	יהודה הלוי	32	08-9350648	08-9416842	moded- @013.net



משרד התכנון והתמ"מ  
מונה תדפיסה 22



משרד התכנון והתמ"מ  
מונה תדפיסה 22



## 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

1. הקמת בנין בן 6 קומות + חדרי גג ע"ג ק.עמודים, סה"כ 11 יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים.
2. קביעת זכויות והוראות בניה למבנה המגורים החדש ולמבנה לשימור הקיים בחלקה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 13.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 2 קומות כך שיהיו 6 קומות ע"ג ק.עמודים במקום 4 קומות ע"ג ק.עמודים.
2. תוספת 5 יח"ד כך שיהיו 11 יח"ד במקום 6 יח"ד ללא תוספת שטח.
3. שינוי בקווי בנין צדדיים כך שיהיו 3.60 מ' במקום 4.00 מ'.
4. קביעת קו בנין קידמי עילי למרפסות מקורות 3.00 מ'.
5. קביעת זכויות והוראות בניה למבנה המגורים החדש ולמבנה לשימור הקיים בחלקה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 13.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.751

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+5	11		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	777.7		777.7		תוספת שטח מרפסת מקורה 12 מ"ר ליחידה, סה"כ = 132 מ"ר

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	100B			
מגורים ג'	100A			
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'		מגורים ג'	100A
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'		מגורים ג'	100A
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת		דרך מאושרת	100B
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'		מגורים ג'	100A
מבנה להריסה	מגורים ג'		מגורים ג'	100A
מבנה לשימור	מגורים ג'		מגורים ג'	100A
קו בנין עילי	מגורים ג'		מגורים ג'	100A

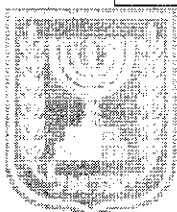
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך	44	5.86	
מגורים ב	707	94.14	
סה"כ	751	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	44	5.86	
מגורים ג'	707.16	94.14	
סה"כ	751.16	100	

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים במבנה החדש. במבנה לשימור: יהיו שימושים מסחריים שאינם מהווים מטרד לסביבה לשיקול דעת הועדה המקומית. לא יתאפשר שימוש למגורים, למחסן או לחדר עגלות במבנה לשימור.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>שימור</b> סימון מהתשריט: מבנה לשימור בחלקה קיים מבנה לשימור, להלן סעיף 6.5. הבניה לאזור מגורים ג' היא ביתרת החלקה.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תוכניות בתוקף החלות על החלקות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



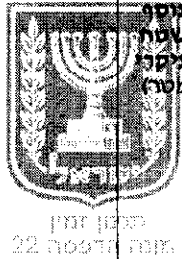
מנהל תכנון ופיקוח  
מנהל תכנון ופיקוח



מנהל תכנון ופיקוח  
מנהל תכנון ופיקוח

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

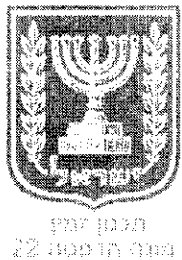
מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	יעוד
						מ"ר שטחי בניה	מ"ר עיקרי	מ"ר שירות				
קדמי	מ"ר מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	סה"כ שטחי בניה	מ"ר מעל הכניסה הקובעת	מ"ר עיקרי	מ"ר שירות	מ"ר גודל מגרש כללי	100A	מגורים ג'
(5) 5	(4) 7	3.6	3.6	6	(5) 5	1626.1	(1) 777.7	(2) 848.4	(3)	707		
(6) 132		31	15.6	11	230							



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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) מתוכס, 16 מ"ר למבנה לשימור קיים..
  - (2) לפי פרוטוקול שירות מיום 21.08.97 : 40% בק. קרקע + 10% לכל קומה + 10% בגג. תתאפשר בניית מחסנים קומתיים בשטח 5 מ"ר ליח"ד, קירות המחסן יהיו קירות בטון..
  - (3) לפי רח/2000/ב/1 ו- רח/מק/2000/ב/3 ..
  - (4) ניתן יהיה לבנות 6 קומות על עמודים ותתאפשר בניית חדר על הגג לפי רח/2000/ג/2 ו- רח/2000/ג/3.
  - (5) קו בנין קדמי עילי 3.00 מ' למרפסות מקורות.
  - (6) הערך מתייחס למ"ר, הערה: מרפסות מקורות.
- מעקה המרפסת יהיה שקוף ומרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות, העברת שטחים תחשב סטיה ניכרת.



	<b>6. הוראות נוספות</b>
	<b>6.1 עיצוב אדריכלי</b>
<p>גימור המבנה יהיה בהתאמה עם גימור המבנה לשימור בציפוי קשיח באישור מהנדס העיר.</p>	
	<b>6.2 חניה</b>
<p>במגרש תוסדר חניה לפי 1.5 מקומות חניה לכל יחיד.</p>	
	<b>6.3 בניה ירוקה</b>
<p>1. בכל תכנית מפורטת תיקבענה הוראות מחייבות לבניה ירוקה לאותה התכנית, בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה. הטמעת עקרונות הבניה הירוקה בתכניות המפורטות תבוצע על-פי הנחיות ומדיניות העירייה בנושא זה לצורך אישור תכניות בינוי עיר, תכניות עיצוב ופיתוח אדריכלי והוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה מתוקף תוכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכ"ד), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיו"ב, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
	<b>6.4 הוראות פיתוח</b>
<p>כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים באישור מהנדס העיר.</p> <p>1. מיקום 8 עצים בוגרים בגובה 2 מ' לפחות בתחום המגרש.</p> <p>2. פיתוח המדרכה הגובלת.</p> <p>3. פתרונות לחניה לרבות פרטי קרוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.</p> <p>4. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).</p> <p>5. פרוט מלא של חומרי גימור הבניינים.</p> <p>6. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.</p> <p>7. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.</p> <p>8. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.</p> <p>9. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחת לויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.</p> <p>10. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים, כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קריח וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או נחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.</p> <p>11. 17% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת לשם חילחול מי נגר עילי ולא תותר חניה תת קרקעית בתחום זה. לחילופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי הגשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבנין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות ההחדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות. 17% משטח המגרש יהיה מיועד לגינון לרווחת דיירי הבנין. במסגרת הבקשה להיתר בניה יש להראות את פיתרון הגינון כאשר לפחות חלק מהגינון יהיה</p>	

<p><b>6.4 הוראות פיתוח</b></p> <p>בחזית הבנין, גובה גינון מעל למרתף יהיה לפחות 1 מ'.          12. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 שימור סימון בתשריט: מבנה לשימור</b></p> <p>המבנה המסומן לשימור, ישופץ וישומר עפ"י תיק התעוד המלא ונספח הפיתוח הסביבתי ובהתאם לעקרונות הבאים, בתיאום עם מהנדס עיריית רחובות, הנחיות של הועדה ובפיקוח אדרי' השימור.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר כל בניה ע"י המבנה המיועד לשימור.</li> <li>2. יוגש תיק תעוד מלא לאישור הועדה העירונית לשימור אתרים כתנאי להוצאת היתר בניה למבנה המגורים.</li> <li>3. תוכנית שימור המבנה תוכן ע"י אדריכל ומהנדס מומחים בשימור מבנים.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה לבית המגורים יהיה קבלת היתר בניה למבנה לשימור.</li> <li>5. חצר המבנה לשימור תפותח באופן שתשתלב עם פיתוח חצר הבית המשותף בהתאם לנספח שימור ופיתוח נופי אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.</li> <li>6. יש לשמר המבנה ההיסטורי כולל פרטים בליווי אדריכל ומהנדס מומחים שימור.</li> <li>7. יש לפרק תוספות בניה מאוחרות כולל מרפסות שנסגרו, סככות הצללה וכו'.</li> <li>8. יש להסיר מחזיתות המבנה תשתיות למיניהן כגון מזגנים, צנרת, שילוט וכו'.</li> <li>9. מיקום ממ"דים, דודי שמש, מזגנים, ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזית ראשית.</li> <li>10. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים שבתת פתרון והגנות לייצוב המבנה לשימור ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל הזמן העבודות באתר. היה ויפגע/ ייהרס המבנה לשימור או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהיו טרום הגשת תוכנית זו.</li> <li>11. לא תותר הריסה של חלקי או פרטי מבנה מקוריים במבנים שהוגדרו לשימור.</li> <li>12. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופי האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'.</li> <li>13. לא יותר פירוק ו/או פרוק ובניה מחדש של חלקי המבנה לשימור.</li> <li>14. תנאי למתן טופס 4 למבנה החדש יהיה שימור המבנה לשימור.</li> <li>15. עיצוב חזית הבניין יתואם עם מהנדסת העיר לעת מתן היתר בניה. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</li> <li>16. כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר ועל בסיס תוכניות שימור מפורטות.</li> <li>17. השימושים במבנה לשימור יהיו שימושים מסחריים שאינם מהווים מטריד לסביבה לשימור. דעת הועדה המקומית. לא יתאפשר שימוש למגורים, למחסן או לחצר עגלות במבנה לשימור. תנאים למתן היתר בניה</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השלמת תיק תיעוד מלא ואישורו ע"י מהנדסת העיר.</li> <li>2. תיאום תכנון ועיצוב אדריכלי ואישורו ע"י מהנדסת העיר.</li> <li>3. מתן היתר בניה מותנה בשימור המבנה ופרטים מקוריים. תכנון השימור יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחים בתחום השימור, תוכניות שימור יוגשו לאישור מהנדסת העיר.</li> <li>4. תנאי לאיכלוס המבנה החדש - שימור בפועל של חזיתות המבנה לשימור בהתאם לתנאי</li> </ol>	<p><b>6.5</b></p>



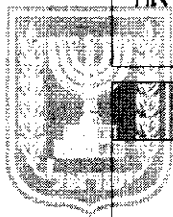
תחילת זמן  
 סגור חלוקת 27

<p><b>6.5</b></p>	<p><b>שימור</b> <b>סימון בתשריט : מבנה לשימור</b></p>
	<p>ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. 5. תנאי להיתר בניה של הבית לשימור הוא קבלת חו"ד של קונסטרוקטור לחוזק המבנה. בכל מקרה הנחיות השימור כפופות להגשת תיק תיעוד מלא שיוגש כתנאי להיתר בניה.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
	<p>עצים להעתקה: עץ מסי' 1,7,8,9,17,18,19,20 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 ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות רבאות (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 רישיון לפי פקודת היערות.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>פסולת בניין</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פסולת יבשה מאתר הבניה לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>
	<p>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.</p>
<p><b>6.9</b></p>	<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 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. לא ינתן היתר בניה טרם הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט. הריסת המבנים תעשה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים. 5. תנאי למתן היתר בניה למבנה המגורים יהיה קבלת היתר בניה למבנה לשימור. 6. תנאי למתן טופס 4 למבנה המגורים יהיה קבלת טופס 4 למבנה לשימור וזאת רק לאחר השלמת עבודות השימור בהתאם להנחיות תיק התיעוד ולחו"ד אדריכל הבקיא בתחום השימור.</p>
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p>
	<p>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</p>

<b>6.10</b>	<b>מגבלות בניה לגובה</b>
<p>תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ"ר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	



<b>6.11</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
<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 65 א' לחוק.</p>	



<b>6.12</b>	<b>מרתפים</b>
<p>תותר בניית מרתף. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/ 2000/ב/1 ורח/מק/2000/ב/3</p>	

<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק, בעת הגשה להיתר כשיתבררו באופן סופי מסי חדרי יציאה לגג ו/או תוספות הבניה המבוקשים בבקשה להיתר מכח תכנית רח/ 2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3 תוכן שומה נוספת לשטחים הנוספים ולכן נתוני השטחים מסי חדרי היציאה לגג אינם סופיים.</p>	

<b>6.14</b>	<b>הריסות ופינויים סימון בתשריט: מבנה להריסה</b>
<p>1. הריסת המבנים תעשה ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו.</p> <p>2. היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>3. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/ גדר.</p>	



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

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

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





מדינת ישראל  
ההגנה



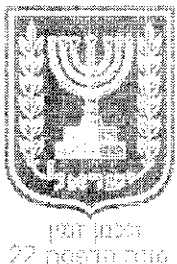
מדינת ישראל  
ההגנה



מדינת ישראל  
ההגנה

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b> שם ומספר תאגיד: נידם בנין ופיתוח (1994) בע"מ 511994873 ח.פ.	<b>שם:</b> שמעון נידם	<b>סוג:</b> נידם בנין ופיתוח (1994) בע"מ 511994873	<b>תאריך:</b>
			<b>חתימה:</b>
<b>יזם</b> שם ומספר תאגיד: נידם בנין ופיתוח (1994) בע"מ 511994873 ח.פ.	<b>שם:</b> שמעון נידם	<b>סוג:</b> נידם בנין ופיתוח (1994) בע"מ 511994873	<b>תאריך:</b>
			<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b> שם ומספר תאגיד: שמחה עפגין	<b>שם:</b> שמחה עפגין	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
			<b>חתימה:</b> שמחה עפגין
<b>עורך התכנית</b> שם ומספר תאגיד: אריק חגי	<b>שם:</b> אריק חגי	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
			<b>חתימה:</b> חגי אריק אדריכל מ.ר. 41248



מבא"ת 2006



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים עפ"י רח / 1200**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מ"ר	מ"ר					מ"ר	מ"ר	מ"ר			
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות	קדמי
מגורים ב		707	777.70 (1)	636.3 מ"ר (2)	שרות	---	1438	203%	6	8	1	4	5.00	4.00	4.00	6.00

1. עפ"י רח/2000/י - 110% .

2. רח/2000/י - 40% בק. קרקע , 10% בכל קומה, 10% בגג

3. לפי רח/2000/ב/1 , רח/מק/2000/ב/1.

