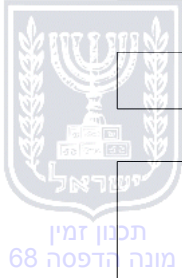


הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0317057

רח/2/172/ב/2, מיתחם מגורים רחוב טשרניחובסקי, רחובות



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/08/2020

לאשר את התוכנית

21/06/2021
לינה בינע

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

מיקום התכנית בחלקה המערבי של העיר רחובות, וצורתו כעין משולש הכלוא בין הרחובות טשרניחובסקי והרב דוד ישראל. התכנית המוצעת היא תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש (רה-פרצלציה) ויהיו בה מגרש המיועד לבניה רוויה, מגרש לבניה צמודת קרקע (הקיימת במקום) ומגרש המיועד לשב"צ. במגרש המיועד לשב"צ יישאר הבניין הקיים בפינה הדרום-מזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/2/2/172, מיתחם מגורים רחוב טשרניחובסקי,
רחובות

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

414-0317057

מספר התכנית

3.103 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

רחובות	מרחב תכנון מקומי
181698	קואורדינאטה X
644159	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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	77	טשרניחובסקי	רחובות
	75	טשרניחובסקי	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	מוסדר	חלק	503-506	

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 68



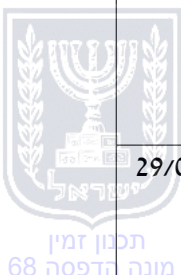
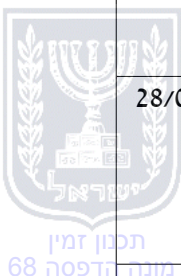
תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

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 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
15/02/2005	1619	5367	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 172 / 2 א ממשיכות לחול.	החלפה	רח/ 172 / 2 א
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
29/04/2004	2749	5293	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 2. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב / 2



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
רח/ מק/ 2000 / יב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב תחולנה על תכנית זו.	4957		04/02/2001
414-0201608	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608 הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	6913	780	09/11/2014
רח/ 1300	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 1300 ממשיכות לחול.	3701		29/09/1989
רח/ 1300 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 1300 / 7 ממשיכות לחול.	3052		10/05/1984
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:

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף נחמני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף נחמני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		20: 44 18/12/2019	יוסף נחמני	15/08/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		19: 13 25/05/2021	רפאל כחלון	03/05/2021	13		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	טבלת עצים	19: 42 04/03/2021	צבי פרליס	18/01/2021	2		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	צילומי עצים	19: 38 04/03/2021	צבי פרליס	18/01/2021	2		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים בשטח התכנית	19: 46 04/03/2021	צבי פרליס	24/01/2021	5		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 52 24/01/2021	יוסף נחמני	31/12/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		10: 54 26/05/2021	יוסף נחמני	31/12/2020	1	1: 1	מנחה	עיצוב אדריכלי
לא		19: 33 04/03/2021	צבי פרליס	18/01/2021	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 49 20/04/2021	אילן מרכוס	20/04/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 57 24/01/2021	יוסף נחמני	18/01/2021	1	1: 250	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	יוסף נחמני	6909		רחובות	עזרא (1)	6	08-9495753		yosinoon@gmail.com
	פרטי	שולמית פינשטין ליסאור	5104		רחובות	פינס (1)	9	08-9454547		shulamithfl@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגישי התכנית פועלים בשם בעלי העניין בקרקע הפרטיים, אשר הקרקע שבעלותם מהווה 88.41% משטח התכנית. מצורף תצהיר בדבר העברת הזכויות של בעלי העניין בקרקע הפרטיים למגישי התכנית..

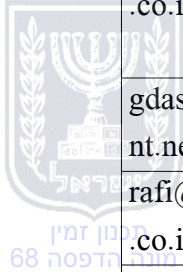
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף נחמני	6909		רחובות	עזרא	6	08-9495753		yosinoon@gmail.com
פרטי	שולמית פינשטין ליסאור	5104		רחובות	פינס	9	08-9454547		shulamithfl@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	יוסף נחמני	06909	יוסף נחמני	רחובות	עזרא	6	050-5512283		jkatz1@walla.co.il
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeqint.net
שמאי מקרקעין	שמאי	רפאל כחלון	1060		מזכרת בתיא	גבעתי	15	08-9354907	1538-9354907	rafi@kahalon.co.il
מהנדס תנועה	יועץ	אילן מרכוס		אילן מרכוס אופק הנדסה בע"מ	הוד השרון	החרש	29	09-7706000	09-7706001	office@imaa-eng.co.il
אגרונום, שמאי חקלאי	יועץ	צבי פרליס			רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@gmail.com



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 68



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 68

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
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה או כל ועדת משנה שלה.

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

קביעת ייעודי קרקע חדשים בתחום התכנית והקמת שני מבני מגורים, סה"כ 30 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
- 2) שינוי ייעוד הקרקע משטח לתכנון בעתיד לאזורי מגורים ג', מגורים א' ושבי"צ.
- 3) קביעת זכויות בניה והוראות בניה.
- 4) קביעת זכות מעבר להולכי רגל.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	22
מגורים ג'	21
מבנים ומוסדות ציבור	23
דרך מאושרת	40, 30
דרך מוצעת	50

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	21
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	30
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	50
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	23
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	21
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	30
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	23
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	22
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	21
מבנה להריסה	דרך מאושרת	40, 30
מבנה להריסה	דרך מוצעת	50
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	23
מבנה להריסה	מגורים א'	22
מבנה להריסה	מגורים ג'	21
קו בנין עילי	מגורים ג'	21
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	30
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	50
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	23
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	30
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	23
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	22
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	21

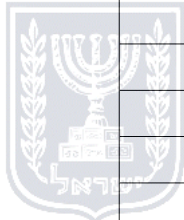
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	456	14.70
שטח לתכנון בעתיד	2,647	85.31
סה"כ	3,103	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.68	453.59	דרך מאושרת
1.37	42.38	דרך מוצעת
12.96	400.35	מבנים ומוסדות ציבור
23.71	732.6	מגורים א'
47.27	1,460.45	מגורים ג'
100	3,089.38	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בבית מגורים קיים בן 3 יח"ד.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הבינוי יהיה בשני בניינים נפרדים. המרחק בין הבניינים יהיה 6 מ'. הפרש המפלסים הקיים בין רחוב טשרניחובסקי ורחוב הרב דוד ישראל ידורג על ידי גינון כלפי הרחוב על מנת לאפשר "שבירה" של קיר התמך המוצע. לא יותרו דירות גן לכיוון רחוב טשרניחובסקי.
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה מספר קומות יהיה כך שהבניין הצפוני יכלול 4 קומות מלאות כולל קומת קרקע וקומה אחת בנסיגה לרחוב הרב דוד ישראל שלא תפחת מ-4 מ' (סה"כ 5 קומות). הבניין הדרומי יכלול סה"כ 6 קומות כולל קומת קרקע וללא נסיגה.
ג	מרתפים תותר בניית של שני מפלסי מרתף בגודל 80% משטח המגרש לבניה רוויה כ"א. בשטח המרתפים ימוקמו חניות לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה וכן מיכלי מים, מתקנים, חללים וחדרים טכניים ומחסני דיירים.
ד	קווי בנין קו הבניין הדרומי למבנה המגורים יהיה 1 מ' מזכות המעבר וממגרש השב"צ וקו הבניין הצפוני לשצ"פ יהיה 1.5 מ'.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות, למעט מגורים
4.3.2	הוראות
א	חלוקה לתאי שטח שטח השב"צ לא יפחת מ-400 מ"ר.
ב	קווי בנין במצב של תוספת בנייה למבנה השב"צ הקיים - קווי הבניין למזרח ולצפון יהיו לפי הקיים, קו הבניין המערבי והדרומי יהיו 4 מ'. במצב של הריסת מבנה השב"צ ובניית מבנה חדש - קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בטבלה 5.

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שימושים לדרך עפ"י חוק, לרבות: כבישים, מדרכות, מערכות תשתיות על קרקעות ותת קרקעות, חניות, ריהוט-רחוב וגינון.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	שימושים לדרך עפ"י חוק, לרבות: כבישים, מדרכות, מערכות תשתיות על קרקעות ותת קרקעות, חניות, ריהוט-רחוב וגינון.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	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
(7) 5	(6) 4	(5) 4	(4) 4	3	3	12	30	2160	(3) 1200	0	(2) 160	(1) 800	400	23	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(6) 4.5	(11) 4	(10) 3	(5) 3.6		2	10	35		(9)		151.5	(8) 442	736	22	מגורים א'	מגורים א'	
(20) 5	(19) 5	(18) 1	(17) 1.5	2	(16)	(15)	60	8231) 2350 (14) 2791 (13) 3090 (12	1469	21	מגורים ג'	מגורים ג'	

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:

- בית מגורים צמוד קרקע הנמצא במגרש מס' 23, אשר שיטחו הוא 116.7 מ"ר, והקרקע הצמודה אליו מצד דרום, מזרח ומערב יועברו לשימושה הקבוע של עיריית רחובות ללא תמורה.
- במצב של תוספת הבנייה למבנה השב"צ הקיים - קווי הבניין למזרח ולצפון יהיו לפי הקיים, קו הבניין המערבי והדרומי יהיו 4 מ'. במצב של הריסת מבנה השב"צ ובנייה מבנה חדש - קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בטבלה.
- שטחי השרות בתכנית זו יהיו לפי תכנית רח/2000/ב6 אשר תכנית זו כפופה לה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 200% משטח המגרש.
- (2) 40% משטח המגרש.
- (3) עד 3 קומות תת קרקעיות בהיקף שטח המגרש.
- (4) צפוני. במצב של תוספת בנייה למבנה השב"צ הקיים - קו הבניין לצפון יהיה לפי הקיים.
- (5) דרומי.
- (6) מערבי.
- (7) מזרחי. במצב של תוספת בנייה למבנה השב"צ הקיים - קו הבניין למזרח יהיה לפי הקיים.
- (8) לפי 60% משטח המגרש.

(9) בקונטור קומת קרקע.

(10) צפוני.

(11) מזרחי.

(12) כולל מרפסות בשטח של 12 מ"ר ממוצע עיקרי ליח"ד. מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סטייה

ניכרת.. מספר יח"ד יעמוד על 30 סה"כ. 20% מיח"ד יהיו בשטח כולל של 80 מ"ר, יתר יח"ד יהיו בשטח כולל ממוצע של 110 מ"ר.

(13) שתי קומות קרקע (אחת בכל בנין) - 80% = 2X40%; תשע קומות מגורים (ארבע בבנין צפוני וחמש בבנין דרומי, לא כולל קומות קרקע) - 90% = 9X10%; שני גגות (אחד לכל בנין) - 20% = 2X10%.

סך-הכול: 190%. תותר הקמת מחסני דיירים בשטחי השרות שבקומות הקרקע ובקומות המרתף בלבד. גודל המחסנים יהיה עד 7.0 מ"ר.

(14) שני מפלסי מרתף.

(15) בנין צפוני - 24 מ', בנין דרומי - 28 מ'.

(16) הבנין הצפוני יכלול 4 קומות מלאות כולל קומת קרקע וקומה אחת בנסיגה לרחוב הרב דוד ישראל שלא תפחת מ-4 מ' (סה"כ 5 קומות). הבנין הדרומי יכלול סה"כ 6 קומות כולל קומת קרקע וללא

נסיגה..

(17) צפוני, ממגרש השצ"פ.

(18) דרומי, מזכות המעבר וממגרש השב"צ.

(19) מערבי, קו בנין למרפסות - 3 מ'.

(20) מזרחי, קו בנין למרפסות - 3 מ'.






תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

6. הוראות נוספות

6.1	מבנים קיימים
	הבית הקיים במגרש המיועד לשב"צ יימסר לעיריית רחובות כחלק מהשב"צ כשהוא ריק ופנוי.
6.2	זיקת הנאה
	בשטח המסומן בקווקוו צהוב במגרש 21 בתשריט התכנית, תירשם זיקת הנאה לציבור לטובת מעבר הולכי רגל בין רחוב הרב דוד ישראל ומגרש השב"צ תישמר תחזוקתו הראויה של השביל, לרבות ניקיון, טיפול בגינון, בתאורה, בריהוט רחוב וכיו"ב. תותר כניסת רכב חירום דרך זיקת-ההנאה למגרש השב"צ.
6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי לאיכלוס במגרש 21 יהיה השלמת ביצוע זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל והשלמת הסדרי התנועה ברחוב דוד ישראל, בהתאם לתכניות הסדרי תנועה שיאושרו כנדרש בתנאים להיתר הבניה.
6.4	בינוי ו/או פיתוח
	כתנאי למתן היתר בניה במגרש 21 תוכן תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה לאישור מהנדס/ת העיר, אשר תכלול את המרכיבים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1. נטיעת עצים בוגרים בחצר המבנה במרווחים של 8 מ' מגזע לגזע בכל האיזורים המגווננים. 2. פיתוח המדרכה הגובלת. 3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות). 4. פירוט מלא של חומרי גימור וחיפוי קשיח בתאום עם מהנדס העיר. 5. פתרונות הסתרה וארכיטקטורה למתקנים הטכניים ולמערכות הבניין השונות. 6. יובטח המיגון האקוסטי הנדרש בתחום תח"ר 65 75 למבני המגורים המוצעים. 7. יישמרו לפחות 20% שטחי גינון בתחום המגרש. מרבית הגינון יתוכנן בחזיתות המגרש לרווחת הדיירים ולשיפור החזות כלפי הרחוב. שטח הגינון לשימוש פרטי (בדירות גן) לא יילקח במניין שטחי הגינון הנדרשים. גובה גינון מעל מרתף יהיה לפחות 1 מ', הגינון לכיוון רחוב הרב דוד ישראל יהיה מדורג.
6.5	תנועה
	תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 21 יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה לרחוב הרב דוד ישראל בקטע הגובל בתכנית.
6.6	חניה
	החניה במגרש 21, המיועד למגורים כאזור מגורים ג' תהיה כולה תת-קרקעית ולפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
6.7	בניה ירוקה
	1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידור המעטפת, תאורה טבעית, איוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שיאושרו 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.

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>על מגרשים בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים "עץ / קבוצת עצים לשימור" "עץ / קבוצת עצים לעתקה", או "עץ / קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ / קבוצת עצים לעתקה" או "עץ / קבוצת עצים לעקירה" יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן 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.</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 המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרת בפרק ד' לתמ"א 2/4.</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 התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
	<p>6.10 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, או ירשמו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>6.11 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 לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במירשם.</p> <p>ב. השטחים המופעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. תנאי למתן היתר 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>4. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה לרחוב הרב דוד ישראל בקטע הגובל בתכנית.</p>

6.12 הוצאות הכנת תוכנית	
על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, יישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית, בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה.	

6.13 ניהול מי נגר	
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, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.	

6.14 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו תבוצע בשלב אחד.	

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע בתוך כ-5 שנים מיום אישורה





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0317057_ שם התוכנית: רח/172/2/ב/2, מיתחם מגורים רחוב טשרניחובסקי, רחובות_

עורך התוכנית: יוסף נחמני, אדריכל ומתכנן ערים_ תאריך: 15.08.2019_ חתימה: _____

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית משטח תא (השטח %)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)		אחורי	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת	מעל	קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
שטח לתכנון בעתיד	503	713	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שטח לתכנון בעתיד	504	649	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שטח לתכנון בעתיד	505	661	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שטח לתכנון בעתיד	506	624	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

זכויות הבנייה בחלקות 503, 504, 505, 506 בגוש 3701 יקבעו בתכנית/ תכניות אחרות כפי שיאושרו על ידי מוסדות התכנון. כל עוד לא נערך תכנון בעתיד, ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה לפי תב"ע בתוקף – רח/1300 ורח/1300/7 בכפוף להרחבת הדרך לפי תב"ע רח/172/2 א.

