

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0984583

רח/מק/750/א/1/97 - גלוסקין 11

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רחובות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת במסגרת מקומית להוסיף שטחי בניה ולהגדיל את מספר יחיד כד שניתן יהיה לבנות 34 יחיד במקום 32 יחיד.
כל זאת תוך שמירה על עקרונות התכנית התקפה רח/מק/750/א/97 לרבות שימור בית קלר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/מק/750/א/1/97 - גלוסקין 11 שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

414-0984583 מספר התכנית

1.782 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רחובות
קואורדינאטה X	182025
קואורדינאטה Y	645175

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
	11	גלוסקין	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר	חלק	62	

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
29/08/2019		14253	8414	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0496471. הוראות תכנית 414-0496471 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0496471
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
07/10/2013		521	6669	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 750 /א/ 97 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 750 /א/ 97
26/03/2007		2158	5645	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 /ב/ 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 /ב/ 3
09/11/2014		780	6913	תכנית זו 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	כפיפות	רח/ מק/ 2000



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 3		תכנית רח/ מק/ 2000/ ג/ 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000/ ג/ 3 תחולנה על תכנית זו.				



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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		10: 35 23/08/2021	כפיר אשכנזי	07/06/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 05 04/04/2022	כפיר אשכנזי	07/06/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		10: 28 23/08/2021	כפיר אשכנזי	07/06/2021	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	דבורה ברושי			רחובות	גלוסקין	11			keller700@gmail.com
	פרטי	יוסף ברושי			רחובות	גלוסקין	11			keller700@gmail.com
	פרטי	אסתר קלר			רחובות	גלוסקין	11			keller700@gmail.com

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		מ.ד. אשכנזי אדריכלים	רחובות	בנימין	35	08-9465764		kfir@ashkenazi-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	אבי בן נתן	1366		רחובות	האגוז	18			avibn1366@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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**

בניית בית מגורים בן 34 יח"ד מתוכן 7 יח"ד קטנות.
בקומת קרקע תחתונה+ ק.קרקע + 8 קומות+ קומה תשיעית חלקית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 2 יח"ד כך שיהיו 34 יח"ד במקום 32, עפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 8.
2. תוספת של 20% מהשטח הכולל המותר לבניה, סה"כ 347.8 מ"ר, עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 16 א(1).
3. שינוי במספר הקומות כך שיהיו קומת קרקע תחתונה+ ק.קרקע + 8 קומות+ קומה תשיעית חלקית, במקום קומת קרקע תחתונה+ ק.קרקע + 7 קומות, עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	2
מבנה לשימור	מגורים ג'	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

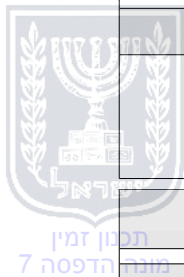
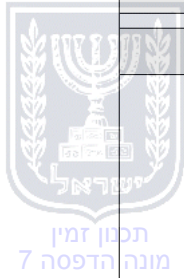
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	43	2.41
מגורים ג'	1,739	97.59
סה"כ	1,782	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	42.65	2.37
מגורים ג'	1,753.59	97.63
סה"כ	1,796.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים בבית לשימור יותרו השימושים הבאים: א. מגורים ב. משרדים ג. בית לפעולות חינוך ותרבות ד. שרותי בריאות/כושר ה. גן ילדים ו. בית- קפה/ מסעדה ז. מוזיאון ח. בית מכירות פומביות/ גלריה ט. שימושים ציבוריים באישור מהנדס העיר השימוש במבנה לשימור יקבע מתוך הרשימה לעיל ובהתאם לחו"ד אדריכל הבקיא בשימור ובהתאם לתיק התעוד.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות ראה סעיף 6 להלן.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



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						
5 (5)	4	4	2	10 (4)	37.15	19.6	34 (3)	522	9084.8	2782.4 (2)	220	2434.6 (1)	3647.8	1739	2	מגורים ג'
9 (9)	9	9						8.5	150 (8)					1739	2	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
408 (7)	24.5 (6)	2	מגורים	מגורים ג'
	(9)	2		מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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:

שטחי הבניה וקווי הבניין למבנה לשימור הם בהתאם לקיים בפועל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שרות על קרקעיים עפ"י רח/2000/ב/6
ניתן להעביר שטחי שרות, בסה"כ של 5% לקומה, בין הקומות מבלי לשנות את סה"כ שטחי השרות המותרים לבניה
ניתן לבנות מחסנים קומתיים בהתאם להנחיות בסעיף 6 להלן.
- (2) עפ"י רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/5 ו-רח/2000/ב/6.
- (3) 7 יח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח של 80 מ"ר כולל ממ"ד
סה"כ כולל המבנה לשימור 35 יח"ד.
- (4) ק.קרקע+8 קומות+קומה תשיעית חלקית.
- (5) תותר הקמת פרגולה בגבול המגרש העורפי, כמפורט בתכנית הבינוי. פרגולת החניה תסוג בכ-75 ס"מ מגבול המגרש על מנת לאפשר נטיעת עצים בגבול המגרש, כמוצג בנספח הבינוי.
- (6) מרחק בין המבנה החדש למבנה לשימור לא יפחת מ 7.5 מ'.
כל שינוי מקו הבנין יהווה סטייה ניכרת.
- (7) תותר בניית מרפסת מקורה בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד
מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.
- מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סטייה ניכרת
תוספת השטח למרפסות עבור 2 יח"ד המתווספות הינו מכוח תכנית רח/2000/ג/2.
- (8) בהתאם לקיים בפועל במבנה לשימור.
- (9) עפ"י הקיים בשטח כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>לא תותר בניית מחסנים בקומות שמעל קומת קרקע וקומת מרתף אלא אם יקוים אחד מהתנאים הבאים:</p> <p>א. כל המחסנים ייבנו במקבץ אחד והבניה תתאפשר בקומת גלריה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. בתנאי זה הקומה לא תחשב במניין הקומות בבניין. המחסנים ייבנו במקבץ אחד והבניה תתאפשר בקומת ביניים, בתנאי זה קומה זו תחשב במניין הקומות בבניין. בקומות המגורים המחסנים יתוכננו כחלק מהגרעין וכך שלא יהיה להם קיר משותף עם הדירות בקומה. במידה ויהיה אילוץ תכנוני לקיר משותף עם הדירה הקיר יהיה בנוי מבטון. סטיה מהוראות אלה תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ב. המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו-מחסן אחד בלבד לכל יח"ד ולא יותר רישום של מחסן כיחידת רישום נפרדת.</p> <p>ג. לא יותר חיבור מספר מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מתוך חלל חדר מדרגות(לובי/חלל משותף) ולא תותר כניסה חיצונית אליהם.</p> <p>ד. אין להשכיר את שטח המחסן, אין לעשות בו שימוש מסחרי ואין לשנות את ייעודו.</p> <p>ה. גובה המחסן לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.</p>
6.2	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"> יש לתכנן נטיעת עצים בוגרים בחצר המבנה במרווחים של 8 מ' מגזע לגזע בכל האזורים המגוננים. פיתוח המדרכה הגובלת. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות). פרוט מלא של חומרי גימור חיפוי קשיח בתאום עם מהנדס העיר. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא. 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 בנחושת. פתרונות לאגירה ולסליוק אשפה. הצגת 20% שטחי גינון בתחום המגרש. מרבית שטחי הגינון יתוכנן 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 יילקח במניין שטחי הגינון הנדרשים. ריצוף באבני דשא בחניות לא יחושב כשטח מגונן. גובה גינון מעל מרתף יהיה לפחות 1 מ'. 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 בדיקת קרקע עד לעומק שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבנין ינוקזו מים

	<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות החדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות.</p> <p>13. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 חניה</p> <p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור הועדה המקומית, החלה בתחום התכנית. 1.5 מקומות חניה ליח"ד + 7 מקומות לאורחים. לפיכך, מקות החניה שמספרם 1-7, הממוקמים במפלס 3.15-, לא ירשמו על שם הדיירים.</p> <p>תותר הקמת פרגולה לקירוי החניות בגבול המגרש העורפי, כמפורט בתכנית הבינוי. פרגולת החניה תיסוג מגבול המגרש בכ-75 ס"מ על מנת לאפשר נטיעת עצים בגבול המגרש, כמוצג בנספח הבינוי.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 בניה ירוקה</p> <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 וקרקה, 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>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 שימור</p> <p>תיק התעוד המקדים לתכנית הוא עפ"י תיק התעוד המקדים שהינו חלק ממסמכי תכנית רח/750/א/97.</p> <p>המבנה המסומן לשימור, ישופץ וישומר, תחת פיקוח אדר' שימור, עפ"י תיק תעוד מלא ונספח הפיתוח הסביבתי ובהתאם לעקרונות הבאים, בתיאום עם אדריכלית השימור של עיריית רחובות:</p> <p>1. לא תותר הריסת בנין לשימור וגדרות היסטוריות סמוכות לו ולא תותר כל בניה ע"ג המבנה המיועד לשימור.</p> <p>2. לא יותרו שינויים בצורתו החיצונית של המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. במסגרת עבודות השימור ישוחזרו פרטים מקוריים.</p> <p>3. תותר הריסת חלקי מבנה שאינם תואמים את המבנה המקורי, בהתאם לממצאי תיק התיעוד והשימור ובאישור יועץ השימור של עיריית רחובות.</p> <p>4. לא יותרו שינויים פנימיים במבנה לשימור. ביצוע שינויים פנימיים לצורך שימור המבנה, כל עוד אינם פוגעים בחזית הבנין או במצבו הפיזי ובתנאי שהינם הפיכים, מותרת בהגשת בקשה להיתר בניה. אליה תצורף תכנית פיתוח שטח לאישור מהנדס העיר.</p> <p>5. חצר המבנה לשימור תפוח באופן שתשתלב עם פיתוח חצר הבית המשותף החדש, בהתאם לנספח שימור ופיתוח נופי, אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>6. לא תותר הקמת מבנים נוספים בשטח שהוגדר עבור המבנה לשימור, כמפורט בבינוי, לרבות מבנים זמניים, מחסנים, מבנים יבילים וכו'.</p> <p>7. תנאי למתן היתר למבנה יהיה הכנת תיק תיעוד ושימור מלא לאישור ועדת השימור העירונית בהתאם לחו"ד אדריכל הבקיא בתחום השימור.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה לבית המגורים יהיה קבלת היתר בניה למבנה לשימור.</p>	<p>6.5</p>

שימור	6.5
<p>9. תנאי למתן טופס 4 למבנה המגורים יהיה קבלת טופס 4 למבנה לשימור. שימור המבנה יעשה בהתאם לתיק התעוד והשימור המאושר.</p> <p>10. צמחיה היסטורית: יש לערוך סקר ותעוד צמחיה. את הצמחיה הנמצאת בשטח המוגדר בתכנית עבור המבנה לשימור יש לשמר. בשאר התכנית מומלץ שימוש בצמחיה אופינית לאזור כגון: ברוש, תות, שיטה וכד'. אין לשתול דשא, להשתמש בצמחיה טרופית או להעביר מערכת השקיה בסמוך למבנה לשימור.</p> <p>11. לא תבוצענה עבודות כלשהן, לרבות הסרת צמחיה וניקוי, ללא תיק תעוד מלא מאושר וחתום.</p> <p>12. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא הגנה מתאימה על המבנה לשימור. יש להציג הנחיות מפורטות להגנה על המבנה לשימור לפני תחילת העבודות באתר. הנחיות אלה יופיעו גם בהיתר הריסה באם יוגש כזה.</p> <p>13. לא תותר חפירת מרתפים מתחת למבנה לשימור או בסביבתו הקרובה. מרתפים קיימים/קומה מפולשת יטופלו כחלק בלתי נפרד מהמבנה לשימור. מרחק מרתף מבנה מגורים ממבנה לשימור 1.50 מ', כמצוין בנספח הבינוי.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.6
<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>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.7
<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>	



רישום שטחים ציבוריים	6.8
<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>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<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 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 בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p>	



הוצאות הכנת תוכנית	6.10
<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י 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 בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון 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>	



מרתפים	6.11
<p>תותר בנית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/6, רח/מק/2000/ב/3 ו-רח/2000/ב/1.</p>	

הריסות ופינויים	6.12
<p>המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.





414-0984583 גלוסקין 11 - טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב קיים עפ"י רח/750/א/97

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מספר יח"ד	קווי בנין (מטר)
			מעל לכניסה הקובעת		שרות	עיקרי										
			שרות	עיקרי												
מגורים ג' בית לשימור	2	1739	מ"ר		*	220	2087	3300	384	מרפסות	+ 322	22	מרפסות	32	18.4	קרקע + 7 קומות
			מרפסות	מרפסות												
בהתאם לקיים בפועל במבנה לשימור												8.5	150	קומת קרקע	עפ"י הקיים בשטח כמצוין בתשריט	

• עפ"י רח / 2000 / ב / 1 / רח / מק / 2000 / ב / 3 / רח/2000/ב/6

הערות

- תותר הקמת פרגולה לקירוי החניות בגבול המגרש העורפי, כמפורט בתכנית הבינוי. פרגולת החניה תיסוג מגבול המגרש בכ-75 ס"מ על מנת לאפשר נטיעת עצים בגבול מגרש, כמוצג בנספח הבינוי.
- תוספת ביח"ד תהווה סמיה ניכרת.
- ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בהתאם להוראות החוק בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.
- מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סמיה ניכרת.
- מרחק בין המבנה החדש למבנה לשימור לא יפחת מ-7.50 מ'. כל שינוי מקו הבנין יהווה סמיה ניכרת.

