

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0664920

רח/9/12 - מבנה מסחרי משולב דרך ירושלים



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 :

01/08/2021

לאשר את התוכנית

30/12/2021
ליה בינז

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

בחלקה שבתוכנית קיימות זכויות מועטות למסחר חד קומתי בלבד. התוכנית מבקשת להוסיף על הזכויות הקיימות זכויות בניה כך שניתן יהיה לבנות מבנה מעורב שימושים אשר קומת הקרקע שלו תשאר מסחרית, מעליה בקומה א' יבנו שטחי תעסוקה ושטחים ציבורים ומעליהם בית מגורים המכיל 34 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/9-12 - מבנה מסחרי משולב דרך ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
414-0664920	מספר התכנית	
1.818 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	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	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

רחובות	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
184000	קואורדינאטה X	
644200	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום החלקה נמצאת בפינת הרחובות: שד' ירושלים בדרום, רח' אלי כהן במערב ורח' מגיני הגליל מצפון.

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
		דרך ירושלים	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3699	מוסדר	חלק	283	

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/4/2
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 אינה 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
09/11/2014	780	6913	תכנית זו אינה כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0201608
18/08/2010	4488	6126	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3. הוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/מק/2000/ג/3

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/09/1994	187	4247	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ במ/ 9 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ במ/ 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			כפיר אשכנזי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		כפיר אשכנזי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 58 19/08/2018	כפיר אשכנזי	10/07/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		09: 40 01/11/2021	כפיר אשכנזי	10/07/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 07 21/11/2021	גד ברקאי	08/09/2020	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח חניה	09: 07 21/11/2021	זהבה שפיגלר	26/11/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		16: 50 04/09/2019	כפיר אשכנזי	10/07/2018	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			מעין שורק- ירושלים בע"מ	ירושלים	הפלמ"ח	43			amir@agta. co.il

1.8.2 יזם

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
	עורך ראשי	כפיר אשכנזי	116902	מ.ד. אשכנזי אדריכלים	רחובות	בנימין		08-9465764		kfir@ashkena zi-arch.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	גד ברקאי	85952		נס ציונה	התאנה	10	08-6326673		yadin@barka ynof.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ	441		רחובות	התנאים	4	08-9350648	08-9416842	
	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר		זהבה שפיגלר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	יבנה	אגמון	27	08-9322173		zehavas@zeh ava-eng.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 מבנה משולב שימושים הכולל שטחי מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור ובית מגורים הכולל 34 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממסחרי למגורים ומסחר.

2. קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת מבנה משולב הכולל ק.קרקע מסחרית, קומה א' הכוללת שטחי ציבור

ושטחי תעסוקה ומבנה מגורים.

3. קביעת קווי בנין .



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	283	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	283

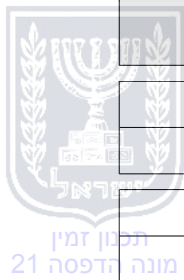
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי	1,818	100
סה"כ	1,818	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,818.29	100
סה"כ	1,818.29	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>יותרו השימושים הבאים במשולב:</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים. מסחר - בקומת הקרקע, חנויות למסחר, מרפאות, מכוני יופי, מסעדות, שאין בהם כדי להוות מטрд סביבתי. בקומה א', בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א', השימושים לצרכי ציבור יהיו: חינוך, תרבות, בריאות, מוסדות דת וקהילה. בקומה א' - שימוש לצורך תעסוקה-משרדים.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה מילוי התנאים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> הבניה תהיה עפ"י נספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו. נספח הבינוי הינו מנחה ובסמכות הועדה המקומית לאשר בינוי חדש, כתנאי להיתר בניה, ובלבד שישמור על עקרונות תכנית זו: העמדת מבנים, גבוה המבנים, קווי הבנין והשימושים המותרים. בקומת הקרקע ימוקמו השטחים המסחריים. בקומה א' ימוקמו השטחים הציבוריים ושטחי המשרדים ומעליהם מבנה המגורים. תתאפשר חזית רציפה ופתוחה לאורך דרך ירושלים לכיוון המרכז המסחרי הקיים, על מנת ליצור רצף בין המתחמים ככל הניתן. תותר בניית מרתפים בקונטור המגרש לבניה, בכפוף לפתרון ניקוז מי הנגר. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א', המצוי בקומה א' של הבניין, יהיה שימוש לצורכי ציבור בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת. הוראות נוספות ראה סעיף 6 להלן.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
												200	1818	283	מגורים ומסחר ציבור	מגורים ומסחר		
5	(7) 4	(6) 7	(5) 7	2	(4) 11	42	18.7	(3) 34	570	10350	(2) 3636	(1) 3272	3442	1818	283	מגורים ומסחר		
												(9) 489	1818	283	מסחר	מגורים ומסחר		
												200	1818	283	משרדים	מגורים ומסחר		



תכנון זמין
קדמי הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ומסחר	מבנים ומוסדות ציבור	283	
מגורים ומסחר	מגורים	283	408 (8)
מגורים ומסחר	מסחר	283	
מגורים ומסחר	משרדים	283	

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) שטחי השרות המפורטים בטבלה הינם למבנה כולו מסחר ומגורים.
ניתן לבנות מחסנים קומתיים ובתנאי שלא יהיה להם קיר משותף עם הדירות בקומה..
- (2) ניתן יהיה להוסיף קומות מרתף ושטחי שרות עבור קומות אלה עפ"י המותר בתכנית רח/2000/ב.6..
- (3) מתוך 34 יח"ד מוצעות, 8 יהיו יח"ד קטנות, בשטח כולל של 80 מ"ר.
תוספת במספר יח"ד תהווה סטייה ניכרת.
- (4) בבנין יהיו קומת מרתף + קומת קרקע מסחרית מוגבהת (עד לגובה של 6.5 מ' מרצפת קרקע-לרצפת קומה א') + קומה א' - שטחי ציבור ומשרדים+קומות ב'-י קומות לדירות המגורים.
תוספת קומות תהווה סטייה ניכרת.
- (5) קוי הבנין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- (6) קו בנין צידי שמאל- צפוני לרח' מגיני הגליל.
- (7) קו בנין אחורי 4 מ' עבור קומות המגורים, ציבורי ומשרדים ו-0 מ' עבור המסחר..
- (8) ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים, בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה שקוף.
מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב כסטייה ניכרת..
- (9) תותר המרת שטחי מסחר למשרדים..

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה. 2. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות). 3. פרוט מלא של חומרי גימור חיפוי קשיח בתאום עם מהנדס העיר. 4. פתרונות ארכיטקטוניים למתקני הבניין השונים, לרבות: מיזוג אורי, אנרגיה סולרית, מתקנים טכניים ועוד. 5. 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 בנחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה. 6. בקומת הקרקע, לאורך המדרכה, יש לנטוע עצים בוגרים בתאום עם אגף גנים ונוף. במידה ותתאפשר חניה בקומת הקרקע בתחום המגרש, יש לייצר חנית מטע. 7. הנחיות למניעת מטרדים: א. בזמן עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש, אבק, איכות אוויר ואי חריגה מהתקנות. ב. תהיה הפרדה של החניות התפעוליות, עמדות פריקה וטעינה ועמדות סילוק הפסולת, כך שלא יהיו מטרד בין שימושי הקרקע השונים. ג. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור. ד. בשלב ההיתר יתוכננו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים לרבות מטרדי ריח, רעש ואיכות הסביבה. ה. טרם ביצוע עבודות ההקמה, יוגש לאישור היחידה הסביבתית בוועדה המקומית, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו למניעת מטרדים. 8. החזית המסחרית תגנון לאורך הרחוב. 	
6.2	חניה
<p>החניה בתכנית תהיה תת קרקעית לפי התקן התקף לעת הוצעת היתרי בניה ובהתאם לשימושי השונים.</p> <p>תותר חניה תפעולית במפלס הרחוב.</p> <p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר.</p>	
6.3	בניה ירוקה
<ol style="list-style-type: none"> 1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות 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. 	

	<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <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, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p>6.4</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</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" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון 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 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 להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	<p>6.5</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.6 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 המוגדרות 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. ככל שהתכנית נמצאת בתחום חשיפה לרעש מטוסים, יש לעמוד בהוראות תמ"א 2/4 לעניין מיגון מפני רעש.</p> <p>7. גובה הבינוי המקסימלי לרבות גובה עגורנים ומנופים הינו 129 מ' מעפ"י, כל חריגה מגובה המגבלה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>8. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>	<p>6.6</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.7 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>6.7</p>



תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה קיום תשתיות עירוניות עבור המגרש לגביו מבוקש ההיתר</p> <p>2. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת.</p> <p>השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו 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>4. לעת מתן היתר בניה, טרם ביצוע עבודות ההקמה, יוגש לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו למניעת מטרדים מעירוב השימושים במגרש. בהתאם לכך ובהתאם להוראות תכנית זו, העירייה תבחן ותקבע אמצעים לצמצום המפגעים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר השימוש הציבורי בבניין.</p> <p>6. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית יש להגיש בקשה נפרדת להיתר. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>7. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הבטחון.</p>	

זיקת הנאה	6.9
<p>תירשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל לאורך החזית המערבית של המגרש, במקביל ובצמוד לרחוב אורי כהן, כך שרוחב המדרכה, כולל זיקת הנאה למעבר יהיה 4 מ'.</p>	

הוצאות הכנת תוכנית	6.10
<p>על פי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, יישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית, בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה.</p>	

מרתפים	6.11
<p>חובת בנית מרתף משותף לבנין.</p> <p>הוראות הבניה והשימושים המותרים בהתאם להוראות תוכניות רח/2000/ב1 ו- רח/2000/ב1.</p>	

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	6.12
---	-------------

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.



414-0664920 – מרכז מסחרי דרך ירושלים-טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב קיים ע"כ רח / במ / 9

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבוה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות "ק" לרונם (גמו)	מספר "ח" ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ' ר אחוזים				גודל מורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	סמ תא שטח	יעוד		
	צידי		קדמי	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	הס כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	
	7	7										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
0	7	7	7	1	1	---	---	---	62	1124	489 (3)	---	146 (2)	489 (1)	1818	283	מסחרי	



1. ניתן לבנות גלריה הכלולה באחוזי הבניה.
2. בקומת הקרקע וקומה א' יתרו 146 מ' ר"לחדרי מדרגות, מעליות ומעברים מקורים לציבור.
3. יותר מרתף בשטח 489 " 365 מ' ר"וקצו לחניה ו-124 מ' ר"לחדרי מכונות, מדרגות ומחסנים.

