

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0671081

תכנית להקמת בנייני מגורים בקרית ההגנה מזרח ברחובות-רח/ 2103 / 4 / א



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/11/2020

לאשר את התוכנית

לינה בינע

07/06/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

המתחם הכלול בגבולות הקו הכחול של התכנית, נכלל בתחום השטח המיועד לפיתוח עירוני של העיר רחובות ע"פ תמ"א 35. שטח התכנית נמצא בין כביש 40 ממזרח, שכונת קריית ההגנה ממערב, וכביש עוקף רחובות מצפון. התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים בת 758 יחיד לבניה רוויה ולבניה צמודת קרקע, וכן קובעת אזורים לשטחי ציבור ודרכים, סה"כ שטח התכנית כ-80 דונם ממזרח לתחום התכנית קיים שטח המתוכנן להקמת מחלף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית להקמת בנייני מגורים בקרית ההגנה מזרח ברחובות-רח/2103/4 א	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
414-0671081	מספר התכנית	
79.188 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רחובות
קואורדינאטה X	184273
קואורדינאטה Y	644027

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם הכלוא בין קריית ההגנה לבין דרך מנחם בגין ודרך מס' 40.

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

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

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
3699	מוסדר	חלק		4, 20, 99-100, 106-107, 199

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 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2000 /ג/2. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
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
09/04/2018	6739	7755	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0303420. הוראות תכנית 414-0303420 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0303420
18/02/1971	1161	1703	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/110 /2 ממשיכות לחול.	החלפה	רח/110 /2
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2000 /ב/1. הוראות תכנית רח/2000 /ב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000 /ב/1
31/03/2015	4506	7014	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2000 /ב/6. הוראות תכנית רח/2000 /ב/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000 /ב/6
11/08/2009	5274	5986	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2000 /ג/2. הוראות תכנית רח/2000 /ג/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000 /ג/2
09/02/2016	3355	7201	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2000 /ג/4. הוראות תכנית רח/2000 /ג/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000 /ג/4
25/05/1995	3381	4306	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2111. הוראות תכנית רח/2111 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2111



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רח/2112/א	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2112/א. הוראות תכנית רח/2112/א תחולנה על תכנית זו.	5314	3406	14/07/2004
רח/מק/2000/ב/3	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/מק/2000/ב/3. הוראות תכנית רח/מק/2000/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	5645	2158	26/03/2007
414-0201608	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	6913	780	09/11/2014
רח/מק/2000/ב/5	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/מק/2000/ב/5. הוראות תכנית רח/מק/2000/ב/5 תחולנה על תכנית זו.	5843	4511	26/08/2008
רח/מק/2000/ג/3	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3. הוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3 תחולנה על תכנית זו.	6126	4488	18/08/2010

**הערה לטבלה:**

מספרי תכניות העבודה לקווי חלוקת גז טבעי שנכללות בתוכנית זו  
 מר/רח/רשגז/ח/ע/01 - כפיפות  
 מר/רח/רשגז/ח/ע/03 - כפיפות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 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				שלמה מגורי - כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		שלמה מגורי - כהן		תשריט מצב מוצע	לא
אקוסטיקה	רקע			09/12/2020	אסנת ארנון	00: 39 10/12/2020	חוות דעת אקוסטית לתכנית	לא
ביוב	מנחה		7	09/12/2020	מלין מהנדסים	15: 20 17/12/2020	נספח ביוב	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			07/03/2021	גיא שרת	12: 04 09/03/2021	טבלת ההקצאה ואיזון	לא
ניקוז	מנחה		5	09/12/2020	מלין מהנדסים	15: 21 17/12/2020	נספח ניקוז	לא
ביוב	מנחה	1: 1250		09/12/2020	מלין מהנדסים	00: 28 10/12/2020	נספח ביוב תכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 11250		20/12/2020	שלמה מגורי - כהן	19: 51 31/01/2021	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין וגובה המבנים	לא
מים	מנחה	1: 1250		09/12/2020	מלין מהנדסים	00: 29 10/12/2020	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		09/12/2020	מלין מהנדסים	10: 21 18/12/2020	נספח ניקוז תכנית	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		09/12/2020	רון ווקנין	00: 30 10/12/2020	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		19/11/2018	שלמה מגורי - כהן	00: 01 27/01/2021	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

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392276	

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

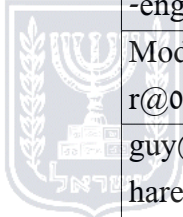
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שלמה מגורי - כהן	12757		כפר סבא	פרישמן	6	09-7489139		ab_megurim@yahoo.com
	יועץ אקוסטי	אסנת ארנון			ירושלים	ההסתדרות	10	02-6241674	02-6234485	topsviva@gmail.com
מהנדס תנועה פתרונות תחבורתיים	מהנדס	רוגן ווקנין	112691		רמת השרון	סוקולוב	48	09-7435925		panter@pante r-eng.co.il





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	מלין מהנדסים	19846		תל אביב- יפו	השרון	14	03-6406400	03-9409400	office@malin- eng.com
	מודד	ראול מרקוביץ	441		רחובות	יהודה הלוי	34	08-9350649	08-9350642	Moded- r@013.net
	שמאי	גיא שרת	1366		ראשון לציון	סחרוב דוד	11	03-9669908		guy@press- haret.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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

הקמת שכונת מגורים בת 758 יח"ד במזרח העיר רחובות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- ב. קביעת ייעודי קרקע חדשים בתחום התכנית.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה בייעודי הקרקע השונים בתחום התכנית.
- ד. קביעת קווי בניין בתחום התכנית.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1001 - 1003
מגורים ב'	1004 - 1011
מגורים ד'	2001 - 2008
מבנים ומוסדות ציבור	501, 500
שטח ציבורי פתוח	3001 - 3005
דרך מוצעת	3006

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	501
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	3001
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	3003
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	3006
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	501, 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	1001 - 1003
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1004 - 1011
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2001 - 2008
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3001 - 3005

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,331	1.68
שטח חקלאי	77,857	98.32
סה"כ	79,188	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	18,586.59	23.38
מבנים ומוסדות ציבור	14,919.58	18.77
מגורים א'	2,058.09	2.59
מגורים ב'	5,350.43	6.73
מגורים ד'	20,433.54	25.71
שטח ציבורי פתוח	18,136.75	22.82
סה"כ	79,484.98	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, יחידות צמודות קרקע, חניות, מחסנים וכו'.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>מרתפים</b> יותר מרתף בקונטור קומת קרקע
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, דירות גן ודירות גג, חניות, מחסנים, שטחים משותפים וכו'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>מרתפים</b> יותר מרתף בקונטור קומת קרקע
<b>4.3</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, דירות, לובי, חניות, מחסנים, שטחים משותפים, מתקנים טכניים וכו'.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד להקמת פונקציות ציבוריות כגון מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לנטיעות, גינון, מגרשי משחקים, ספסלים ופינות ישיבה מוצללות, רהוט רחוב, שבילים להולכי רגל ושבילים לאופניים, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים, מבני תשתית ומערכות תשתית.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> לא יותרו חניות בשצפ הנמצא בתחום קווי בניין של דרכים ראשיות
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים לדרכים ע"פ הגדרתם בחוק, לרבות: חניה ציבורית, וחניה תפעולית למסחר, ריהוט רחוב וגינון, שבילים לרוכבי אופניים.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
	5	5	5	3	5			50	13200		2200	(1) 11000	5520	500	מבנים ומוסדות ציבור
	3	(2)	5	3	5			50	22254		3709	(1) 18546	9345	501	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	4	4	1	2	10	2	55		(5) 100	(4) 106	(3) 320	684	1001	מגורים א'
5	5	4	4	1	2	10	2	55		(5) 100	(4) 106	(3) 320	683	1002	מגורים א'
5	5	4	4	1	2	10	2	55		(5) 100	(4) 106	(3) 320	689	1003	מגורים א'
5	5	4	4	1	2	10	4	65		(5) 200	(4) 212	(3) 640	696	1004	מגורים ב'
5	5	4	4	1	2	10	8	65		(5) 400	(4) 424	(3) 1280	681	1005	מגורים ב'
5	5	4	4	1	2	10	12	65		(5) 600	(4) 636	(3) 1930	656	1006 - 1008 - 1009	מגורים ב'
5	5	4	4	1	2	10	4	65		(5) 200	(4) 212	(3) 640	655	1007	מגורים ב'
5	5	4	4	1	2	10	4	65		(5) 200	(4) 212	(3) 640	649	1011	מגורים ב'
5	5	5	5	3	17	55	128	50	(8) 9000		(7) 3491	(6) 11636	3543	2001	מגורים ד'
5	5	5	5	3	17	55	106	50	(8) 7281		(7) 2896	(6) 9652	2865	2002	מגורים ד'
5	5	5	5	3	17	55	106	50	(8) 7305		(7) 2896	(6) 9652	2876	2003	מגורים ד'
5	5	5	5	3	16	52	60	50	(8) 4887		(7) 1638	(6) 5460	1924	2004	מגורים ד'
5	5	5	5	3	16	52	60	50	(8) 4920		(7) 1638	(6) 5460	1936	2005	מגורים ד'
5	5	5	5	3	16	52	60	50	(8) 4965		(7) 1638	(6) 5460	1954	2006	מגורים ד'
5	5	5	5	3	16	52	60	50	(8) 4989		(7) 1638	(6) 5460	1964	2007	מגורים ד'
5	5	5	5	3	15	48	140	50	(8) 8355		3822	(6) 12740	3295	2008	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. גובה המבנים בתכנית לא יחרוג מהגובה המקסי' המותר בהתאם למגבלות משרד הביטחון כמפורט בחתך א-א בנספח הבינוי. כל שינוי בגובה המבנים יהווה סטייה ניכרת.
- ב. באזור מגורים ד' ניתן יהיה להוסיף לכל בניין, בנוסף לשטח העיקרי המופיע בטבלאות הזכויות לעיל, שטח של עד 100 מ"ר עבור חדר כושר, מועדון דיירי בית, חדר עבור חברת האחזקה וניהול הבניין. העברת שטחים אלה לטובת שטחי המגורים תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- ג. ניתן יהיה לבנות במגרשים אשר בייעוד שצ"פ בתחום התכנית, מתקנים הנדסיים בשטח מקסי' של עד 100 מ"ר.
- ד. תאי שטח 2001 ? 2008 יתווספו בנוסף לשטח העיקרי לעיל 12 מ"ר עיקרי לכל יח"ד עבור מרפסת. לא ניתן יהיה להעביר שטחים אלו לטובת המגורים.

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

- (1) יותרו שימושים נלווים למסחר בשטח של עד 250 מ"ר.
- (2) משתנה בהתאם לנספח הבינוי.
- (3) 160 מ"ר לכל יח"ד, תותר עליית גג מתוך סך השטח הכולל המותר לבנייה.
- (4) 53 מ"ר לכל יח"ד. את שטחי השרות ניתן יהיה למקם מעל או מתחת לקרקע.
- (5) 50 מ"ר עיקרי בתת הקרקע לכל יח"ד.
- (6) סה"כ זכויות עבור כלל יח"ד בתא השטח, מתוכן 20% יח"ד בגודל של 80 מ"ר כולל ממי"ד. יתר יח"ד בתא השטח יהיו בגודל של 110 מ"ר כולל ממי"ד.
- (7) שטחי השירות העיליים מהווים 30% מהשטח העיקרי.
- (8) קומת המרתף תהיה בשטח של עד 85% מגודל תא השטח עבור כל קומה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<p>לתכנית מצורף נספח בינוי מנחה, הנספח מחייב לענין קוי הבנין וגובה הבניינים. הגובה המקסימלי של הבניינים המוצעים לא יעלה על הגובה המופיע בנספח הבינוי בחתך האנכי, ע"פ הגבהים המקסימליים בין 114.00-135.00</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכלל התוכנית, אשר תכלול התייחסות לנושא תנועה וחניה, עצים, נושאי סביבה, פתרונות ניקוז וחלחול, מערכות טכניות, חזיתות המבנים ומערכות המיזוג וכד', לאישור הוועדה המקומית. התכנית תלווה בנספח סביבילצימצום מפגעי רעש (לרבות רעש הנגרם ע"י תנועה העוברת בכבישים התוחמים את התכניתוכן רעש מטוסים) איכות אוויר, מרחק מקווי חשמל וסקר סיכונים נידרש, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ולאישור הוועדה המקומית.</p>
<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<p>תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת מקורות.</p> <p>תנאי להיתר בניה מעל 100 יח"ד יהיה ביצוע הסדרי תנועה בצומת ירושלים ורחוב בלקינד.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, הינו הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדון עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הוועדה המקומית והבטחת רישומו במירשם. השטחים הכלולים בתחום התכנית מיועדים לאיחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה והם יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט התכנית.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם משרד הביטחון לעניין מגבלות הגובה בתכנית. כל שינוי בגובה המבנים בהתאם למגבלות הגובה של משרד הביטחון יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע הפתרונות האקוסטיים הנדרשים בהתאם לדו"ח האקוסטי המאושר בד בבד עם הקמת המגורים.</p> <p>תנאי למתן היתר וביצוע עבודות פטורות מהיתר בתאי שטח 3001, 3003, 3004 בייעוד שצ"פ כפי שמופיעים בתשריט התכנית והחופפים לתוואי רצועת הגז, לרבות בתחום מסדרון תשתיות תת"ק ומגבלות בניה ופיתוח בהתאם לתכניות מר/רח/רשגז/ח/ע/01 ומר/רח/רשגז/ח/ע/03, יהיה תאום עם בעל רישיון רשת חלוקה ורשות הגז הטבעי.</p>
<b>6.3</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	<p>על פי סעיף 69 (12) יישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו בהתאם לסעיף 265 א לחוק.</p>
<b>6.4</b>	<b>אקוסטיקה</b>	<p>תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מעודכן לאישור המשרד להגנת הסביבה אשר יכלול את האלמנטים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. התאמת המיגון הדירתי המתאים בייעודי הקרקע השונים בתחום התכנית.</li> <li>2. הצגת תכנון מפורט המתחשב במיתרסי רעש בצידי הדרכים, מיפלסי רעש החזויים וכד' לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, ובהתאם לייעודי הקרקע השונים בתחום</li> </ol>

<p><b>6.4 אקוסטיקה</b></p> <p>התכנית .</p> <p>3. הצגת תכנון המבטיח כי הרעש ממערכות מיכניות יעמוד בהוראות התקנות למניעת מיפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990 .</p> <p>4. אמצעים למניעת מפגעים בשל ההקמה ועמידה בהוראות התקנות למניעת מיפגעים , מניעת רעש התשי"ן 1990 .</p> <p>5. היתר הבניה יביא בחשבון היבטי איכות הסביבה במגרש ובסביבתו, בהתאם לחוות הדעת האקוסטית המצורפת לתב"ע.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע הפתרונות האקוסטיים הנדרשים בהתאם לדו"ח האקוסטי המאושר בד בבד עם הקמת המגורים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 מרתפים</b></p> <p>שימושים והוראות הבניה במרתף יהיו בהתאם לתכניות רח/2000/ב / 1 , רח/מק/ 2000 / ב / 3 , רח/2000/ב / 6 , ובהתאם להוראות תכנית זו .</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חניה</b></p> <p>החניה בתכנית תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>החניה בבניה הרוויה תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>לא תתאפשר חניה מתחת לשצ"פ.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>התכנית כוללת איחוד וחלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה , וכוללת טבלת הקצאה ואיזון.</p> <p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק, ירשמו ע"ש עיריית רחובות ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 תשתיות</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס/ת העיר , כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.</p> <p>א. ביוב :</p> <p>1. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית של הביוב.</p> <p>2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.</p> <p>ב. ניקוז :</p> <p>1. מערכת הניקוז תהיה תת קרקעית ופנימית ותחובר למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ג. חשמל :</p> <p>מערכת החשמל : מתח גבוה , מתח נמוך וחיבור חשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת חשמל. חדרי הטרנספורמציה ימוקמו בשטחי הש.צ.פ.</p> <p>ד. מים :</p> <p>צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשת המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים.</p> <p>ה. תקשורת :</p>	<p><b>6.9</b></p>



<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
קווי תקשורת למיניהם טלפון טל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.	

<b>6.10</b>	<b>בניה ירוקה</b>
<p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התיחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה ( באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד') מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכו"ב.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה לאישור מהנדס העיר, או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העיריה התקפות לאותה עת.</p>	

<b>6.11</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שניקבעו בתמ"א/ 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה לתמ"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 וכו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה לבניינים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית, הינו 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>6.12</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	

<b>6.13</b>	<b>גגות</b>
<p>מתקנים על הגג:</p> <p>המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבנין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבנין.</p> <p>קומה טכנית:</p> <p>תותר בנית קומה טכנית להסתרת המתקנים וכן חדרי דודים קומתיים בהתאם למגבלות הגובה בתכנית.</p>	

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

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית-15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39