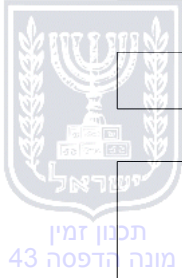


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0704312

רח/2000/טז/2



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/09/2020

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ג

14/06/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית חלה במרחב התכנון של העיר רחובות.  
מטרת התכנית היא לאפשר בניה ופיתוח במתחם "לב העיר" באמצעות הוספת יח"ד מעבר למאושר עד ל - 20 יח"ד לדונם נטו.

התכנית חלה במגרשים הגובלים ברחוב הרצל ממזרח וממערב שמתקיימים לגביהם התנאים המפורטים בתכנית זו, ואינה קובעת זכויות והוראות בניה ברחוב הרצל.  
מכיוון שתכנית 414-0161687 (רח/2000/טז/1) איפשרה הוצאת היתרי בניה ל - 600 יח"ד בסה"כ ומאחר ונכון לסוף שנת 2020 כבר נמצאות בתהליך רישוי כל יחידות הדיור מכוח תכנית רח/2000/טז/1, ולאור זאת שלא ניתן עוד לממש יח"ד מכוחה, מקודמת תב"ע זו - רח/2000/טז/2 אשר תאפשר הוצאות היתרים חדשים מכוחה.

התכנית מציעה סל זכויות של 2100 יח"ד במגרשים שמתקיימים לגביהם התנאים הבאים במצטבר:  
1. המגרשים מצויים בתחום הקו האדום כפי שמופיע בנספח מתחם לב העיר.  
2. מגרשים בשטח מינימאלי של 500 - 1500 מ"ר וייעודם מגורים.  
3. המגרשים פנויים מבינוי.  
התכנית תאפשר חידוש ופיתוח המרקם האורבני של אזור לב העיר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



רח/2000/ט/2	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
414-0704312	מספר התכנית		
18,500 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
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

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
	קואורדינאטה X	182000
	קואורדינאטה Y	645000

1.5.2 תיאור מקום מרחב תכנון מקומי רחובות. מתחמי המגורים שנמצאים ממזרח וממערב לרחוב הרצל.

### 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
			רחובות

שכונה מרחב תכנון מקומי רחובות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		חלק	מוסדר	,3652 ,2651 ,2645 ,2643 ,3699 ,3679-3680 ,3657-3658 ,3791 ,3778 ,3770 ,3766-3768 3816 ,3798
		כל הגוש	מוסדר	,3659 ,3653-3656 ,3645-3651 ,3694-3698 ,3690 ,3688 ,3678 ,3769 ,3733-3734 ,3700-3705 ,4730 ,4545 ,4536 ,3790 ,3779 ,5572 ,5478-5479 ,4760 ,5910 ,5908 ,5811 ,5713-5714 5914

\* גושים וחלקות הוקלדו ידנית.  
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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 23 / א / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/א/23. הוראות תכנית תמא/23/א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 38	כפיפות	הוראות תמ"א 38 על תיקוניה גוברות על הוראות תכנית זו למעט הנושאים ששנו בתכנית זו, בהתאם לסעיף 23 להוראות התמ"א.	5397	2640	18/05/2005
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/2/4. הוראות תכנית תמא/2/4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
414-0161687	שינוי	תכנית זו מחליפה רק את פרק ב' של תכנית 414-0161687 מובהר שניתן להשלים הליך של היתר בניה עד לקבלת תעודת גמר עבור יחדות הדיר המותרות מכוחה של התכנית 414-0161687	8028	4104	05/12/2018
רח/ 2000 / ב / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000/ ב/6. הוראות תכנית רח/2000/ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7014	4506	31/03/2015

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רח/ 2000 / ג / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2000/ג/ 2 ממשיכות לחול.	5986	5274	11/08/2009
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
רח/ מק/ 2000 / ג / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/מק/ 2000/ג/3 ממשיכות לחול.	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							מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות		1	1: 20000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך פרוגרמתי "לב העיר רח/2000/ט/2 - תוספת 3000 יח"ד"	09: 58 19/01/2021	דלית הראל	19/01/2021	1		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	בדיקה היתכנות תחבורתית	08: 04 19/01/2021	אליה בן שבת	19/01/2021	40		רקע	תנועה
לא	נספח תשריט "לב העיר"	14: 38 12/07/2020	דלית הראל	04/03/2019	1	1: 7500	מחייב	הנחיות מיוחדות לתאי שטח
לא	נספח מתחמים לשימור	15: 47 25/05/2021	דלית הראל	21/01/2021		1: 5000	מחייב	תיעוד ושימור
לא	מפת רחובות עם תחבורה ציבורית קיים/מוצע	11: 53 16/07/2020	דלית הראל	16/07/2020	1	1: 14000	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 54 04/03/2019		26/11/2018	1	1: 20000	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי			הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת אזרחית	מהנדס	אליה בן שבת	66944	די"ר אליה בן שבת הנדסת תחבורה תנועה בקרה בע"מ	חיפה	התשבי	103	04-8100085	04-8370781	elia@eliabs.com
אדריכל	אדריכל	דלית הראל	81018		רחובות	ביליו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il
מודד מוסמך	מודד	אלדד פינקס	1360		גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכנית זו	הגדרת המונח תכנית זו מתייחס לתכנית רח/2000/טז/2 414-0704312.

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**

קביעת זכויות והוראות בניה במתחם "לב העיר" עבור 2100 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

התכנית קובעת זכויות בנייה כפי שיפורט להלן, במגרשים שמתקיימים לגביהם התנאים הבאים במצטבר:

1. המגרשים מצויים באזור התחום בקו אדום, כפי שמופיע בנספח מתחם "לב העיר".
2. מגרשים בשטח מינימלי של 500 מ"ר ועד 1,500 מ"ר שטח מקסימלי וייעודם מגורים.
3. המגרשים פנויים מבנוי, או שבנויים עליהם מבנים שלא חלה עליהם תמא/38 לפי הפרק הראשון בתכנית 414-0161687 (רח/2000/טז/1).
4. זכויות הבניה לפי תכנית זו במגרשים אלה, יהיו בתנאי של הריסה ובניה מחדש.



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

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

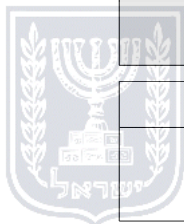
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
עפי תכנית מאושרת אחרת	18,500,000	100
סה"כ	18,500,000	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	18,454,199.57	100
סה"כ	18,454,199.57	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



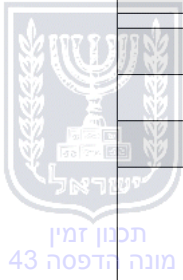
תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	עפ"י תכניות בתוקף החלות ותכנית זו



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)						
			גודל מגרש כללי	עיקרי			מזל הכניסה הקובעת	שרות	מזל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
															מזל הכניסה הקובעת
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1		220500	(1)	2100	20	(3)	10	(4)	3	(5)	(6)	(7)	(7)	(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:

ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ל - 2100 יח"ד מתוקף תכנית זו בהתאם לתנאים המפורטים בה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 20% מיח"ד בכל מגרש יהיו יח"ד קטנות בשטח כולל של 80 מ"ר. השטח הכולל של יתרת יח"ד במגרש יעמוד על 110 מ"ר. יתווסף שטח של 14 מ"ר עיקרי עבור מרפסות לכל יח"ד. לא יותרו דירות גן בתחום התכנית..

(2) 40% משטח המגרש בקומת קרקע + 10% בכל קומה כפול מספר הקומות + 10% בגג עבור חדרי מכוונות ומתקני תשתית, לפי רח/2000/ב.6.

(3) א. במגרשים אשר מצויים ברחובות עם רוחב זכות דרך של 12 מ' ויותר, תהיה הצפיפות עד 20 יח"ד לדונם, כולל פתרון חניה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

במידה ולא ניתן לממש חניה תת קרקעית בצפיפות זו, תפחת הצפיפות בהתאם ובלבד שהחניה תהיה תת קרקעית.

ב. במגרשים אשר מצויים ברחובות עם רוחב זכות דרך שבין 10 - 12 מ' (לא כולל), תקבע צפיפות בשיעור של 17 יח"ד לדונם. התכנית תחייב חניה תת קרקעית בקומת מרתף אחת לפחות, כאשר יוותר 15%

שטח חדיר מים משטח המגרש. יתר החניות הנדרשות על פי התקן התקף יהיו בתחום המגרש. ברחובות אלה תתאפשר הקמת עד 3 קומות מרתף.

ככל מקרה בו מספר יחידות הדיור המחושב יוצא בלתי שלם, יעוגל המספר הסופי למספר השלם הקרוב יותר. במקרה שמספרו המחושב יוצא בדיוק מחצית היחידה (0.5) יעוגל מספר יחידות הדיור כלפי מעלה.

(4) 8 קומות מעל קומת עמודים + קומת גג חלקית. הקומה החלקית תהיה באחת משתי האפשרויות הבאות:

א. קומה חלקית כחדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד המשויך לדירה/דירות בקומה העליונה ובתנאי שחלקיות הקומה תישמר.

ב. קומה חלקית המהווה דירה בפני עצמה. שטחה ילקח מסך הזכויות המותרות מתכנית זו ובלבד שמעליה לא יתווסף חדר על הגג ובתנאי שחלקיות הקומה תישמר.

(5) חובה לבנות לפחות קומת מרתף אחת.

(6) קווי הבניין - עפ"י תכניות חלות. שינוי בקווי הבניין לאחר אישור תכנית זו, לא יאפשר תוספת זכויות מכוח תכנית זו..

(7) קווי הבניין - עפ"י תכניות חלות. שינוי בקווי הבניין לאחר אישור תכנית זו, לא יאפשר תוספת זכויות מכוח תכנית זו..

**6. הוראות נוספות**

<b>קווי בנין</b>	<b>6.1</b>
<p>1. קווי הבניין בתכנית יהיו על פי התכניות החלות. שינוי בקווי בנין לאחר אישורה של תכנית זו לא יאפשר תוספת זכויות מכוח תכנית זו.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה במגרשים ברוחב רחובות 10-12 מ' (לא כולל) יהיה נסיגה בקו בניין חזיתי כך שתובטח אפשרות עתידית להרחבת הדרך לרוחב מינימאלי של 12 מ'. בתחום הנסיגה תרשם זיקת מעבר לציבור. במקומות בהם לא מתאפשרת עמידה בתנאים אלו, לא תחול התכנית.</p>	
<b>חניה</b>	<b>6.2</b>
<p>בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>במגרשים אשר מצויים ברחובות עם רוחב זכות דרך של 12 מ' ויותר, תהיה הצפיפות עד 20 יח"ד לדונם, כולל פתרון חניה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. במידה ולא ניתן לממש חניה תת קרקעית בצפיפות זו, תפחת הצפיפות בהתאם ובלבד שהחניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>במגרשים אשר מצויים ברחובות עם רוחב זכות דרך שבין 10 ל-12 מ' (לא כולל), תיקבע צפיפות בשיעור של 17 יח"ד לדונם, התכנית תחייב חניה תת קרקעית בקומת מרתף אחת לפחות, כאשר יוותר 15% שטח חדיר מים משטח המגרש. יתר החניות הנדרשות על פי התקן התקף יהיו בתחום המגרש. ברחובות אלה התכנית תאפשר עד 3 קומות מרתף.</p>	
<b>שימור</b>	<b>6.3</b>
<p>1. מתחם לשימור:</p> <p>תנאי להיתר בניה במתחם לשימור, בהתאם לנספח מתחמים לשימור בתכנית זו, יהיה הכנת מסמך מדיניות לכלל המתחם אשר יתייחס בין השאר לצורך בנסיגה מהמבנים לשימור, לגודל החלקות, צמחיה ושדרות לשימור, נפח המבנים וגובהם המבוקש, חפירה בסמוך למבנים אלה וכיו"ב לאישור ועדת השימור העירונית והוועדה המקומית.</p> <p>2. התכנית לא תחול על מבנים לשימור שאושרו בתכנית המפורטת, או על שטחים שקיימת לגביהם החלטה תקפה בדבר תנאים לפי סעיף 78 לחוק ביום תחילת תקפה של התכנית, או על מבנים שהוחלט להכלילם ברשימת המבנים המוצעים לשימור על ועדת השימור העירונית.</p>	
<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.4</b>
<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת סקר עצים למגרש המיועד לבניה.</p> <p>2. החלטה סופית בנוגע לעץ/עצים בתחום המגרש תינתן בשלב הוצאת ההיתר.</p> <p>3. אין להתחיל בביצוע עבודות כריתה/ העתקה בטרם התקבל רישיון כדין מפקיד היערות העירוני.</p> <p>באזורים המיועדים לגינון, ישמר מרווח של 1.0 מ' בין תקרת מרתף לפני פיתוח מתוכננים לצורך נטיעת עצים.</p> <p>4. בקשה להיתר תכלול את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בניה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום. טרם תחילת העבודה יש למנות אגרונום לפיקוח על שימור העצים במהלך העבודות.</p>	
<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.5</b>
<p>1. בשטח התכנית קיימת מגבלת גובה 104.7 מ' מעפ"י.</p> <p>2. כל שינוי בגובה הבינוי המאושר יחייב קבלת אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון</p>	

<b>6.5</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>ובניה מרכז.</p> <p>3. הנחיות סימון עבור מבנים ידרשו כתנאי להיתר בניה.</p> <p>4. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>

<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. מתן היתרי הבניה למגרשים הגובלים בבינוי על רחוב הרצל (ב"שורה השניה" מהרצל) יבחנו את הצורך במתן נגישות עתידית גם למגרשים על רחוב הרצל.</p> <p>2. היתר בניה ברחובות בהם עובר ציר העדפה/ תח"צ בהתאם ל"מפת רחובות עם תחבורה ציבורית קיים/ מוצע", יהיה תיאום עם נת"א.</p> <p>3. למסמכי הבקשה להיתר יצורף נספח המוכיח כי בתחום המגרש ניתן יהיה לנהל נגר בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של לפחות 50% מנפח היממתי במצב המוצע.</p> <p>3. תנאי למתן היתר יהיה קבלת הנחיות סימון עבור מבנים מנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.</p> <p>4. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית מרכז.</p> <p>שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה.</p>

<b>6.7</b>	<b>תנועה</b>
	<p>"מפת רחובות עם תחבורה ציבורית קיים/מוצע" המצורפת לתכנית זו מראה את התוואי הקיים והמתוכנן של התחבורה הציבורית ברחובות.</p> <p>בעת בקשה להיתר בניה במגרשים שנמצאים ברחובות המסומנים בכחול במפה זו ונדרשים לתיאום עם נת"א בהתאם לסעיף 6.5 (2) בתכנית זו, יבחנו את הנושאים הבאים:</p> <p>א. תיבחן האפשרות להרחבת המדרכות לרוחב מינימלי של 3 מ' ושביל אופניים גם על חשבון המגרש.</p> <p>ב. בחינת תכנון הכניסה למגרשים כך שלא יפגעו בתיפקוד הנת"צ (כגון כניסות משותפות למגרשים סמוכים, כניסות למגרשים מרחובות סמוכים וכד').</p>

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

<b>6.9</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	התכנית לא תחול על מגרשים הנמצאים ברדיוס של 200 מ' מהיציאה מתחנות המטרו המתוכננות לפי תת"ל/101/א.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	שלביות ביצוע לנושאים תחבורתיים	שלבי הביצוע הבאים מתייחסים לתכנית זו, תכנית 414-0161687 (רח/2000/1) ולתכנית "לב העיר" 414-0511055 כמקשה אחת, להיקף הבנייה המצטבר לשתיהן ביחד. על מהנדס העיר לערוך מעקב לגבי היתרי הבניה



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ויחידות הדיור הן מתכנית זו, תכנית 414-0161687 (רח/2000/טז/1) והן מתכנית 414-0511055 בהתאם לשלבי הביצוע שלהן.
1	שלב א	תנאי להיתר בניה ראשון למגורים יהיה מתן היתר בניה למאגר המים שנמצא בגוש: 3692 חלק מחלקה 6 וקו אספקת מים אליו.
2	שלב ב לאחר מתן היתרי בניה ל 750 יח"ד ועד 1500 יח"ד	1. ביצוע תשתיות מים וביוב לאורך הרחובות הרצל, הרשזון וטשרניחובסקי. 2. תכנון מפורט לביצוע להעדפה לתח"צ ברחוב הרצל + שבילי אופניים במקביל להוצאת היתרי הבניה.
3	שלב ג מעל 1500 יח"ד	1. ביצוע העדפה לתח"צ על רחוב הרצל בצמתי הכניסה ובצמתים משמעותיים או לכל אורך הרצל (מצומת בילו ועד רחוב המדע). 2. תכנון ראשוני לרשת צירי העדפה ברחובות דרך הים, טשרניחובסקי, ביל"ו, גורודסקי ושדרות הקיבוצים. 3 שדרוג והרחבה של כבישי הטבעת: א. הרחבת גד פיינשטיין מרחוב אצ"ל ועד דרך הים. ב. הארכת רחוב שמשון צור מרחוב חזית הדרום ועד ששת הימים.

## 7.2 מימוש התכנית

מייד עם מתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43