

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0236422	עיריית רחובות מנהל הנדסה
רח/מק/12-6 - שכונת וייסגל	04-08-2015
	נתקבל
	תכנון בניין ערים

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

סוג תכנית מפורטת

מחוז מרכז
31-08-2015
נתקבל
תיק מס'

אישורים

ועדה מקומית רחובות
אישור תכנית מס' 414-0236422
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 2015006 ביום 30.07.15
יו"ר הועדה מהנדס הועדה

דברי הסבר לתכנית

מטרת התב"ע היא לאפשר בנית 2 מבנים זהים במתחם שבגבולות התב"ע תוך חלוקת שטחי הבניה בין המגרשים, תוספת יחיד, תוספת זכויות בניה ושינוי במספר הקומות. באמצעות איחוד וחלוקה מחדש אוחדו שני המגרשים ביעוד מגורים ג' והוחלף המיקום עם המגרש ביעוד מגורים ג' מיוחד כך שנוצרו 2 תאי שטח חדשים: תא שטח ששווה בשטחו לשני מגרשים מאוחדים ביעוד מגורים ג' ותא שטח ביעוד מגורים ג' מיוחד שנקרא המבא"ת המקוון מגורים ד', ומיקומו במערב התכנית.



משרד התכנון והערים
16



משרד התכנון והערים
16



משרד התכנון והערים
16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח/מק/6/12- שכונת וייסגל

מספר התכנית 414-0236422

1.2 שטח התכנית 5.056 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק

62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



תכנית זמין
מונה תדפיס: 16

רחובות	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
180250	קואורדינאטה X	
643376	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

יישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	חזון איש		

שכונה וייסגל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנית זמין
מונה תדפיס: 16

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5478	מוסדר	חלק	9-10, 28	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רח/במ/12	8 - 9, 28

1.5.8 מרחבי תכנון נובלים בתכנית



תכנית זמין
מונה תדפיס: 16

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/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמ"א 4/12 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	3620	05/1997
רח/ 2000 / ב / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	4412	3425	28/05/1996
רח/ 2000 / ג / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2 תחולנה על תכנית זו.	5986	5274	11/08/2009
רח/ מק/ 2000 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5645	2158	26/03/2007
רח/ מק/ 2000 / ג / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג / 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג / 3 תחולנה על תכנית זו.	6126	4488	18/08/2010
רח/ במ/ 12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ במ/ 12 ממשיכות לחול.	4697	441	12/11/1998



משרד תכנון ומתן
משרד התכנון והתעשייה



משרד תכנון ומתן
משרד התכנון והתעשייה



משרד תכנון ומתן
משרד התכנון והתעשייה

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פנינה רוזנברג				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			פנינה רוזנברג			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	10/09/2014	פנינה רוזנברג		10/09/2014	טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר	כן
טבלת שטחים	מחייב		1	16/02/2015	יורם אלישיב		16/02/2015		כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	23/02/2015	דני בסנוסוף		23/02/2015		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	16/02/2015	יורם בש		16/02/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		10/02/2015	פנינה רוזנברג		17/02/2015	תשריט מצב מאושר גליון 1:	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



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			פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ	תל אביב-יפו	המסגר (1)	26	03-5209999		דוא"ל: pak-bala@peretzbh.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1)

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל - מחוז מרכז	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

קריית הממשלה רחוב מנחם בגין 125, חקריה ת"א.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג-אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina-ro@smile.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze net
	אדריכל	דני בסנוסוף	33190	שוורץ בסנוסוף אדריכלים	חיפה	דרך יפו	145	04-8371844	04-8378813	@arch- om
	יועץ תחבורה	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892		basch@za hav.net.il



משרד התכנון והבנייה
16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מספר תוכנית: 16

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

שינוי הוראות בניה במטרה לאפשר הקמת 2 מבני מגורים, תוך שינוי חלוקת שטחי בניה, תוספת זכויות, תוספת יחיד, שינוי במספר הקומות, ואיחוד וחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



מספר תוכנית: 16

1. שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית וחלוקתם בין 2 תאי השטח החדשים על מנת לאפשר בניית 2 מבנים זהים, לפי סעיף 62א(א) 6 לחוק התכנון והבניה.
2. תוספת 20% זכויות בניה בכל חלקה לפי סעיף 62א(א) 16א(1) לחוק התכנון והבניה.
3. איחוד וחלוקה מחדש של 3 החלקות הכלולות בתכנית בייעוד של מגורים ג' ומגורים ג' מיוחד ליצירת 2 שטח חדשים באותם היעודים ובאותם השטחים, לפי סעיף 62א(א) 1 לחוק התכנון והבניה.
4. הגדלת מספר יחיד המותרות בתחום התכנית מ - 70 ל - 88 יחיד, מתוכם 20% דירות קטנות לפי חוזר מנכ"ל 3/2011, לפי סעיף 62א(א) 8 לחוק התכנון והבניה, כך שבכל תא שטח חדש ניתן לבנות 44 יחיד.
5. שינוי הוראות הבינוי והעיצוב על מנת לאפשר בניה של 2 מבנים זהים לפי סעיף 62א(א) 5 לחוק התכנון והבניה.
6. שינוי קווי הבנין לפי סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.
7. קביעת שטח עם זכות מעבר בתחום תאי השטח 2001 ו- 2002 לצורך פתרון החניה המשותף לשני המבנים לפי סעיף 62א(א) 19 לחוק התכנון והבניה.
8. שינוי במספר הקומות כך ששני הבינינים יהיו בני 9 קומות + קומת קרקע במקום 2 בנינים של 5 קומות ובנין של 12 קומות לפי סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.
9. מתן אפשרות לניוד שטחי שירות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת בהיקף שיאפשר את השירות הנדרשים עבור יחיד הנוספות, שטח של עד 500 מ"ר. לפי סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.



מספר תוכנית: 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

5.056

שטח התכנית בדונם



תכנית מס' 414-0236422
רח/מק-6/12

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
		88	+18	70	יח"ד	מגורים (יח"ד)
התוספת היא של 20% לכך מגרש כדלקמן: לחלקה 9 - 313.8 מ"ר לחלקה 10 - 280.4 מ"ר לחלקה 28 - 417 מ"ר סה"כ 1011 מ"ר		8,081	+1,011	7,070	מ"ר	מגורים (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



תכנית מס' 414-0236422
רח/מק-6/12

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2002
מגורים ד'	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	2002
זיקת הנאה	מגורים ג'	2002
זיקת הנאה	מגורים ד'	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



תכנית מס' 414-0236422
רח/מק-6/12

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,971	58.76
מגורים ג' מיוחד	2,085	41.24
סה"כ	5,056	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,980.5	58.76
מגורים ד'	2,092.12	41.24
סה"כ	5,072.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים



מסלול תכנון
מיום 15.12.15

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	למגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח ראה להלן סעיף 6
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	למגורים
4.2.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח ראה להלן סעיף 6



מסלול תכנון
מיום 15.12.15



מסלול תכנון
מיום 15.12.15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						ש"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות						
קדמא	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	35 (6)	44 (5)	276	8205.6	2971 (4)	1194 (3)	4040.6 (2)	2971 (1)	2002	מגורים ג'
(9)		4	3 (8)	1	10 (7)	35 (6)	44 (5)	276	8205.6	2971 (4)	1194 (3)	4040.6 (2)	2971 (1)	2002	מגורים ג'
(11)		4	4	2	10 (7)	35 (6)	44 (5)	451	9404.6	4170 (4)	1194 (3)	4040.6 (2)	2085 (10)	2001	מגורים ד'

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) שטח חלקות 9, 10 עפ"י נסחי הטאבו (9=1569 מ"ר + 10 = 1402 מ"ר).

(2) השטח כולל תוספת של 505.5 מ"ר

סה"כ השטח העיקרי ב- 2 תאי השטח: 2001, 2002 כולל תוספת של 1011 מ"ר המהווים 20% תוספת לכל מגרש מקורי, לפי סעיף 62א (א) ו-1א (1), מחולק באופן שווה בין 2 תאי השטח בתכנית על מנת שניתן יהיה לבנות 2 בנינים זהים.

(3) השטח כולל תוספת של 5.5 מ"ר לשטח ממ"ד מאושר של 7.5 מ"ר ל- 35 יח"ד מאושרות וכן 13 מ"ר ל- 9 יח"ד נוספות. בשלב הוצאת היתרי בניה ניתן יהיה להגדיל ממ"דים בהתאם לדרישת רשות מוסמכת.

שטח שירות בקומת הקרקע עבור חדרי מדרגות, מעברים, מתקנים הנדסיים, עלות, שטח מפולש, מחסנים, וחניה מקורה אינו כלול בשטח השירות המפורט בטבלה זו בשטח שירות מעל הכניסה הקובעת ויותר בנוסף לשטחים המפורטים לעיל.

יותר ניווד של שטחי שירות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת בהיקף שלא יעלה על 500 מ"ר..

(4) יותר ניווד של שטחי שירות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת בהיקף שלא יעלה על 500 מ"ר.

(5) סה"כ 88 יח"ד מתוכם 18 יח"ד = 20% מהדירות דירות קטנות לפי חוזר מנכ"ל 3/2011.

(6) הגובה לא כולל מבנה מדרגות יציאה לגג, מעקות גג, פיר מעליות, מתקנים טכניים, וחדרים על הגג לפי תכניות רח/מק/2000/2, רח/מק/2000/3.

(7) 9 קומות + קומת קרקע. בנוסף, ניתן לבנות חדרים על הגג לפי הוראות התכניות רח/מק/2000/2 ו- רח/מק/2000/3.

(8) קו בנין צידי 3 מ' לכיוון צפון לפי תשריט מצב מוצע.

(9) המרווח הקדמי הוא 4.00 מ' לרח' הרב וכולון גרו ולרח' חזון איש לפי תשריט מצב מוצע..

(10) שטח חלקה 28 לפי נסח הטאבו הוא 2085 מ"ר.

(11) קו הבנין הקדמי הוא 4.00 מ' לרח' חזון איש ו- 6 מ' לרח' דרך ששת הימים לפי תשריט מצב מוצע..

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות פיתוח



תכנון ופיקוח
מונה הדפוס: 16

כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:

1. נטיעת 10 עצים בוגרים בשטח המגרש בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירווי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
4. פרוט מלא של חומרי גימור הבנינים.
5. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
6. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.
7. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית.
8. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת ? קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה
9. 30% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת - קרקעית בתחום זה לשם חילחול מי נגר עילי. לחילופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי הגשם. הבורות יתוכננו לאורך בדיקת קרקע עד לעומק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבנין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות החדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות. 20% משטח המגרש יהיה מיועד לגינון משותף ו - 10% לגינון פרטי. במסגרת הבקשה להיתר בניה יש להראות את פתרון הגינון כאשר לפחות חלק מהגינון יהיה בחזית הבנין. גובה הגינון מעל מרתף יהיה לפחות 1 מ'.
10. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח האמור - אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שייקבע מהנדס העיר, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
11. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.



תכנון ופיקוח
מונה הדפוס: 16

6.2 חניה

- א. מספר מקומות החניה יהיו 1.5 מקומות חניה ליחיד.
- ב. תותר חניה תת קרקעית למגורים בכל תחום המגרש בהתאם לקו הבנין המסומן ע"ג התשריט.
- ג. החניה תהיה חניה מגוננת.
- ד. תרשם זיקת הנאה הדדית בין שני תאי השטח 2001 ו - 2002 על השטח המסומן כזיקת הנאה בתשריט. בשטח זה מוצע חניון עילי וחניון תת קרקעי שבו ינתן מענה לחניות הפרטיות של שני המגרשים ביחד שניתן יהיה לרשםם בלשכת רשם המקרקעין.



תכנון ופיקוח
מונה הדפוס: 16

6.3 בניה ירוקה

1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיו"ב, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לאיכות הסביבה ובניה

<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>ירוקה ואישורים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של עץ/קבוצת עצים לשימור עץ/קבוצת עצים להעתקה, עץ/קבוצת עצים לעקירה, יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקני"מ כפי שייקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ/קבוצת עצים להעתקה, עץ/קבוצת עצים לעקירה, יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחת מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה לפי סעיף 26 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. לא יינתן 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.</p> <p>2.א. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p> <p>2.ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלה המופיעים בתשריט מצב מוצע ובטבלת שטחים מצב מוצע המצורף להוראות התכנית.</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>6.6</p>
<p>6.7 מגבלות בניה לגובה</p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לתעופה בן גוריון (להלן התמ"א). לרבות הגבלות בניה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה 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 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' מעל פני הקרקע בתחום התכנית יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא</p>	<p>6.7</p>



תכנון ומדיניות
משרד התכנון והבניה



תכנון ומדיניות
משרד התכנון והבניה



תכנון ומדיניות
משרד התכנון והבניה

מגבלות בניה לגובה	6.7
אישור רשות התעופה האזרחית.	
הוצאות הכנת תוכנית	6.8
<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין 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 והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.</p> <p>הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65.2. א לחוק.</p>	
מרתפים	6.9
<p>תותר בניית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1 ו - רח/מק/3/2000/ב/3</p>	
היטל השבחה	6.10
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



משרד תכנון ופיקוח
מנהל תכנון ופיקוח

ביצוע התכנית	7
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה של התכנית.	



משרד תכנון ופיקוח
מנהל תכנון ופיקוח



משרד תכנון ופיקוח
מנהל תכנון ופיקוח

8. חתימות



יחידת תכנון
תאריך: 15.03.2015

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ 511847337	סוג:	תאריך: תאריך: 4-8-15 חתימה: <i>[Signature]</i>
--------------------	--	-------------	---

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל - מחוז מרכז 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: תאריך: <i>[Blank]</i> חתימה: <i>[Blank]</i>
------------------------	--	-----------------------------	---

עורך התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: פנינה רוזנברג פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	סוג: עורך ראשי	תאריך: תאריך: 11.8.2015 חתימה: <i>[Signature]</i> רוזנברג פנינה אדריכלות ובינוי ערים
--------------------	--	--------------------------	---



יחידת תכנון
תאריך: 16.03.2015



יחידת תכנון
תאריך: 16.03.2015



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תכנית מספר: 414-0236422 שם התכנית: שינוי הוראות בניה בשכונת וייסגל.
 עורך התכנית: אדרי' רוזנברג פנינה תאריך: 10.9.2014

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה מ"ר										גודל מגרש/מ"ר	מס' חלקה	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)				מעל לכניסה הקובעת
שרות	עיקרי	שרות הערה 1	עיקרי															
8	8	8		2	12	35	60		42	463.5	9697	4184		1103	4410	2092	28	מגורים ג' מיוחד
4	4	4	לכבישים לפי רוזטות	1	5	20	40		14	206	3237	1574		333	1330	1574	8	מגורים ג'
	4	4		1	5	20	50		14	218	3070	1407		333	1330	1407	9	
											16004	7165		1769	7070	סה"כ		

הערה 1: שטח שירות בקומת הקרקע עבור חדרי מדרגות, מעברים, מתקנים הנדסיים, עגלות, שטח מפולש, מחסנים, וחניה מקורה אינו כלול בטבלה לעיל ויותר בנוסף לשטחים המצויינים בה.





תכנית: 414-0236422 - רח/מק/6/12 - שכונת וייסגל

טבלה שטחי מגרשים במצב מאושר ומצב מוצע.

מצב מוצע		צב מאושר	
שטח תא שטח	מס תא שטח	שטח החלקה	מס חלקה
2085	2001	2085	28
2971	2002	1569	9
		1402	10
5056	סה"כ	5056	סה"כ

תאריך: _____

חתימת המודד: _____

