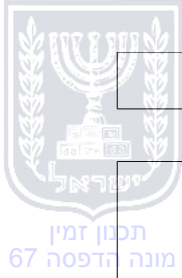


הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0540773

רח/550/ב/38 אייזנברג 23, 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 :

17/10/2021

לאשר את התוכנית

06/07/2022

תאריך מ"מ 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

התכנית ממוקמת במרכז העיר בין הרחובות גורדון ואייזנברג, באזור המאופיין בשימושים מגוונים. התכנית הינה תכנית לבניית 2 מבני מגורים בני 9 קומות כולל קומת קרקע וגג. התכנית מציעה תוספת זכויות בניה עבור 50 יח"ד, וכן מפקיעה שטחים לטובת הרחבת רחוב בוסתנאי ורחוב גורדון, הקצאת שצ"פ לרחוב אייזנברג, תוספת זכויות בנייה לשימוש ציבורי בתוך המבנה ושימור חלק ממבנה קיים תוך כדי שילובו במתחם לטובת שימוש מסחרי נלווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח/550/ב/38 אייזנברג 23, רחובות

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0540773

2.363 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 מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

רחובות	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
182373	קואורדינאטה X	
645478	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום מגרש הגובל בצפון עם רחוב גורדון, ובדרום עם רחוב איזנברג, במזרח עם רחוב בוסתנאי ובמערב עם מגרשי מגורים

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
	23	איזנברג	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	849	חלק	מוסדר	3703

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 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
רח/ 2000 / ב / 1	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	4412	3425		28/05/1996
רח/ 2000 / ב / 6	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	7014	4506		31/03/2015
רח/ 2000 / ג / 2	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2 תחולנה על תכנית זו.	5986	5274		11/08/2009
רח/ 2000 / ג / 4	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4 תחולנה על תכנית זו.	7201	3355		09/02/2016
רח/ 550 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 550 / ב ממשיכות לחול.	3511	525		25/11/1987
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 / ג / 3	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 3. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 3 תחולנה על תכנית זו.	6126	4488		18/08/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פיבקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פיבקו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 15 19/07/2017	אילן פיבקו	19/07/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		14: 02 02/06/2022	אילן פיבקו	14/04/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 52 28/01/2019	דרור ניסן	26/10/2017		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 29 29/03/2022	עאדל בשארה	07/12/2020		1: 200	מנחה	תנועה
לא		09: 48 23/06/2019	אילן פיבקו	27/06/2018		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			חברת יוסף להשקעות בע"מ	הרצליה	גלגל הפלדה	11			jacobsoneli@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת יוסף להשקעות בע"מ	הרצליה	גלגל הפלדה	11			jacobsoneli@gmail.com

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	עורך ראשי	אילן פיבקו		אילן פיבקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	המגדלור	13	03-6812027	03-6817612	office@pivko.com
	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670	BTE תכנון תנועה ותחבורה בע"מ	כוכב יאיר	גרניט צור יגאל	6	09-7937186	1539-7937186	a0523582699@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il
הנדסאי נוף	סוקר עצים	דרור ניסן	22322		נחשון	(1)				dror_n@nachshon.co.il

(1) כתובת: קיבוץ נחשון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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 מגורים הכולל 50 יח"ד ושימושים עבור מבנים ומוסדות ציבור ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (1) שינוי יעוד מאזור מגורים א' למגורים ד' ושצ"פ, הכולל שימושים למסחר ומבנים למוסדות ציבור.
- (2) קביעת זכויות, כמות יח"ד והוראות בניה לשימושים השונים בתכנית.
- (3) קביעת קווי בניין בתחום התכנית.
- (4) קביעת מספר קומות מעל הכניסה הקובעת.
- (5) הפקעה לצורך הרחבת דרכים.
- (6) שימור חלק ממבנה קיים לשימוש מסחרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100
שטח ציבורי פתוח	400
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	301, 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	300
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	400
מבנה להריסה 2	מגורים ד'	100
מגורים תלת מימד	דרך מוצעת	300
מגורים תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	400
קו בנין עילי	מגורים ד'	100
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	2,323	98.31
דרך קיימת	40	1.69
סה"כ	2,363	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	39.77	1.69
דרך מוצעת	157.06	6.66
מגורים ד'	2,055.27	87.22
שטח ציבורי פתוח	104.38	4.43
סה"כ	2,356.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק; שבילי אופניים, נטיעות ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק; שבילי אופניים, נטיעות ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	<p>1. בקומות המרתף: חניה לשימוש המגורים, מחסנים, שטחים טכניים.</p> <p>2. בקומת קרקע, מפלס רחוב גורדון: שטח ציבורי לטובת גן ילדים או שימוש ציבורי אחר בתחומי הקהילה ו/או החינוך, ושטחי שירות עבור חניה, חדרים טכניים ומחסנים. במבנה הדרומי הקיים על רחוב אייזנברג יותרו מסחר קמעונאי, בתי אוכל, ו/או מועדון דיירים. לא יותר מסחר במבנה החדש.</p> <p>3. בקומת הקרקע מפלס רחוב בוסתנאי: מגורים, מבואות למבנה המגורים, מועדון דיירים, חדרי אשפה, חדרי אופניים ועגלות, מחסנים, שטחים טכניים.</p> <p>4. בשאר הקומות מעל הקרקע: דירות מגורים.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. הבינוי במגרש יהיה מחולק לשני מבנים נפרדים, המרחק המינימלי בין המבנים יהיה 6 מ'.</p> <p>2. בשל הפרשי הגובה במגרש ועל מנת להימנע מדירות מרתף- הכניסה הראשית למגורים תהיה ממרכז המגרש, מרחוב בוסתנאי, ועל פיה יחושב גובה ה 0.00 של הבניין. כניסה משנית תהיה מרחוב אייזנברג.</p> <p>3. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ', גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.20 מ', גובה קומת הגג תהיה 3.50 מ'.</p> <p>4. הכניסה לשימוש הציבורי תהיה במפלס הכניסה מרחוב גורדון.</p> <p>5. לא תותר בניית מחסנים בקומות מעל קומת הקרקע וקומת מרתף אלא אם קוימו אחד מהתנאים הבאים:</p> <p>א. כל המחסנים ייבנו כמקבץ אחד והבנייה תתאפשר בקומת הגלריה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. המחסנים יתוכננו כמקבץ אחד והבניה תתאפשר בקומת ביניים, בתנאי זה קומה זו תיחשב במנין הקומות.</p>
ב	הפקעות לצרכי ציבור
	1. בשטח המסומן בחום ובאות א' בנספח הבינוי, המצוי במפלס קרקע תחתון של הבניין יהיה לשימוש צרכי ציבור בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. הוראה זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

4.3	מגורים ד'
	<p>מחייבת וכל סטייה משימוש זה יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. הכניסה לשימוש הציבורי תופרד מן הכניסה לבנין המגורים.</p> <p>3. מבנה הציבור יהיה מונגש בהתאם לחוק הנגישות.</p>
ג	הריסות ופינויים
	המבנה המסומן בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	שימושי השצ"פ יהיו עבור נטיעות, גינון, מתקני גן, ספורט ומשחק, ריהוט גן ותאורה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	יעוד השצ"פ יהיה בעומק של 1 מ' מתחת למפלס הכניסה. מתחת למפלס זה יעוד הקרקע יהיה למגורים לצורך חנייה.



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		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
4 (7)	5 (6)	5 (5)	3	9 (4)	35	24.3	50 (3)	636	13088	5266 (2)		3072 (2)	4750 (1)	2061	100	מגורים ד'
							6.3	130			130			2061	100	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
							7.2	150		25	125		(10)	2061	100	מסחר ד'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (8) 5			
700 (9)		100	מגורים	מגורים ד'
		100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
		100	מסחר	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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

בנוסף לשטח העיקרי שהוקצה למבנה הציבור, יש להצמיד חצר בשטח של 200 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי 67 מ"ר שטח עיקרי ל 20% מהיחידות, וממוצע 97 מ"ר שטח עיקרי ליתר יחיד. כמו כן תוספת 200 מ"ר עבור מועדון דיירים. שימוש בשטח המיועד למועדון דיירים לכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.

(2) עפ"י רח/2000/ב/6.

(3) 20% מתוכן יהיו דירות עד 80 מ"ר שטח כולל ממד.

(4) קרקע + 7 קומות + קומה 8 חלקית. לא ניתן להוסיף חדרים על הגג...

(5) לרחוב אייזנברג, עפ"י המסומן בתשריט.

(6) לרחוב גורדון, עפ"י המסומן בתשריט.

(7) מלבד בבליטה במבנה הקיים, שם קו הבניין יהיה 2.60 מ' עפ"י המסומן בתשריט.

(8) לרחוב בוסתנאי - עפ"י המסומן בתשריט.

(9) על פי 14 מ"ר ליחיד, מעקה המרפסות יהיה שקוף. מרפסות אלו לא תיסגנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת השטחים תחשב כסטייה ניכרת. קווי הבניין למרפסות יהיו כמסומן בתשריט, מלבד בחזית האחורית שם קו הבנין למרפסות יהיה 3.6 מ' מקו המגרש כמסומן בתשריט.

(10) שטחי מסחר יותרו בבנין הדרומי בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בהתאם להנחיות מהנדסת העיר על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:

1. תכנון נטיעת עצים בוגרים בחצר המבנה במרווחים של 8 מ' מגזע לגזע בכל האזורים המגוננים.
2. פיתוח המדרכה הגובלת.
3. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
4. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
5. פרוט מלא של חומרי גימור חיפוי קשיח בתאום עם מהנדס העיר.
6. פתרונות הסתרה וארכיטקטורה למתקנים הטכניים השונים.
7. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, ברכות 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 בנחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.
8. הצגת 20% שטחי גינון בתחום המגרש. השצ"פ יחשב כחלק מ-20% שטח גינון משותף.
- מרבית שטחי הגינון יתוכננו 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 ילקח במניין שטחי הגינון הנדרשים. ריצוף באבני דשא בחניות לא יחשב כשטח מגונן. גובה למילוי הקרקע מעל החניון התת קרקעי יהיה 1 מ' לפחות.
9. דירות הגן יופנו כלפי החזית האחורית בלבד, לא יותרו דירות גן כלפי חזית הרחובות.
10. חזית הרחוב תפותח בתיאום עם מהנדס/ת העיר.
11. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע לעת היתר בהתייחס למיקום מבנים סמוכים קיימים ומתוכננים, השימושים בסביבה, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים לא יהיה אל שטחי ציבור.

6.2

חניה

1. מקומות החנייה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כלכלית באישור מהנדס העיר.
2. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף על פי התקנות בעת הוצאת היתרי בניה ובהתאם לשימושי הקרקע השונים.
3. הכניסות והיציאות ושטחי החניה יהיו בתאום עם מהנדס העיר ויועץ תחבורה ובהתאם לנספח התנועה.
4. כל החניות יהיו בתת הקרקע.

6.3

מרתפים

תותר בנית מרתף משותף לבניין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/ 2000 /ב/ 1 ורח/מק/ 2000 /ב/ 3 ורח/2000/ב/6.

6.4

מסחר

1. יותר שימוש מסחרי במבנה הדרומי הקיים בלבד.

	מסחר	6.4
	<p>2. הכניסות להולכי רגל לשטחי המגורים יהיו נפרדות מהכניסה לקומת המסחר.</p> <p>3. השימוש המסחרי יעשה אגב מניעה ככל שניתן של מטרדים סביבתיים ורעש משאר דיירי הבניין וסביבתו, שלא חורג משימוש סביר. באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.</p> <p>4. תהיה הפרדה של החניות התפעוליות, עמדות פריקה וטעינה, וחצר שירות/ משק שכוללת את סילוק הפסולת כל שלא יהוו מטרד באזורי המגורים.</p>	
	בניה ירוקה	6.5
	<p>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.</p> <p>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>	
	ניהול מי נגר	6.6
	<p>תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח התכנית ולפחות 20% משטח כל המגרש ישמר כשטח מגונן עם אפשרות השהיה. לפחות 15% משטח התוכנית יתוכננו בחפיפה לשטח הפנוי מתכסית מרתפים, כך שיאפשרו השהיה וחלחול.</p>	
	שמירה על עצים בוגרים	6.7
	<p>תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים 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 הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה 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 גזע העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.8
	<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 המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>3. הגובה המרבי 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 התכנית הנו 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>6.9 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.9</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם עיריית רחובות, בהתאם לפרק ח', סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.</p>	
<p>6.10 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.10</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. 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>3. (א) לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערך כדן ע"פ פקודת המודדים, אישור ע"י הוועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p> <p>(ב) השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>4. תנאי למתן היתר יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד השטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח במפלס הקרקע התחתון של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לטובת צרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בהתאם להנחיות מהנדסת העיר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תיק תעוד מקדים שיאושר על ידי ועדת השימור ו/או מהנדסת העיר. שימור חלקי המבנה ושילובו בבנייה חדשה תבוצע בהתאם למסקנות תיק התייעוד. הבנייה תלווה בקונסטרוקטור הבקיא בשימור על מנת לוודא כי חזית המבנה לא תפגע.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה פירוט אמצעים למניעת מפגעים מהטיפול בפסולת, לרבות מניעת מטרדי רעש ואבק, בתאום עם מהנדס/ת העיר ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון ביוב לכמות יח"ד הכלולות בהיתר והוכחת קיומו של פתרון קצה ישים.</p> <p>9. תנאי להיתר יהיה עמידה בהנחיות רשות הכבאות.</p>	
<p>6.11 הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.11</p>
<p>עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה.</p>	
<p>6.12</p>	<p>6.12</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	
<p>6.13 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.13</p>
<p>1. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965.</p> <p>2. בתא שטח 400 יתאפשר רישום תלת מימד בהתאם לפרק ה' לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969. הרישום בעתיד מכוח התכנית יתבצע על ידי תשריט חלוקה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא כ-10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי						סה"כ שטחי בניה	מעל מפלס לכניסה הקובעת				
										שרות				עיקרי
6	5	5	5	2	25	2	1	52.13	1,232	50.50	1,181.5	2,363	849	אזור מגורים א'