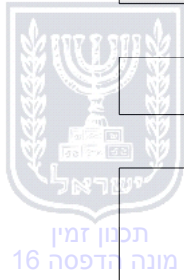


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0111344

רח/מק/550/ד/1/10/20 מנוחה ונחלה 15



|                  |              |
|------------------|--------------|
| 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

במגרש ששטחו 943 מ"ר מאושר מבנה לשימור בחזית המגרש בתחום השפ"פ ובניין בן 14 יח"ד ב-6 קומות+ קומה שביעית חלקית+ דירות גן+ מרתף חניה, בשטח עיקרי של 1470 מ"ר. מבקשים לאשר הגדלת שטחי הבניה העיקריים בבניין ב- 20% המותרים לפי הרפורמה בחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח/מק/550/ד/1/10/20 מנוחה ונחלה 15

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0111344

0.943 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

|        |                  |                     |
|--------|------------------|---------------------|
| רחובות | מרחב תכנון מקומי | 1.5.1 נתונים כלליים |
| 182797 | קואורדינאטה X    |                     |
| 644600 | קואורדינאטה Y    |                     |

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב   | רחוב        | מספר בית | כניסה |
|--------|-------------|----------|-------|
| רחובות | מנוחה ונחלה | 15       |       |

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3704     | מוסדר   | חלק           | 84                  |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /4<br>2. הוראות תכנית תמא/4 /4<br>2 תחולנה על תכנית זו.                     | כפיפות  | תמא/4 /2          |
| 28/05/1996 | 3425                    | 4412               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000 /2000<br>ב/1. הוראות תכנית רח/2000 /2000<br>ב/1 תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | רח/2000 /ב/1      |
| 31/03/2015 | 4506                    | 7014               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000 /2000<br>ב/6. הוראות תכנית רח/2000 /2000<br>ב/6 תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | רח/2000 /ב/6      |
| 11/08/2009 | 5274                    | 5986               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000 /2000<br>ג/2. הוראות תכנית רח/2000 /2000<br>ג/2 תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | רח/2000 /ג/2      |
| 09/02/2016 | 3355                    | 7201               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000 /2000<br>ג/4. הוראות תכנית רח/2000 /2000<br>ג/4 תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | רח/2000 /ג/4      |
| 07/11/2011 | 394                     | 6315               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/550 /ד/20 /20 ממשיכות לחול.                            | שינוי   | רח/550 /ד/20 /10  |
| 09/11/2014 | 780                     | 6913               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414-0201608 הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.                          | כפיפות  | 414-0201608       |
| 18/08/2010 | 4488                    | 6126               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/מק/2000 /2000<br>ג/3. הוראות תכנית רח/מק/2000 /2000<br>ג/3 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | רח/מק/2000 /ג/3   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך           | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך  | תאריך יצירה | תיאור המסמך         | נכלל בהוראות התכנית |
|---------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|---------------------|
| הוראות התכנית       | מחייב |          |                     |             | נעמי בידרמן |             |                     | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | נעמי בידרמן |             | תשריט מצב מוצע      | לא                  |
| זכויות בניה מאושרות | רקע   |          |                     | 16/02/2017  | נעמי בידרמן | 04/04/2017  | זכויות בניה מאושרות | כן                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 250   | 1                   | 16/02/2017  | נעמי בידרמן | 16/02/2017  | 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



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

## 1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד               | ישוב   | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|------|----|---------------|------------------------|--------|-------|-----|------------|------------|-------|
|                | פרטי |    |               | ש.י אליה נכסים<br>בע"מ | רחובות | הברוש | 3   | 08-9451928 | 08-9451928 |       |

## 1.8.2 יזם

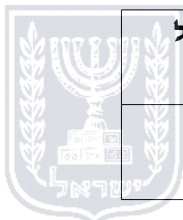
| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד               | ישוב   | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|------|----|---------------|------------------------|--------|-------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי |    |               | ש.י אליה נכסים<br>בע"מ | רחובות | הברוש | 3   | 08-9451928 | 08-9451928 |       |

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

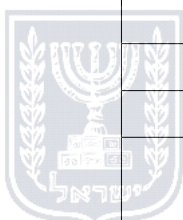
| סוג   | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד               | ישוב   | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|-------------|---------------|------------------------|--------|-------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | גאולה אלייה |               |                        | רחובות | הברוש | 3   | 08-9451928 | 08-9451928 |       |
| בעלים | יצחק אלייה  |               |                        | רחובות | הברוש | 3   | 08-9451928 | 08-9451928 |       |
| בעלים |             |               | ש.י אליה נכסים<br>בע"מ | רחובות | הברוש | 3   | 08-9451928 | 08-9451928 |       |

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב           | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------|----------------|------|-----|------------|------------|---------------------------|
|                | עורך ראשי | נעמי בידרמן |               |          | מוזכרת<br>בתיה | נופר | 16  | 08-9340255 | 08-9348784 | neomibid@z<br>ahav.net.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד      | ישוב   | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|----------------|------|---------------|---------------|---------------|--------|--------|-----|------------|------------|---------------------|
|                | מודד | ראול מרקוביץ' | 411           | ראול מרקוביץ' | רחובות | התנאים | 4   | 03-9350649 | 08-9416842 | moded-<br>r@013.net |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 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**

הגדלת זכויות הבניה לפי הרפורמה בחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הגדלת השטח הכולל המותר ב-20% משטח המגרש שהם 188.6 מ"ר לפי סעיף 62א(א)16(א)1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם |      | 0.943      |                           |                   |   |
|------------------|------|------------|---------------------------|-------------------|---|
| סוג נתון כמותי   | ערך  | מצב מאושר* | שינוי (+/-) למצב המאושר * | סה"כ מוצע בתוכנית |   |
|                  |      |            |                           | מפורט             | מתארי                                   |
| מבני ציבור (מ"ר) | מ"ר  | 90         |                           | 90                |   |
| מגורים (יח"ד)    | יח"ד | 14         |                           | 14                |   |
| מגורים (מ"ר)     | מ"ר  | 1,470      | +188.6                    | 1,658.6           | בתוספת מרפסות מקורות - 12 מ"ר לכל יח"ד. |

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 |
|---------------|---------|---------------------|---------------|----------------|
| מגורים ג'     | 1       | בלוק עץ/עצים לשימור | שטח פרטי פתוח | 2              |
| שטח פרטי פתוח | 2       | מבנה לשימור         | שטח פרטי פתוח | 2              |
|               |         | קו בנין עילי        | מגורים ג'     | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

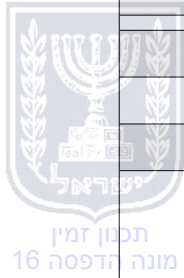
| מצב מאושר     |            |            |
|---------------|------------|------------|
| יעוד          | מ"ר        | אחוזים     |
| מגורים ג'     | 640        | 67.87      |
| שטח פרטי פתוח | 303        | 32.13      |
| <b>סה"כ</b>   | <b>943</b> | <b>100</b> |

| מצב מוצע      |               |              |
|---------------|---------------|--------------|
| יעוד          | מ"ר מחושב     | אחוזים מחושב |
| מגורים ג'     | 637.21        | 67.82        |
| שטח פרטי פתוח | 302.34        | 32.18        |
| <b>סה"כ</b>   | <b>939.55</b> | <b>100</b>   |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ג'</b>                      |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                        |
|              | מגורים                                |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                         |
| א            | <b>תכנית בניוי</b><br>ראה סעיף 6 להלן |



|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.2</b>   | <b>שטח פרטי פתוח</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מבנה לשימור  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <b>בנין לשימור</b><br>בתחום השפ"פ קיים מבנה לשימור. לא תותר כל בניה חדשה למעט מתקני משחקים, עבודות פיתוח וגינון, ריהוט רחוב, כניסות ויציאות לחניה ולהולכי רגל וכד'.<br><br>מבנה לשימור : במבנה לשימור יותרו השימושים הבאים :<br>א. גן ילדים.<br>ב. מוזיאון.<br>ג. פעולות חינוך.<br><br>המבנה לשימור לא ישמש למגורים. |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות     |               | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                       |        |                      | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח    | שימוש      | יעוד    |       |           |                  |
|------------------|----------------|---------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|--------|----------------------|-----------------------|------------|------------|---------|-------|-----------|------------------|
|                  |                |               |   |                         |              |                         | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |        | מעל הכניסה<br>הקובעת |                       |            |            |         |       |           |                  |
|                  |                |               |   |                         |              |                         |                      | שרות                  | עיקרי  | שרות                 |                       |            |            |         | עיקרי |           |                  |
| אחורי            | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת                          | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |              |                         |                      |                       |        |                      |                       |            |            |         |       |           |                  |
| (4) 6            | 4              | 0             | 1   | 8                       | 35           | 14.85                   | 14                   | 35                    | 3733.2 | (3) 943              |                       | (3) 1131.6 | (2) 1658.6 | (1) 943 | 1     | מגורים ג' | מגורים ג'        |
| (8)              | (8)            | (8)           |   | 1                       | 5            |                         | (7)                  | 30.1                  | 90     |                      |                       |            | (6) 90     |         | 2     |           | שטח פרטי<br>פתוח |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

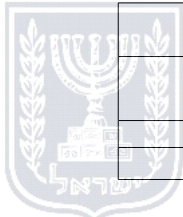
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש     | יעוד          |
|------------------|---------|-----------|---------------|
| קדמי             |         |           |               |
| 0 (5)            | 1       | מגורים ג' | מגורים ג'     |
| 8 (8)            | 2       |           | שטח פרטי פתוח |

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) לצורך חישוב זכויות במגרש המגורים ייתוסף שטח ה-פ.פ. והזכויות תילקחנה כנגזרת משטח המגרש כולל שטח ה-פ.פ..
- (2) + מרפסות מקורות- 12 מ"ר ליחיד בנוסף לשטח העיקרי..
- (3) לפי רח/2000/ב/6.
- (4) (\*) קו בניין אחורי למרפסות הינו 4.8 מ'..
- (5) לכיוון השפ"פ.
- (6) מבנה לשימור.
- (7) ראה שימושים בסעיף 4.
- (8) לפי הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16






תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

|                   |   |  |
|-------------------|---|--|
| <p><b>6.1</b></p> | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. קולטי השמש והדוודים יהיו מוסתרים כלפי החזית.<br/>2. המזגנים ימוקמו עם הסתרה דקורטיבית, מסתורי הכביסה בקומות יהיו מחומר קשיח עם הסתרה דקורטיבית לכל גובה הבנין,<br/>3. קירות החוץ של הבנין יצופו בחומר קשיח .</p>   |  |
| <p><b>6.2</b></p> | <p><b>חניה</b></p> <p>תכנון מס' מקומות החניה יהיה לפי 1.5 מקומות חניה לכל יחיד , פתרון חניית האורחים יהיה בתחום המגרש במידת האפשר או בתחום מפרץ החניה הסמוך למגרש.</p>  |  |
| <p><b>6.3</b></p> | <p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>1.בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון : שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד', מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקררע וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.<br/>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>  |  |
| <p><b>6.4</b></p> | <p><b>שימור</b></p> <p>בתא שטח 2 קיים בניין לשימור לפי היתר מס' 20160080 מתאריך 29.5.2016.<br/>הוראות למבנה המיועד לשימור עפ"י תיק תיעוד הקיים כחלק ממסמכי התכנית המאושרת רח/מק/550/ד/10/20.</p>  |  |
| <p><b>6.5</b></p> | <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"<br/>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :<br/>א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.<br/>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.<br/>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.<br/>ד.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> |  |
| <p><b>6.6</b></p> | <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>כתנאי למתן היתר בניה תוכן פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים באישור מהנדס העיר.<br/>1.פיתוח המדרכה הגובלת.<br/>2.פתרונות לחניה לרבות פרטי קרוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה. .<br/>3.גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות) .<br/>4.פרוט מלא של חומרי גימור הבנינים .<br/>5.פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות .</p>  |  |

|   |   |
|---|---|
|  <p>תכנון זמין<br/>הדפסה 16</p>   | <p><b>6.6 פיתוח סביבתי</b></p> <p>6. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית .</p> <p>7. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחת לוי. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.</p> <p>8. 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 קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבניין במידה ויבוצעו מאבץ או נחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.</p> <p>9. א. הצגת 20.0% שטחי גינון בתחום המגרש. מרבית שטח הגינון יתוכנן בחזית המגרש לרווחת הדיירים ולשיפור החזית כלפי הרחוב. רצוי לתכנן רצועת גינון גם בגבולות המגרש ולפחות בחזית האחורית כדי לייצר הפרדה ויזואלית מגוננת בין מגרשים שכנים. שטח הגינון לשימוש פרטי (דירות גן) לא יילקח במניין שטחי הגינון הנדרשים.</p> <p>גובה גינון מעל קומת מרתף יהיה לפחות 1 מ'. ריצוף באבני דשא בחניות לא יחושב כשטח מגונן.</p> <p>ב. 15% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי. לחילופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי הגשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבניין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות החדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות.</p> <p>10. יש לתכנן נטיעת עצים בוגרים בחצר המבנה במרווחים של 8 מ' מגזע לגזע בכל האזורים המגוננים.</p> <p>11. ביצוע הפיתוח בחזית יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.</p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>הדפסה 16</p>  | <p><b>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להל"ן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א/2/4.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב "מכשולים דקיקים" בתחום התוכנית יחולו הגבלות בהתאם לתמ"א.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>   |
|  <p>תכנון זמין<br/>הדפסה 16</p> | <p><b>6.8 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק תכנון והבניה תשכ"ה 1965 או ירשמו ע"ש העיריה בדרך האחרת.</p>   |
|   | <p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית</p>  |





|  |            |
|--|------------|
| <b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b>   | <b>6.9</b> |
| <p>כאמור עד למועד איכלוס המבנים .</p> <p>2. א.תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים , אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p> <p>ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2), הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה , לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> |            |

|   |             |
|---|-------------|
| <b>6.10 הוצאות הכנת תוכנית</b>  | <b>6.10</b> |
| <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 ההקצאות והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p> |             |



|   |             |
|---|-------------|
| <b>6.11 מרתפים</b>  | <b>6.11</b> |
| <p>תותר בנית מרתפים עפ"י ת.ב.ע. רח/2000/ב/1 ורח/2000/ב/6.</p> |             |

|   |             |
|---|-------------|
| <b>6.12 היטל השבחה</b>  | <b>6.12</b> |
| <p>הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.</p> |             |

|   |             |
|---|-------------|
| <b>6.13 הריסות ופינויים</b>   | <b>6.13</b> |
| <p>המבנים/גדרות המסומנים להריסה, יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו.</p> |             |

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

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



|   |
|---|
| <b>7.2 מימוש התכנית</b>                     |
| <p>התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.</p> |



**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

**תוכנית מספר: 414-0111344 שם התוכנית: רח/מק/550/ד/1/10/20 מנוחה ונחלה 15.**

**עורך התוכנית: נעמי בידרמן תאריך: 15.02.2017 חתימה:**

| יעוד     | מס' תא שטח | גודל מגרש /מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) |                    |       |      | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | מפלס לכניסה הקובעת | עיקרי | סה"כ שטחי בניה מעל הקרקע | אחוזי כוללים (%) | תכנית (%) משטח תא השטח | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות         |      | קווי בנין (מטר) |             |       |
|----------|------------|------------------------------|-----------------|--------------------|-------|------|--------------------|-------|--------------------|-------|--------------------------|------------------|------------------------|-----------|-------------------------|-----------------|--------------------|------|-----------------|-------------|-------|
|          |            |                              | מס' תא שטח      | מפלס לכניסה הקובעת | עיקרי | שרות |                    |       |                    |       |                          |                  |                        |           |                         |                 | מתחת לכניסה הקובעת | קדמי | צידי- ימני      | צידי- שמאלי | אחורי |
|          |            |                              |                 |                    |       |      |                    |       |                    |       |                          |                  |                        |           |                         |                 |                    |      |                 |             |       |
| מגורים ג | 1          | 943                          | 1131.6          | 1470               | 943   | 1    | 0                  | 0     | 0                  | 3310  | 351                      | 30.1             | 14                     | 14.8      | 35                      | 6               | 1                  | 0    | 4               | 6           |       |
| שפ"פ     | 2          | שפ"פ                         | 90 בית לשימור   |                    |       | 1    |                    |       |                    | 90    |                          |                  | שימושים לפי פירוט      |           | 5                       |                 |                    |      |                 |             |       |

1. שטח ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה ב-105 מ"ר שטח עיקרי. הקמת שטח הדירה הממוצעת בתחום התכנית תחשב סטיה ניכרת.
2. שטח מחסן ממוצע יהיה 6 מ"ר ליח"ד.
3. ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.
4. מרפסות אלה לא תסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב כסטייה ניכרת.
5. ניתן יהיה להבליט מרפסות אלה ב-20% מקו בנין אחורי.
6. שטחי שירות הינם לפי רח/ב/6.

