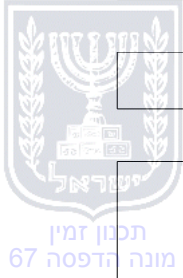


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0163527

רח/מק/32/2010/א/1



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה :

- איחוד וחלוקה מחדש של מתחם B בתכנית רח/32/2010/א בכדי להפוך את התכנית לברת ביצוע.  
התכנית מהווה שינוי לתכנית המקורית רח/32/2010/א בנושאים הבאים :
1. חלוקת המתחם לתתי מתחמים : תא שטח 01 ותא שטח 02 בהתאמה.
  2. המרת שטחים ממשרדים למגורים.
  3. תוספת יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רח/מק/32/2010/א/1
-----	------------------------	-----------	-------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	414-0163527
-----	------------	-------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
	קואורדינאטה X	182035
	קואורדינאטה Y	644699

1.5.2 תיאור מקום צומת הרחובות חרל"פ וביל"ו, מול בניין העירייה וקניון רחובות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר	חלק	18-20, 285, 307, 360	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
300, 27, 16 - 15, 13, 11, 2	רח/32/2010/א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



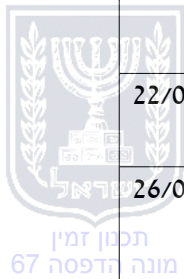
תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
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/ 2010 / 32 / א	שינוי	אם יש סתירה בין תוכניות, הוראות תכנית זאת גוברות.	5979	5029		22/07/2009
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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עיריית סולסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עיריית סולסי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח מס' 05 : זכויות מאושרות	09: 15 20/09/2015	עיריית סולסי	20/09/2015	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		18: 21 06/03/2022	יוגב שקד	27/02/2022	71		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		18: 23 06/11/2016	עיריית סולסי	25/10/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 02 : דרכים תנועה וחניה	18: 20 06/11/2016	ירון עברון	25/10/2016	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 04 מצב מאושר	10: 25 01/03/2022	עיריית סולסי	01/03/2022	1	1: 500	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
	פרטי			ברק אביב סאסי בע"מ	קרית עקרון	(1)		057-7754791	08-9473345	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרבד הקסמים 5, קרית עקרון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ברק אביב סאסי בע"מ	קרית עקרון	(1)		057-7754791	08-9473345	

(1) כתובת: מרבד הקסמים 5, קרית עקרון.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אלי אוחיון			רחובות	(1)		054-5343033	054-5343033	
בעלים		משה גרינס			רחובות	שפינוזה ברוך	31	08-9362277	08-9362277	
בעלים		יעקב חממי			נס ציונה	(2)	8	050-8651651	08-9473345	
בעלים		יגאל יאמין			נס ציונה	(3)	12	050-6510520	050-6510520	
בעלים		שלום לוי			קרית עקרון	(4)		054-7322931	054-7322931	
בעלים		עופר סאסי			קרית עקרון	מרבד הקסמים	5	057-7754791	057-7754791	
בעלים				ברק אביב סאסי בע"מ	קרית עקרון	(5)		057-7754791	08-9473345	



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				חברת מתחם הקניון בע"מ	רחובות	(6)	175	077-4444444	077-4444444	
בעלים				ע. אורית	יהוד	(7)	1	077-5555555	077-5555555	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: משה גירנס 0545362276

(1) כתובת: רח' ברודצקי 23.

(2) כתובת: סמטת דליה 8, נס ציונה.

(3) כתובת: צה"ל 12, נס ציונה.

(4) כתובת: רח' שבזי 11.

(5) כתובת: מרבד הקסמים 5 קרית עקרון.

(6) כתובת: הרצל 175, רחובות.

(7) כתובת: מבוא ורבנה 1, קרית סביונים.

#### 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	עירית סולסי	40263	עירית סולסי דרור גרשון אדריכלים	תל אביב-יפו	(1)		03-6041378	03-6022478	arch@iritdror.co.il
	מודד	אביגדור מזור	522	מזור מודדים לציון	ראשון לציון	(2)		03-9654095	03-9654095	mazor@mazor-sur.co.il
	יועץ תחבורה	ירון עברון	76920	ירון עברון הנדסה בע"מ	רחובות	(3)		08-9318184	08-9318338	yarone@ye-eng.co.il
שמאי	שמאי	יוגב שקד	1439		מודיעין-מכבים-רעות	טבת	16	08-9263373		

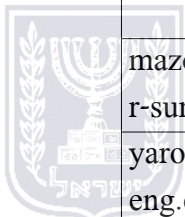
(1) כתובת: אליהו חכים 12 תל אביב.

(2) כתובת: רוטשליד 102 ראש"צ.

(3) כתובת: המורן 3 רחובות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
חזית מסחרית	תאי שטח בהם מחוייב שימוש למסחרי בקומת הקרקע במפלס 00, החזית פונה לרחובות הראשיים.
מהנדס העיר	מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובנייה למרחב התכנון המקומי רחובות או מי שימונה מטעמו.
שטחים נלווים	שטחים הבאים לשרת את השימושים במגרש והיכולים להיות שטחים עיקריים או שטחי שירות, בהתאם לתקנות, כגון: חדרי כושר, מועדון דיירים, חדר משחקים חדר מנהלה לשימוש עובדי הבניין, חדרי שירות משותפים לדיירי הבית, מחסן תחזוקה, זאת בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

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. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.
2. ניוד שטחי בניה.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור.
4. שינוי גובה של הבניינים ומספר הקומות.
5. הקטנת שטח יח"ד ממוצעת.
6. הגדרת קווי בניין עיליים (לקומות המגורים).
7. שינוי הוראות בניו.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 איחוד וחלוקה של מגרשים ביעודים שונים בלי שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע ליצירת שני מגרשי בנייה חדשים, לפי סעיף 62א(א)1 בחוק.
- 2.2.2 המרת שטח משרדים למגורים בסה"כ של 1540 מ"ר לפי סעיף 62א(א)6 בחוק.
- 2.2.3 הגדלת מס' יחידות מ-28 יח"ד ל-38 יח"ד סה"כ 21 יח"ד יהיו בתא שטח 1 וסה"כ 17 יח"ד לתא שטח 2 לפי סעיף 62א(א)8 בחוק.
- 2.2.4 שינוי מספר הקומות כך שתהיה קומת מסחר + קומת משרדים + 8 (בניין 1) ו-7 (בניין 2) + ק.ג.ג קומות מגורים + ק.ג.ג חלקית, במקום 6 קומות משרדים ו-7 קומות מגורים + ק.ג.ג + ק.קרקע מסחר, לפי סעיף 62א(א)4.
- 2.2.5 הגדרת קווי בניין עיליים (לקומות המגורים) על פי הפירוט בסעיף 4.1 ב הוראות בניו עפ"י סעיף 62א(א)4.
- 2.2.6 שינוי הוראות בניו עפ"י סעיף 62א(א)5.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
שטח ציבורי פתוח	3	זיקת הנאה למעבר ברכב
דרך מאושרת	5, 4	זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1	מבנה להריסה
		מבנה להריסה
		מבנה להריסה
		מבנה להריסה
		קו בנין עילי
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2, 1	מגורים מסחר ותעסוקה	זיקת הנאה למעבר ברכב
2, 1	מגורים מסחר ותעסוקה	זיקת הנאה למעבר רגלי
5, 4	דרך מאושרת	מבנה להריסה
2, 1	מגורים מסחר ותעסוקה	מבנה להריסה
3	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה
2, 1	מגורים מסחר ותעסוקה	קו בנין עילי
2, 1	מגורים מסחר ותעסוקה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	732	22.80
מסחר משרדים ומגורים	2,049	63.83
שצ"פ	429	13.36
<b>סה"כ</b>	<b>3,210</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	726.33	22.81
מגורים מסחר ותעסוקה	2,031.79	63.82
שטח ציבורי פתוח	425.64	13.37
<b>סה"כ</b>	<b>3,183.76</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	שימושים לפי תכנית מאושרת רח/מק/32/2010/א
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. קירות חוץ בחזיתות צדדיות ובחזיתות בקו בניין 0 מ', יטופלו כחזיתות קדמיות מבחינת חומרי כספן זמין מונה הדפסה 67</p> <p>הגמר גם במידה ובאותו מגרש הבניינים אינם נבנים באותו הזמן.</p> <p>2. מערכות ומתקני תשתיות של הבניין דוגמת פילרים, שעוני מים, ארונות סעף, חדרי אשפה, וחדרים ומתקנים טכניים לשימושי שירות אחרים (מחסנים) ימוקמו בגומחות משולבות בקירות המבנה בחזיתות שאינן פונות לרחוב ביל"ו ולרחוב חרל"פ.</p> <p>3. חומרי גמר לחזיתות הבניינים יהיו מתכת, אלומיניום, עץ, זכוכית, אלמנטים של בטון מוחלק, טיח סינטטי, סיליקט, אבן מלוטשת או משטחים פולימריים.</p> <p>4. סוככים לחזיתות המסחריות יהיו מגובה 3 מ' מינימום קונזוליים מעל למדרכה/ שטח ציבורי וישתלבו בעיצוב החזית כולה ויוגשו בפירוט תלת מימדי כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. לא יהיו פתחי אוורור של המרתפים לכיוון המדרכות או השצ"פ. אלא ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי בפיתוח, ללא חצרות אנגליות. או ישולבו בחזית האחורית של המבנה ולא יהיו מטרד לתושבי הסביבה, לדיירים ולהולכי הרגל. פתרונות פתחי האוורור יפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.</p> <p>6. כל מתקני התשתית והמערכות הטכניות בתחום התכנית יותקנו במפלס תת הקרקע ו/ או בתוך המבנה. לא יותרו מתקנים מעל לפני הקרקע שאינם בתחום המבנה.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סעיפי הוראות בינוי התואמים לתכנית רח/מק/32/2010 אפ"י מספורם בתקנון התכנית הנ"ל:</p> <p>2.2 החזית לרחוב חרל"פ ופינת ביל"ו תהיה המשכית ותואמת.</p> <p>2.4 קומת הקרקע תהיה המשכית ומיועדת למסחר בלבד בגובה 6.00 מ'.</p> <p>2.7 חניה במבנים 1 ו-2 הינה תת קרקעית.</p> <p>2.8 השטחים מקומה א' ומעלה מעל קומת המסחר בהמשך לכיוון רחוב חרל"פ, יהיו מיועדים למגורים או למשרדים. בהתאם לתכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו.</p> <p>2.11 השילוט יהיה חלק בלתי נפרד מהחזיתות ויוגש כחלק מהתכנית להיתר בנייה.</p> <p>2.12 תכנון סגירה חורפית יהיה חלק אינטגרלי מהחזית ויוגש בתוך הבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות עיריית רחובות כחלק מהתנאים להיתר בנייה.</p> <p>2.13 מתקני מיזוג אויר, מערכות לסינון, מתקנים לאנרגיה סולארית ואנטנות יהיו פתורים בתוך הבניין או בקומת מערכות על הגג, אך סגורה מכל צדדיה ומוגשת כחלק מהיתר הבניין.</p> <p>2.14 לכל עסק המיועד להכנת מזון או לשיווק מזון יהיו שירותים לעובדים וללקוחות. מיקום העסקים בהם נעשית הכנת מזון (מסעדות, בתי קפה), יהיה בשטח שניתן להתקין מתקנים לקליטה וטיפול במזוהמים ובאישור היחידה הסביבתית. יש ליצור פתרונות אדריכליים וטכניים, לארובות או מתקנים אחרים שידרשו ע"י עסקים אלו.</p> <p>2.15 בשטח המיועד למסחר לא יותר שימוש לאחסנה בלבד.</p> <p>2.17 יש לאפשר גישה לנכים לכל שטחי המסחר והמשרדים בכל הקומות.</p> <p>2.18 פתרונות לפריקה וטעינה יפורטו כחלק מהתנאים להיתר בנייה.</p>

**מגורים מסחר ותעסוקה**

**4.1**

שינוי הוראות בינוי מתכנית רח/32/2010/א למתחם B בסעיפים הבאים:  
מפלס כניסה

1. הכניסות העיקריות והכתובות של הבניינים יהיו ממערכת הרחובות בתחום התכנית
2. גובה מפלס כניסה קובעת למבואת מגורים יהיה עד 0.50 מ' מעל מפלס המדרכה הצמודה לכניסה.
3. אולמות הכניסה לבנייני המגורים יופנו לרחוב ויהיו בגובה מינימלי נטו של 3 מטר.
4. מסחר קמעונאי בלבד בקומת הקרקע ובהתאם לזכויות בטבלה 5.
5. גובה מפלס 0.00 החנויות יהיה עד 5 ס"מ בלבד מעל מפלס המדרכה הצמודה. לא יתאפשרו מונה הדפסה 67 תכנון זמין
- כניסות לחנויות ממסד או משטח גבוה יותר. במקרה של שיפועים מפלס הכניסות לחנויות יותאם לכל חנות וחנות בנפרד בהתאם למפלס המדרכה.
6. לא יתאפשרו גדרות או מדרגות לכיוון החזית המסחרית לכיוון רחובות חרל"פ, ביל"ו והדרך המוצעת לכניסה לחניון.
7. חדרי אשפה, חדרים טכניים ומחסנים, יופנו לחזית האחורית שאינה פונה לרחוב.

קומת משרדים :

9. קומת המשרדים תמוקם מעל קומת מסחר ובהתאם לזכויות בטבלה 5.
10. כניסות ומבואות למשרדים יהיו מהרחוב. גובה מפלס כניסה ללובי של המשרדים יהיה עד 0.50 מ' מעל מפלס המדרכה הסמוכה
11. גובה קומת משרדים תהיה 4 מ' נטו מינימום ו-5 מ' מקסימום.
12. קו בניין בקומת המשרדים יהייה תואם לקו הבניין בקומת המסחר - קו בניין אפס.

קומות מגורים :

13. קומות המגורים מעל קומות המשרדים. ובהתאם לזכויות בטבלה 5.
14. קומות המגורים יבנו על קו בניין 3 מ'.

במפלס הגג :

15. יותרו חדרי גג ו/או מתקנים טכניים.
16. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון אינטגרלי של המערכות לחימום המים, בריכות המים, אנטנות ויתרת המתקנים הטכניים.
17. המתקנים הטכניים יוסתרו ע"י מעקה גג מוגבה.

מרתפים :

18. המרתפים יתוכננו וישמשו לחניה, חדרי אשפה, מערכות טכניות, שטחי שירות ומחסנים לדיירים. המחסנים יהוו יחידת רישום אחת עם הדירות ואו השימושים הנמצאים במפלס הכניסה ומעליו.
19. החניונים יהיו מתוכננים כחנייה אחת כך שיהיה מעבר רציף בין תאי השטח ותירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב. המגרש הראשון אשר יבנה יוכל לבנות את חלק החנייה אשר מתחת לבניין הדפסה 67 תכנון זמין
- בהתאם לתכנית המשותפת.

**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

1. לא יותרו גדרות לכיוון רחוב ביל"ו ו/או רחוב חרל"פ
2. לא יותרו מסד מוגבה או מדרגות בחזיתות המסחריות מהרחוב.
3. לא יותרו חצרות אנגליות לכיוון רחוב ביל"ו ו/או רחוב חרל"פ, אלא רק לכיוון חזית הכניסה

<b>4.1</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
	לחנייה כלפי צפון.
<b>ד</b>	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי בניין יהיו עפ"י התשריט ונספח בינוי.  2. קווי בניין למסחר לכיוון רחוב ביל"ו ורחוב חרל"פ יהיו: 0 בלבד.  3. תותר הבלטת סוככים קונזוליים בחזיתות המסחריות עד 2 מ' מעבר לגבול תא השטח לכיוון המדרכה/ שטח ציבורי פתוח.  4. קו בניין למגורים בין תא שטח 01 ותא שטח 02 יהיה 6 מ' לפחות, לפי המסומן בתשריט מצב מוצע ונספח הבינוי.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ריצוף, שתילת עצים וריהוט רחוב (כגון ספסלים, תחנות אוטובוס, תאורה, פחי אשפה וכו') ותשתיות (ביוב, מים, חשמל, תקשורת).
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. לא תותר כל בניה בתחום השצ"פ.  2. לא תותר כניסת רכב לתחום השצ"פ למעט רכב חרום בהתאם לתכנית הפיתוח.  3. ניתן לכלול בתאי שטח אלה שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.  4. נטיעות עצים חדשים יהיו ממינים מקומיים בלבד במרחק של 6 מ' אחד מהשני.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח למיסעה, מדרכות, תחנות אוטובוסים, חניות. בתחום התת קרקע: שטח למעבר תשתיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. תוואי הדרכים רוחבם והרחבתם יהיה כמצויין בתשריט.  2. השטחים המסומנים כדרכים מיועדים לתנועת הולכי רגל, כלי רכב ורוכבי אופניים.  3. יש לשתול עצים בתחום המדרכה כל 6 מ'. נטיעות עצים חדשים יהיו ממינים מקומיים בלבד.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(5) 0	(5) 2.5	(5) 0	(5) 2.5	5	(4) 10	45	21	100	8000	2500	(3) 248	(2) 1275	(1) 3726.5	1112	1	מגורים מסחר ותעסוקה	
(5) 0		(8) 2.5	(8) 0	5	(4) 9	42	17	100	6492	2000	(3) 202	(7) 1065	(6) 3475.5	937	2	מגורים מסחר ותעסוקה	

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

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

- (1) מתוכם 2305.5 מ"ר מגורים + 484 מ"ר מסחר + 937 מ"ר משרדים.
- (2) מתוכם 411 מ"ר מגורים + 99 מ"ר מסחר + 765 מ"ר משרדים.
- (3) למסחר.
- (4) ניתן להוסיף חדרי יציאה לגג מתכנית רח/2000/ג/2 ומתכנית רח/מק/2000/ג/3.
- (5) 3 מ' לקומות מגורים.
- (6) 2314.5 מ"ר מגורים + 395 מ"ר מסחר + 766 מ"ר משרדים.
- (7) 359 מ"ר מגורים + 81 מ"ר מסחר + 625 מ"ר משרדים.
- (8) 3 מ' לקומות מגורים בניין משתנה בחלקו האחורי של תא השטח בהתאם לתכנית בינוי ותשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**דרכים וחניות**

1. בהתאם להוראות תכנית רח/32/2010 א פרק ד' סעיף 6.
- שינוי להוראות מתכנית רח/32/2010 א פרק ד סעיף 6 :
2. מיקום פתחי הכניסה לחניות לרכב יהיו מהחזית האחורית, בהתאם לנספח התנועה .

**6.2**

**איכות הסביבה**

1. בהתאם להוראות תכנית רח/32/2010 א' פרק ו' סעיף 1, כולל כל סעיפי המשנה.

**6.3**

**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון. הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' למת"א 2/4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

**6.4**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. עפ"י פרק ה' במלואו תנאים למתן היתר בניה בתכנית רח/ 2010 /32.
2. א. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט רשום ערוך כדין ע"פ פקודת המודדים אושרו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במגרשים.
- ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפים ונערכו ע"י מערכת המבאת.
3. המפלסים כפי שהוגשו בתכנית מציגים פתרון עקרוני. כתנאי למתן היתר תוגש תכנית פיתוח הכללת את פתרון הנגישות למתחם ואת המפלסים של כל מגרשים במתחם ביחס לפיתוח הכולל של המגרשים הסמוכים בתכנית.
4. קבלת אישור מפקיד היערות לעניין עצים בוגרים בחלקות סמוכות.

**6.5**

**תשתיות**

1. בהתאם להוראות תכנית רח/32/2010 א' פרק ו' סעיף 2, כולל כל סעיפי המשנה.
2. תנאים למתן היתר בניה בהתאם להוראות תכנית רח/32/2010 א.

**6.6**

**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

1. המבנים המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להיתר בניה בהתאם להוראות תכנית רח/32/2010 א.
2. לא יתאפשרו גדרות במתחם לכיוון רחוב חרל"פ/ביל"ו/דרך מוצעת לכניסה לחניון תת קרקעי, בכל מקרה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

<b>6.7 הוצאות הכנת תוכנית</b>	<b>6.7</b>
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. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65(2)א' לחוק.	
<b>6.8</b>	<b>6.8</b>
היטל השבחה ינטל ויגבה כחוק	
<b>6.9 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.9</b>
השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התענון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

<b>.7 ביצוע התכנית</b>	<b>.7</b>
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
תוך 10 שנים מיום אישורה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67





תוכנית מספר: רח/2000/32/א שם התוכנית: תכנית שינוי מתאר עם הוראות מפורטות- מתחם חרל"פ

עורך התוכנית: עיריית סולסי דרור גרשון אדריכלים ומתכנני ערים תאריך: 17.09.2015 חתימה:

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	0	0	0	5 ק.	+7 ק.גג	-	13	28	-	-	4,970	1,120	-	770	3,080	01	מגורים	
0	0	0	0		ק. קרקע	-	-	-	-	-	7,109	5,600	450	180	879		2,107	מסחר
0	0	0	0		6 ק.	-	-	-	-	-	5,963	1,330	-	1,390	3,243		משרדים	

