

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר מס' רח/750-א/39.
2. מסמכי התכנית : מסמך א' - התכנית (תקנות).
מסמך ב' - תשקיט בקו"מ 1:250.
3. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית : 0.933 דונם.
5. חלות התכנית : תכנית זו חלה על השטח המותחם כחול כהה בתשריט.
6. מחוז : המרכז.
7. נפה : רחובות.
8. עיר : רחובות (רח' ש. בן ציון 42).
9. גושים וחלקות : גוש 3703
חלקה - 337
10. בעלי הקרקע : הגב' שולה לויין.
11. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.
12. עורך התכנית : תכנון ויעוץ רחובות - נ. פורת-ר. ערמון - אדריכלים.
13. מטרת התכנית : א. קביעת הוראות בניה.
ב. הגדל מספר יח"ד מ-8 יח"ד על פי רח/750/א ל-9 יח"ד. בעלות שטח עקרי של 962.9 מ"ר.
ג. שינוי אזור מגורים ב' לאזור מגורים ב' מיוחד.
14. יחס לתכניות מאושרות : א. הוראות תכנית זו יגברו על הוראות כל תכנית קודמת.
15. הוראות בניה : במגרש מס' 337-א יבנה בנין בן 9 יח"ד בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית, וכן מרתף חניה. חלוקת יח"ד תהיה דלהלן:
4 קומות 2 X דירות לקומה סה"כ 8 דירות.
דירה תשיעית בקומה חמישית, בקומת הקרקע תיבנה יח"ד אחת אשר חלק מהמגרש בשטח של כ-56 מ"ר יצמד אליה.
16. חניה : בתחום התכנית יחול התקן למקומות חניה כמפורט בתוספת לתקנון התכנון והבניה התשמ"ג (1983) על עדכוניו מעת לעת. הכניסות והיציאות של כלי הרכב יעשו בתאום עם מהנדס העיר. תותר הקמת חניון תת-קרקעי בתחום התכנית.

א. בקומת העמודים המפולשת ניתן יהיה לבנות את האלמנטים הבאים שלא יכללו באחוזי הבניה, לובי כניסה, ח' עגלות/אופניים, ח' הסקה, ח' אשפה, מחסנים לדיורי הבנין בשטח שח 4 מ"ר לדירה נטו. (האלמנטים הנ"ל יכול שיהיו בקומה המפולשת ו/או במרתף הבנין ו/או חלקם במרתף וחלקם בקומה המפולשת, אולם במידה ויבנה מרתף לא יבנו מחסנים פרטיים בקומת הקרקע, מרתף חניה לא יחשב מרתף לענין זה). כל הנ"ל בהתאם לטבלת שטחי בניה בתשריט.

17. מבני עזר

א. השטחים הציבוריים כגון: דרכים, מיועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית רחובות כחוק, במסגרת רשום החלוקה החדשה.

18. הפקעות ורישום שטחים ציבוריים

א. בכל דירה יותקנו סידורים למיזוג אויר מרכזי מזגנים מפוצלים ו/או מזגני חלון כדלקמן:

19. מזגנים

א. 1. בדירה ששטחה עד 100 מ"ר - 3 מזגנים לפחות.

2. בדירה ששטחה עולה על 100 מ"ר - 1 מזגן לחדר.

ב. מיקום מתקני מיזוג האויר יקבע כך שפליטת רעש, אויר חם ו/או מי ניקוז על ידם לא יפריעו לציבור.

היטל השבחה ישולם על פי החוק.

20. היטל השבחה

א. על גגות המבנים תותר הקמת אנטנות, מתקנים סולריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג. ב. הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה באחוזי הבניה. ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר בניה.

21. בניה על גגות

א. השטחים הנמצאים מתחת לגגונים, אדניות, וכרכובים אשר עמקם אינו עולה על מטר אחד לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה. במידה ועומק הכרכוב או הגגון עולה על 1 מ' אך הגובה מתחתיו עד לקרקע או לחלק בנין אחר עולה על גובה של קומה וחצי (5.5 מ') גם אז לא יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.

22. כרכובים וגגות

23. גימור בחומרים עמידים : א. גימור הבנינים בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון אבן נסורה, חומרים קרמיים, בטון כלוי, טיח גרנוליט או טיח אקרילי וכיו"ב.

24. טבלת שטחי בניה מותרים:

| לשמוש למגורים (עקרי) | | שטחי שרות מותרים | | סה"כ שטחים מותרים | |
|----------------------|-------|------------------|------|-------------------|--------|
| מס' יח"ד | במ"ר | %-1 | במ"ר | %-1 | במ"ר |
| 9 | 962.9 | 105 | 545 | 59 | 1507.9 |
| | | | | 164 | |

25. קווי בנין : קדמי 5.0 מ'.

צדדי 4.0 מ' (למעט ח' מדרגות ראשי בולט 0.60 מ').

אחורי 6.0 מ'

26. מבנים להריסה: המבנים להריסה בתחום התכנית יהרסו לפני תחילת הבניה

למעט מבנה לצורכי משרד לקבלן, במהלך הבניה, אשר

יהרס לפני מתן תעודת גמר - בהתאם להתניה בהיתר הבניה.

27. שלבי ביצוע : ביצוע התכנית תוך 3 שנים מיום מתן תוקף.