

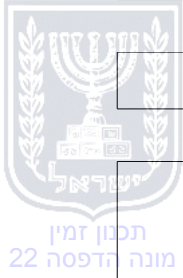
הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0990119

רח/מק/2005/3/4/5 רחובות - בנין הלר

| | |
|------------------|-------------------|
| מחוז | מרכז |
| מרחב תכנון מקומי | רחובות |
| סוג תכנית | תכנית מתאר מקומית |

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

החלפת שטחים בין שטח למסחר ומבני ציבור ושטח פרטי פתוח, הרחבת דרך בעקבות שינויי תנועה מתוכננים באזור, והסדרת קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח/מק/2005/ד/3/5 רחובות - בנין הלר

מספר התכנית 414-0990119

1.2 שטח התכנית 2.250 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (2), 62א (א) (4)

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | רחובות |
| X קואורדינאטה | 182029 |
| Y קואורדינאטה | 646481 |

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לכיכר הרחובות מאיר ומינה ענתין ופרופ הילל וחנן אופנהימר, מצפון לפסי הרכבת

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 |
|-------|----------|----------|--------|
| | | אופנהימר | רחובות |
| | | ענתין | רחובות |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3695 | מוסדר | חלק | | 172-173 |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|------------------|------------------|
| רח/מק/2005/ד/3/2 | 102,100 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 4 / 2 | כפיפות | על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 4 / 2. תכנית המתאר לנמל תעופה בן גוריון. | 4525 | 3620 | 25/05/1997 |
| 414-0496471 | כפיפות | תכנית זו כפופה לתכנית 414-0496471 וכל יתר הוראות תכנית 414-0496471 ממשיכות לחול. | 8414 | 14253 | 29/08/2019 |
| 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/ 2005 / ד / 3 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2005 / ד / 3 ממשיכות לחול. | 5073 | 2294 | 08/05/2002 |
| 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 |
| רח/ מק/ 2005 / ד / 2 / 3 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ מק/ 2005 / ד / 3 / 2 ממשיכות לחול. | 6469 | 6269 | 06/09/2012 |

הערה לטבלה:

ובנוסף תכנית מח/120 ותכנית רח/2005/ד ביחס שינוי

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן | | | אלי ברוסטובסקי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אלי ברוסטובסקי | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | | 12: 46 31/08/2021 | אלי ברוסטובסקי | 31/08/2021 | | | רקע | זכויות בניה מאושרות |
| כן | | 14: 58 13/12/2021 | אלי ברוסטובסקי | 02/11/2021 | | | מחייב | טבלאות הקצאה |
| לא | | 07: 55 08/12/2021 | אלי ברוסטובסקי | 16/06/2021 | | 1: 500 | 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 מגדלי מירב (1990) בע"מ | ראשון לציון | דרך המכבים | 10 | 03-5007779 | | avishay@itzhaki.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|-----------------------------------|----------------|---------------|-----|------------|-----|-----------------------|
| פרטי | | | חברת מגדלי מירב (1990) בע"מ | ראשון לציון | דרך המכבים | 10 | 03-5007779 | | avishay@itzhaki.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------------|---------------|--------------|-----------------|---------|-----|------------|-----|-----------------------|
| | עורך ראשי | אלי ברוסטובסקי | 25838 | פלג אדריכלים | תל אביב- יפו | המסגר | 20 | 03-6887001 | | eli@pelleg-arch.com |
| | מודד | אביגדור מזור | 552 | | ראשון לציון | רוטשילד | 102 | 03-9654095 | | mazor@mazor-sur.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

החלפת שטחים והסדרת קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הרחבת דרך לטובת כיכר עתידיית על חשבון שפ"פ לפי סעיף 62א(א)(2)
- ב. החלפת שטחים בין שטח פרטי פתוח ושטח למסחר ומבני ציבור לפי סעיף 62א(א)(1)
- ג. קביעת קוי בנין לפי סעיף 62א(א)(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------------------------|---------|
| שטח פרטי פתוח | 2 |
| דרך מוצעת | 3 |
| מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|---------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | דרך מוצעת | 3 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | שטח פרטי פתוח | 2 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח פרטי פתוח | 2 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------------------|--------------|------------|
| מסחר משולב עם שטח למוסדות ציבור | 1,517 | 67.42 |
| שטח פרטי פתוח | 733 | 32.58 |
| סה"כ | 2,250 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------------|-----------------|--------------|
| דרך מוצעת | 39.37 | 1.74 |
| מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 1,484.97 | 65.47 |
| שטח פרטי פתוח | 743.91 | 32.80 |
| סה"כ | 2,268.25 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.1.1 | שימושים |
| | א. מבנים ומתקנים למסחר ב. מסחר קמעונאי, שירותי אוכל, בתי קפה, סניפי בנק, מסעדות ומזנונים, בילוי ובידור, שירותי עסקים ומשרדים. ג. שימושים המותרים בשטח למוסדות ציבור. |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | שטח פרטי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | א. כל השימושים המותרים בשפ"פ. ב. שטח פרטי פתוח יאפשר זיקת מעבר לציבור. ג. מתחת לקרקע יותרו קומות חניה, חדרי טרנספורמציה, חדרי מכונות. |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | דרך מוצעת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | |
| 4.3.2 | הוראות |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר) | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|-------|--------------------|----------|------|------------------------------------|-------|-------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הקניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | שרות | עיקרי | |
| (5) 0 | (5) 0 | (5) 0 | (5) 0 | 5 | (4) 13 | 60 | 66 | 570 | 12825 | (3) 6750 | | 1575 | (2) 4500 | (1) 2211 | 1 | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | | |

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:

קווי הבנין מציר מסילת הרכבת הקיימת יהיו על פי תשריט בגבולות תאי השטח, 33 מ' עבור קו בנין עילי, ו 28 מ' עבור קו בנין תת קרקעי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל שפ"פ.

(2) 2025 מ"ר למוסדות ציבור + 2475 מ"ר למסחר, ניתן יהיה להעביר עד 50% משטחי מסחר לשטחי מוסדות ציבור.

(3) שטחי שרות יהיו על פי רח/מק/2005/ד/3.





(4) כולל קומת קרקע.

(5) קו בנין 0 לשפפ על פי תשריט.

6. הוראות נוספות

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מהנדס/ת העיר אשר תכלול התיחסות למרכיבים הבאים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח המדרכה הגובלת. 2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס מקומות החניה כמפורט בנספח החניה. 3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות) 4. פרוט מלא של חומרי גימור חיפוי קשיח בתאום עם מהנדס/ת העיר 5. פתרונות הסתרה וארכיטקטורה למתקנים הטכניים ולמערכות הבנין השונות. 6. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, ברכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכנים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים חמים וקרים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או נחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה. 7. גובה למילוי הקרקע לנטיעות, מעל החניון התת קרקעי יהיה 1 מ לפחות 8. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס/ת העיר. | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 חניה</p> <p>החניה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתכניות מאושרות</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 בניה ירוקה</p> <ol style="list-style-type: none"> 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'), 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 הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העיריה התקפות לאותה עת. | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 איחוד וחלוקה</p> <p>התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה.</p> <p>תוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום.</p> <p>לאחר אישור התצ"ר כ"כשר לרישום" יגיש מגיש התכנית את המסמכים הנדרשים לרישום, לאישור יו"ר הועדה וללשכת רישום המקרקעין, לרישום התצ"ר.</p> <p>רישום השטחים יעשה רק לאחר פינוי בפועל של מבנים ודיירים מהשטחים המיועדים לצרכי ציבור ומסירתם לעיריה ריקים ופנוים.</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית רחובות בהתאם לפרק ח' סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>א. 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</p> | <p>6.5</p> |



| | | |
|--|--|--------------------|
|  | <p>ניהול מי נגר</p> | <p>6.5</p> |
|  | <p>מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים, וכד') ב. 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>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): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 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. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> | <p>6.6</p> |
|  | <p>פיתוח סביבתי</p> | <p>6.7</p> |
| <p>הפיתוח בתחום התכנית יהיה עפ"י תכנית מאושרת רח/מק/2005/ד/3</p> | | |
| | <p>רישום שטחים ציבוריים</p> | <p>6.8</p> |
| <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, או ירשמו לפי פרק ג' סימון ז' לחוק או בכל בדרך אחרת.</p> | | |
| | <p>תנאים בהליך הרישוי</p> | <p>6.9</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. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קימים. 3. א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדן עפ"י פקודת המודדים, אישור ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם. 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>מגבלות בניה לגובה</p> | <p>6.10</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. 2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון. 3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה</p> | | |

| | |
|-------------|--|
| 6.10 | מגבלות בניה לגובה |
| | <p>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 התעופה האזרית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגבהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p> |

| | |
|-------------|--|
| 6.11 | מיגון אקוסטי |
| | <p>א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.</p> <p>ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באזור תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999)</p> <p>ג. מסקנות הבדיקה וההמלצות תיושמו בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית.</p> <p>ד. כל פתרון למיגון אקוסטי מכל סוג אשר ידרש ויקבע בהתאם ל"הצעת תקנות מסילות הברזל (רעש ורעידות אשר מקורן במעבר הרכבת)-2002" לא יהווה עילה לתביעה כנגד רכבת ישראל, וייעשה על ידי יזם תכנית זו ועל חשבונו. בתחום קו הבניין ממסילת הברזל כפי שסומן בתשריט, תאסר כל בניה.</p> |

| | |
|-------------|--|
| 6.12 | הוצאות הכנת תוכנית |
| | <p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין יישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה, ובין היתר אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה בחדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה. עפ"י סעיף 69(12) לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p> |

| | |
|-------------|------------------------------|
| 6.13 | מרתפים |
| | עפ"י תכנית בתוקף רח/2005/ד/3 |

| | |
|-------------|---|
| 6.14 | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |
|-------------|---|

7. ביצוע התכנית

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|

עד 10 שנים מיום אישור התכנית

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

מבא"ת 2006

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – תכנית מס' רח/מק/2005/ד/3/2

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | צפיפות (יח"ד למגרש נטו) | תכסית (%) משטח תא (השטח) | קווי בנין (מטר) |
|-----------------------------------|------------|------------------------------|----------------------|------|-------------|-------|-----------------|--------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|----------------|--------------------|----------------|-------------------------|--------------------------|-----------------|
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | מל על מפלס לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | מזרחי | מערבי | | | |
| מסחר מבנים ומוסדות + ציבור + שפ"פ | 100 102 | 2250 | 4500 | 1575 | 6750 (2) | 12825 | 570 | 66 | 60.0 | קרקע + 12 קומות | 5 | 0.00 לשפ"פ (1) | 0.00 לשפ"פ (3) | 0.00 לשפ"פ (1) | 0.00 לשפ"פ (3) | 0.00 לשפ"פ (3) | |

* 2025 מ"ר למוסדות ציבור + 2475 מ"ר למסחר. ניתן יהיה להעביר עד 50% משטחי מסחר לשטחי מוסדות ציבור.

1. הבלטת פרגולה 3.00 מ'.

2. שטחי שירות יהיו עפ"י רח/מק/2005/ד/3.

3. קווי הבנין מציר מסילת הרכבת הקיימת יהיה 40 מ' לבניה על קרקעיתו – 35 מ' מתחת לקרקע.