

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0741637

רח/מק/800/ב/6/א/1 מגורים במתחם ברנר

מרכז

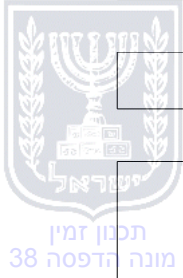
מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בצומת הרחובות ברנר, נגבה וסיני.  
התכנית מבקשת לאחד ולחלק מחדש את המגרשים לשני מגרשי מגורים הכוללים שפ"פ ומגרש לשב"צ, ללא שינוי בשטחים.  
בכל מגרש יוקמו שני בניינים סה"כ 170 יח"ד מוצעות בארבע בנייני מגורים בני 13 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח/מק/800/ב/6/א/1 מגורים במתחם ברנר

מספר התכנית 414-0741637

1.2 שטח התכנית 11.862 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (5), 62 א (א) (4)

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
קואורדינאטה X	181975
קואורדינאטה Y	644175

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם במתחם בין הרחובות : ברנר, נגבה, סיני וסמוך לבית הספר בית צבי

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

רחובות - כל תחום הרשות: רחובות

נפה רחובות

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	ברנר		
רחובות	נגבה		
רחובות	סיני		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	מוסדר	חלק	730	

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

רחובות

**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 אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4. הוראות תכנית תמא/ 4. 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
09/04/2018	6739	7755	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414-0303420. הוראות תכנית 414-0303420 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	414-0303420
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000. הוראות 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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2000 ב/ 6 ממשיכות לחול.	כפיפות	רח/ 2000 / ב/ 6
11/08/2009	5274	5986	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 ג/ 4. הוראות תכנית רח/ 2000 ג/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ג/ 4
26/10/1995	266	4342	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 800 ב/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 800 / ב/ 6



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רח/ מק/ 2000 / יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב תחולנה על תכנית זו.	4957		04/02/2001
414-0201608	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	6913	780	09/11/2014
רח/ מק/ 2000 / ג/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג/ 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג/ 3 תחולנה על תכנית זו.	6126	4488	18/08/2010



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלון קריא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלון קריא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		21: 21 02/05/2021	אלון קריא	12/04/2021			מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	עמודים: 1-2	12: 31 07/06/2021	אלי נטל כהן	29/10/2020			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	גליונות: 2,16	16: 14 10/01/2022	אהרון גרינבלט	06/01/2022		1: 250	מנחה	ביוב וניקוז
לא		19: 12 15/12/2021	אלון קריא	15/12/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		19: 15 15/12/2021	רמי ראובני	15/12/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		21: 17 02/05/2021	אלון קריא	02/05/2021	1	1: 250	מנחה	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			די.קי.אי בנין והנדסה בע"מ	חולון	תל חי	9	08-9102034	03-6821212	

**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	אלון קריא		אלון קריא	תל אביב- יפו	סמ יליג	4	03-6355337		alonkary@bezeqint.net
מהנדס מים ביוב וניקוז	יועץ	אהרון גרינבלט	929989	בוקין מהנדסים	גבעת זאב	(1)	24	02-5734419		kotihe@gmail.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021		
	שמאי	אלי נטל כהן	339	חופשי נטל כהן בע"מ	תל אביב- יפו	נירים	3	03-6874645	03-6874648	eli@valuers.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	רמי ראובני	31513		רעננה	הטללים	40	09-7742416		

(1) כתובת: קריית יערים 24 גבעת זאב.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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 בתחום התכנית, ללא הסכמת הבעלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשי המגורים, השפ"פ ומגרשי השב"צ ללא שינוי השטח הכולל לבניה של כל יעוד, שלא בהסכמת בעלים ע"פ סעיף 62א(א)1.
2. תוספת יח"ד הדיור ל-170 יח"ד לפי סעיף 62א(א)8.
3. הגדלת מס' הקומות מ-9 קומות ל-13 קומות לפי סעיף 62א(א)4.
4. קביעת קוי בנין לפי סעיף 62א(א)4
5. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-500 מ"ר לכל מגרש. לפי סעיף 62א(א)16(1).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100A, 101A
מבנים ומוסדות ציבור	102C
שטח פרטי פתוח	100D, 101D
דרך מאושרת	100B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	100B
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	102C
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	100D
זיקת הנאה	דרך מאושרת	100B
זיקת הנאה	מגורים ד'	100A, 101A
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	100D, 101D
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	100B
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	102C
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	100A, 101A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	100D, 101D
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	100B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	102C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	100A, 101A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	100D, 101D

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	591	4.98
מגורים	6,516	54.93
שב"צ	2,937	24.76
שפ"פ	1,818	15.33
סה"כ	11,862	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	590.68	4.98
מבנים ומוסדות ציבור	2,927.41	24.69
מגורים ד'	6,518.09	54.98
שטח פרטי פתוח	1,818.56	15.34
סה"כ	11,854.74	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים. ב. בעל מקצוע חופשי יהיה רשאי להשתמש בדירת מגורים גם למטרת משרד המשמש את עיסוקו.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> בקומות קרקע יותרו דירות גן.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. בנייני חינוך, תרבות, קהילה ורווחה, דת ובריאות כולל אולם ספורט לשימוש בית הספר וגני ילדים. ב. מוסדות קהילתיים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



## 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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מזרח	מערב						מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי		שרות						עיקרי
4	4	3	5				480	14098	7049		1175	5874	2937	100B	דרך מאושרת	דרך מאושרת	
5	(6) 5	(2) 3	(5) 13	(4) 45	(3) 85	45	602	25085	) 10001 (2		7084	8000	(1) 4167	100A	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(6) 5	5	(9) 3	(8) 13	45	(3) 85	45	602	25085	) 10001 (2		7084	8000	(7) 4167	101A	מגורים	מגורים ד'	מגורים ד'
														100D	מגורים ד'	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
														101D	מגורים ד'	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
			100B	דרך מאושרת	דרך מאושרת
	5	4	102C	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	5	5	100A	מגורים ד'	מגורים ד'
2	5	5	101A	מגורים	מגורים ד'
			100D	מגורים ד'	שטח פרטי פתוח
			101D	מגורים ד'	שטח פרטי פתוח

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:

- קו בנין לכוון שבי"צ לא יפחת מ- 5 מ'.
- קו בנין בין הביניינים יהיה לפי תשריט ושלא יפחת מ- 5 מ'
- שטח מרפסות כולל 2040 מ"ר
- בכל מגרש שני מבנים והזכויות לכל מבנה בניפרד.

(1) קו בנין לשפ"פ 0.

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

- כולל בתוכו שפ"פ בשטח 824 מ"ר.
- לפי רח/2000/ב/6.
- מתוכם 20% יח"ד קטנות בשטח של 80 מ"ר כולל ממ"ד.
- הערך מתייחס למטר מקסימום.
- ק.קרקע + 12 קומות מגורים.
- קו בנין לשפ"פ 0.
- כולל בתוכו שפ"פ בשטח 994 מ"ר.
- ק.קרקע הכוללת לובי מתקני שרות ומגורים + 12 קומות מגורים.
- לפי רח/2000/ב/6 3 קומות מרתף - 240%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<p>תנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יש לתכנן נטיעת עצים בוגרים בחצר המבנה במרווחים של 8 מ' מגזע לגזע בכל האזורים המגוננים.</li> <li>פתוח המדרכה הגובלת.</li> <li>פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.</li> <li>גדרות, קירות תומכים ומשטלים משופעים (רמפות).</li> <li>פרוט מלא של חומרי גימור חיפוי קשיח בתאום עם מהנדס העיר.</li> <li>פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.</li> <li>פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג-אוויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.</li> <li>פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.</li> <li>פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לווין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.</li> <li>פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או נחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.</li> <li>הצגת 20% שטחי גינון בתחום המגרש. מרבית שטחי הגינון יתוננו בחזית המגרש לרווחות הדיירים ולשיפור החזית כלפי הרחוב. רצוי לתכנן רצועת גינון גם בגבולות המגרש ולפחות בחזית האחורית כדי לייצר הפרדה ויזואלית מגוננת בין מגרשים שכנים. ריצוף באבני דשא בחניות לא יחושב כשטח מגונן. גובה גינון מעל המרתף יהיה לפחות 1 מ'.</li> <li>15% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת קרקעית בתחום זה לשם חילחול מי נגר עילי. לחילופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי גשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקתקרקע עד לעומק שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבנין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות החדרההבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגג.</li> <li>ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.</li> </ol>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	<p>תקן החניה יהיה ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה. מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פתוח כללית באישור מהנדס העיר. החניות יתוכננו במרתפי חניה. תותר חנית נכים, אופנועים ואופניים בתחום המגרש, גם מעל לקרקע.</p>
<b>6.3</b>	<b>בניה ירוקה</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלוללנה התיחסות להיבטים של הבניה הירוקה, כגון: שימור אנרגיה, (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכו'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, ע"פ ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</li> <li>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</li> </ol>

<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>לאותה עת.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימנים של "עץ"/קבוצת עצים לשימור, עץ/קבוצת עצים לעקירה. יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודות 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 בקני"מ 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 להעסקה, או עץ/קבוצת עצים לעקירה- 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><b>6.4</b></p>
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. על תחום התכנית חלות המיגבלות כפי שניקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן 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 התכנית הינו אישור רשות שדות התעופה אזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה אזרחית.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק בתכנון והבניה. תכנית זו כוללת טבלאות הקצאה ואיזון.</p> <p>בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכני לצרכי רישום. לאחר אישור התצ"ר כ"כשר לרישום", יגיש מגיש התכנית את המסמכים הנדרשים לרישום התצ"ר, לאישור יו"ר הוועדה המקומית וללשכת רישום המקרקעין.</p> <p>במידה ומגישי התכנית לא ביצעו את הנ"ל, ההוועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לבצע את הרישום לחייב את בעלים הקרקע/מגיש התכנית בהוצאות הרישום.</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי הציבור יוקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם עיריית רחובות בהתאם לפרק ח' סעיף 188 לחוק בתכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>תנאים בהליך הרישום</b></p> <p>תנאים למתן היתר בניה כללי:</p> <p>1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של 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</p>	<p><b>6.7</b></p>



<b>6.7</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>פקודת המודדים, אישורו ע"י הוועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p> <p>ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת. 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 בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p>
<b>6.8</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>בשטחים המסומנים בזיקת הנאה מכל סוג, תירשם זיקת הנאה לציבור לצורך מעבר כלי רכב והולכי רגל.</p>
<b>6.9</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין ע"פ 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 שבין שווי מגרשו ע"פ טבלת ההקצאות והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית ע"פ אותה טבלה, ע"פ סעיף 69(12) לחוק. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p>
<b>6.10</b>	<b>מרתפים</b>
	<p>חובת בנית מרתף. הוראות הבניה והישומים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/1/ב/2000 ו-רח/2000/ב/6.</p>
<b>6.11</b>	
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.</p>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>



**תכנית טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר**

תוכנית מספר: 414-0741637 שם התוכנית: רח/מק/800/ב/6/א/1

מצב קיים עפ"י רח/800/ב/6, רח/2000/ב/6 ו-414-0303420:

קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי				
(6)	(6)	(6)	(6)	(3) 3	10	13.5	36	(3) 6355		(3) 3707	(2) 4766	(1) 2648	1	מגורים מיוחד
(6)	(6)	(6)	(6)	(3) 3	10	12.5	36	(3) 6823		(3) 3980	(2) 5117	(1) 2843	2	מגורים מיוחד
(6)	(6)	(6)	(6)	(3) 3	10	13	38	(3) 6823		(3) 3980	(2) 5117	(1) 2843	3	מגורים מיוחד
(6)	(6)	(6)	(6)	(3) 3	5			(3) 7049		(3) 1175	(5) 5874	2937	I	שטח למבני ציבור

1. השטח המצוין כולל שטח שפ"פ.

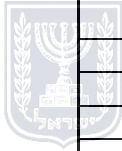
2. 180%

3. לפי רח/2000/ב/6.

4. ע + 9 + גג.

5. לפי 414-0303420

6. לפי תשריט



אלון קריא  
אדריכלים  
האשל 14, רמת אפעלי  
052-2563559 (נייד)  
(ט) 03-6355337 (פ) 03-5340037

עורך התוכנית: אלון קריא תאריך: 25-12-2020 חתימה: \_\_\_\_\_

