

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0556209

רח/מק/2110/ב/3/3 רחוב אלטשולר זאב יצחק



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 חלוקה ללא הסכמת בעלים של מגרש 17 והרחבות נקודתיות של הדרך (רחוב אלטשולר זאב יצחק).



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

רח/מק/2110/ב/3/3 רחוב אלטשולר זאב יצחק

מספר התכנית 414-0556209

1.2 שטח התכנית 25.099 דונם

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 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 2

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

181000 קואורדינאטה X

645500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום א.ת. רחוב אלטשולר זאב יצחק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

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
3648	מוסדר	חלק	153, 324	143, 303

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



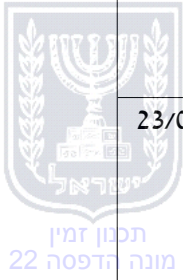
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 18 /4. הוראות תכנית תמא/ 4 /18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 /4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2
19/05/2013	4702	6593	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית רח/ 2110 /ב/ 3 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 2110 /ב/ 3
28/10/2002	303	5122	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מח/ 140. הוראות תכנית מח/ 140 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/ 140



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב קורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב קורן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		19/07/2017	דב קורן	19/07/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	עמודים: 3,25	20/08/2017	אוהד דנוס	20/08/2017			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		07/12/2017	דב קורן	03/10/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	יוסף מושלין			רחובות	קק"ל	31	050-3553977	08-9460277	
	פרטי			סולפז נכסים ובנין בע"מ	רחובות	קק"ל	32	052-3292952		Duduabu58@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דב קורן		דב קורן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090949		gk_dafna@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	עומר עדוי	1096		טורעאן	(1)		04-6412694		omar132@bezeqint.net
	שמאי	אוהד דנוס	412	דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	סמדר	26	03-7528322		office@danco.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 768.



תכניון זמין
מונה הדפסה 22



תכניון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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.
2. חלוקת מגרש 17.
3. הרחבת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1. השטחים הכלולים בתכנית יחולקו ללא הסכמת בעלים ע"פ סימון ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה. רישום החלוקה החדשה יערך בהתאם לסעיף 125 לחוק.
2. חלוקת מגרש 17 לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
3. הרחבת דרך לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 2.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	30
דרך מוצעת	33 - 31
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	22A
מסחר ותעסוקה	15A, 16A, 17A, 17B
שטח פרטי פתוח	15B, 16B, 17C, 22B



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מסחר ותעסוקה	17A, 17B
מגרש המחולק לתאי שטח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	22A
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר ותעסוקה	15A, 16A, 17B
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	15B, 16B, 17C, 22B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	30
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	33 - 31
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	22A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	15A, 16A, 17A, 17B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	15B, 16B, 17C, 22B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	6,570	26.18
מסחר משרדים ותעשייה עתירת המדע	13,600	54.19
שטח ציבורי פתוח	147	0.59
תחנת דלק מסחר ושרותי דרך	4,782	19.05
סה"כ	25,099	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,525.02	26.17
דרך מוצעת	298.27	1.20
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,992.27	12
מסחר ותעסוקה	11,232.77	45.06
שטח פרטי פתוח	3,880.7	15.57
סה"כ	24,929.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	שטח פרטי פתוח עם זכויות מעבר לציבור
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניו
	<p>בשטח זה לא תותר בניה למעט פיתוח גנני, כולל נטיעות, שבילים, שבילי אופניים, קירות מגן, פרגולות צל, מתקני משחקים, תאורה וכו', הכל בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית. לא תותר חניה לפריקה וטעינה בפרט וחניות בכלל על תחום רצועת השפ"פ. ברצועת השפ"פ ברוחב 15 מ' תהיה זכות מעבר לציבור ותפותח כחלק מפיתוח הטיילת לאורכו של רחוב האצ"ל, ולכן לא תותר בניית גדרות בין רחוב האצ"ל והשפ"פ. השפ"פ יצטרף לשטחי המגרשים הצמודים לצורך חישוב אחוזי הבניה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
4.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.4.1	שימושים
	<p>בתחום תחנת התדלוק יותרו השימושים הבאים:</p> <p>מסעדה, בית קפה/קיוסק, חנות, מרחב מוגן, חדר למתדלקים, מחסן, משרד ושרותים.</p> <p>לא יותרו שימושים העלולים ליצור הפרעה למגורים כגון תיקוני תקרים, חשמלאות רכב ורחיצת רכבים.:</p> <p>בתחום השטח למסחר ושרותי דרך יותרו השימושים הבאים:</p> <p>חנויות רב תכליתיות (כל בו) למוצרי צריכה מגוונים, מסעדות, ובתי קפה, משרדים ותעשיה עתירת המדע.</p>
4.4.2	הוראות
א	הוראות בניו
	<p>על תחנת התידלוק לעמוד בכל הוראות תמ"א 4/18.</p> <p>נספח הבינוי של תכנית רח/ב/2110/3 הינו מחייב לעניין מיקום שטח תחנת התידלוק כמסומן בנספח וגם לעניין כניסה ויציאה מתחנת התידלוק, מיקום אי המשאבות, פתחי אוורור ונקודות מילוי.</p> <p>לא יותר השימוש בגפ"מ אלא באישור מנהל לעינייני בטיחות גז.</p>

מסחר ותעסוקה	4.5
	4.5.1
<p>שימושים</p> <p>1. בקומת הקרקע: רק לחנויות גדולות למסחר סיטונאי כגון: מוצרי אלקטרוניקה וחשמל, מכוניות, מזון. ניתן להשתמש בקומת הקרקע לתעשייה עתירת המדע במידה ולא יוקם בה מסחר. פעילות מסחר שאינה אולמות תצוגה ואינה סיטונאית לא תותר וכל סטיה מכך תחשב סטיה ניכרת. 2. בקומות האחרות/העליונות: משרדים, תעשייה עתירת המדע בשימושים מעורבים, רצוי עם התמחות באלקטרוניקה וטכנולוגית המדע.</p>	
	4.5.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>גודל מינימאלי של חנות יהיה 300 מ"ר. המסחר הסיטונאי למזון לא יהיה מסוג סופרמרקט וכו'.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	2	3			40	(3)		1362	(2) 3632	(1) 4632	22A	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
(4)	(4)	(4)	(4)		2	7		(7)			(6)	(5) 580	(1) 4632	22A	תחנת תדלוק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
											1362	4212			<סך הכל>	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
(4)	(4)	(4)	(4)	2	4			(10) 50	(9)		1845	4920	(8) 3072	15A	מסחר ותעסוקה			
(4)	(4)	(4)	(4)	2	4			(10) 50	(9)		2620	6986	(11) 4366	16A	מסחר ותעסוקה			
(4)	(4)	(4)	(4)	2	4			(10) 50	(9)		742	2039	1236	17A	מסחר ותעסוקה			
(4)	(4)	(4)	(4)	2	4			(10) 50	(9)		2954	8123	(12) 4923	17B	מסחר ותעסוקה			
											8161	22068			<סך הכל>	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

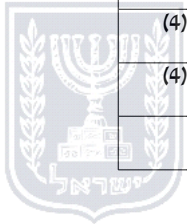
הערה ברמת הטבלה:

הערות למגרשים 15A, 16A, 17B:

- הבינוי יהיה מדורג לכיוון רחוב האצל. לחזית הרכבת לא תותר הקמת מבני עזר או מתקנים טכניים.
- מגרשים 17A ו-17B יכללו שימושים מעורבים של מבני ציבור ושטח משולב למסחר משרדים ותעשייה עתירת מדע.
- ארקדה שקועה מקו הבנין פנימה ב-3 מטר ולפי הנחיות הבניה/בינוי בתב"ע רח/2110/ב/3.
- 5% מהשטחים העיקריים המבונים במגרשים 17A ו-17B ירשמו ע"ש הרשות המקומית ויועדו לשימוש ציבורי.
- הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד מגרשים על זכויותיהם עפ"י בקשת בעלי הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

ו. שטחי הבניה מחושבים לפי שטח המגרש לפני ההפקעה הנובעת מתכנית זו.

הערות לתא שטח 22A :

א. על שטח תחנת התדלוק חלות הוראות תמ"א 4/18.

ב. נספח הבינוי של תכנית רח/2110/ב/3 הינו מחייב לנושא כניסה ויציאה מתחנת התדלוק, מיקום אי המשאבות, פתחי האוורור ונק' המילוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח המגרש כולל את השפ"פ 22B.

(2) 120% למסחר ושרותי דרך.

(3) עד 2 קומות מרתף ולפי רח/2110/ב/3.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) 80 מ"ר+500 מ"ר לגגון התחנה, שירותים סניטריים בגודל הנידרש עפ"י כל דין.

(6) לפי תמ"א 4/18.

(7) לפי תמא 4/18 בתוספת גגון התחנה.

(8) שטח המגרש כולל את השפ"פ 15B.

(9) עד 2 קומות מרתף ולפי רח/2110/ב/3..

(10) שטחי ארכדיה אינם כלולים בשטחי תכנית..

(11) שטח המגרש כולל את השפ"פ 16B.

(12) שטח המגרש כולל את השפ"פ 17C.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מקסימום. לא תותר הסדרת חניה מעבר לדרוש עפ"י התקן התקף.

6.2

בניה ירוקה

1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טיבעית, איוורור וכד'), מיחזור מונה תכנון זמין הדפסה 22 פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, עפ"י הנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.3

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של עץ/קבוצת עצים לשימור, עץ/קבוצת עצים להעתקה ועץ/קבוצת עצים לכריתה, יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה 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 רשיון לפי פקודת היערות.
ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.4

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להל"ן 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 המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.
3. הגובה המירבי 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 התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

6.5

רישום שטחים ציבוריים

התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.
עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י בעלי הקרקע ו/או יזמי התכנית ועל חשבונם תצ"ר. לאחר אישור

	<p>6.5 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.5</p>
	<p>התצ"ר ככשר לרישום, יוגשו המסמכים הנדרשים לרישום לאישור יו"ר הועדה. על אחריות היזם ועל חשבונו הגשת החומר ללשכת רישום המקרקעין. במידה ובעלי הקרקע ו/או יזמי התכנית לא ביצעו הנ"ל, העירייה שומרת על זכות לבצע הרישום ולחייב את בעלי הקרקע ו/או היזמים בהוצאות הרישום. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י העירייה וירשמו על שמה בהתאם לפרק ח' סעיף 188 לחוק התכנון והבניה או בכל דרך אחרת.</p>	
	<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</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.</p> <p>2. א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים ואישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p> <p>ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת המבא"ת, השטחים הקובעים לצורך רישום החלקה החדשה הם אלה המופיעים בתשריט מצב מוצע.</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 הוצאות הכנת תוכנית</p> <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 והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265 א לחוק.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 מרתפים</p> <p>1. תורשה בניה של עד 2 קומות מרתף לצרכי חניה, אחסנה המשרתת את השטחים העיקריים, מקלטים ושירותים טכניים.</p> <p>2. ניתן יהיה להשתמש במרתפים לאחסון חומר גלם, אריזות ריקות או מוצרים מוגמרים באישור הועדה המקומית ובכפוף להוראות איכות הסביבה.</p> <p>3. ניתן יהיה לבנות במרתף ממ"ק. קומות המרתף ייבנו בקווי בנין הקבועים בתכנית, אולם ניתן יהיה לבנות את קומות המרתף עד גבולות המגרש אם ינקטו כל האמצעים ע"מ להבטיח את חלחול מי נגר עילי, וזאת ע"י שבמרתף יבוצעו בורות להחדרת נגר עילי החל ממפלס קומת קרקע עד לתוך הקרקע הטבעית, בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.</p> <p>4. לא יותר מצב שקומת מרתף ראשונה תבלוט מעל הקרקע המתוכננת בגבול המגרש יותר מ-1.2 מטר, פרט לנובע מהשיפוע של הדרך שרוחבה 22 מטר והדרך הניצבת לה שרוחבה 18 מ' אשר לאורכן יבלוט המרתף יותר מ-1.2 מטר וזאת כתוצאה מביצוע הכנה למעבר מתחת לרכבת בעתיד.</p> <p>5. בדרי"כ התכנון לביצוע של הבניינים יאפשר מילוי אדמה בגובה של 1.0 מטר מעל המרתף</p>	<p>6.8</p>

6.8	מרתפים
	לצורכי גינון. 6. תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.
6.9	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.10	הפקעות ו/או רישום
	רישום התכנית רח/מק/2110/ב/3/3 יהיה במקביל עם רישום רח/2110/ב/3.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ע"פ סעיף 27 להוראות תכנית רח/2110/ב/3.	ע"פ סעיף 27 להוראות תכנית רח/2110/ב/3.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0556209 שם התוכנית: שינוי הוראות תכנית רח/2110/ ב/ 3

עורך התוכנית: זב קורן תאריך: _____ חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר/%)				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מתחת	מעל	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות										
שטח משולב למסחר משרדים ותעשייה עתירת ידע	15-16 (4)	3,000	160%	15% לקומה	---	עד 2 קומות מרתף	220% +2 קומות מרתף	4	2	כמפורט בבינוי (1) (3)				
	165%		17 (7)(4)(2)											
תחנת תדלוק דרגה א' לפי מסחר תמ"א 4/18+ ושירותי דרך	22	1.755 (5) (דונם)	80 מ"ר+ 500 מ"ר לגגון התחנה, שירותים סיניטריים בגודל הנדרש עפ"י כל דין	---	---	---	---	7 מ'7	---	כמפורט בניספח הבינוי				
			לפי תמ"א 4/18 בתוספת 500 מ"ר גגון התחנה											
מסחר ושירותי דרך (3 דונם)			120% למסחר ושירותי דרך	---	---	עד 2 קומות מרתף	2+165% קומות מרתף	3	2	כמפורט בבינוי				
			45% למסחר מיוחד ושירותי דרך											

הערות:

1. הבינוי יהיה מדורג לכיוון רח' האצל. לחזית הרכבת לא תותר הקמת מבני עזר או מתקנים טכניים.
2. מגרש 17 יכלול שימושים מעורבים של מבני ציבור ושטח משולב למסחר משרדים ותעשייה עתירת ידע.
3. ארקדה שקועה מקו הבנין פנימה ב-3 מ' ולפי הנחיות הבניה/הבינוי.
4. הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד מגרשים על זכויותיהם עפ"י בקשת בעלי הקרקע.
5. על שטח תחנת התדלוק חלות הוראות תמ"א 4/18.
6. 5% מהשטחים העיקריים המבונים במגרשים מס' 17 ירשמו ע"ש הרשות המקומית ויועדו לשימוש ציבורי.
7. נספח הבינוי המצורף לתכנית רח/ 2110/ ב/ 3 הינו מחייב לנושא כניסה ויציאה מתחנת התדלוק, מיקום אי המשאבות, פתחי האיורור ונקי המילוי.

