



1. **שם התכנית :** תכנית שנוי מתאר רח/2005/ה/7 שינוי לתכניות רח/2005/ה ו- רח/מק/2005/ה/3.
2. **מסמכי התכנית :** 5 דפי הוראות התכנית
3. **המקום :** רחובות  
**מחוז :** המרכז  
**נפה :** רחובות  
**מרחב תכנון :** מרחב תכנון מקומי רחובות
4. **תחולת התוכנית :**  
**גוש :** 3695  
**חלקות :** 74,147  
**מגרשים :** 2001, 2003, 2004 דרך מס' 1 וחלק ממגרש 2002
5. **שטח התוכנית :** 21.538 דונם
6. **יוזם התוכנית :** חברת אביב ושות' חברה קבלנית לעבודות ציבוריות ועבודות בנין בע"מ. חברת זיקית נכסים ופיתוח (1956) בע"מ.
7. **בעל הקרקע :** חברת אביב ושות' חברה קבלנית לעבודות ציבוריות ועבודות בנין בע"מ. חברת זיקית נכסים ופיתוח (1956) בע"מ.
8. **המתכנן :** אורבך מהנדסים ואדריכלים בע"מ, הנמל 36, ת"א טל. 03-5465557 פקס. 03-5445950
9. **מטרת התכנית :**  
 א- הוספת 2 קומות מרתף מלאות וקומת מרתף חלקית לחניה.  
 ב- שנוי בחלוקת השטחים בין המגרשים.  
 ג- הקלה בקו בנין: 28 עד 63 מטר לחניה תת-קרקעית באזור מסוף לתחבורה ציבורית, אזור תעשיות עתירות ידע ושפ"פ. (0 מטר מקצה המגרש)

10. יחס לתוכניות אחרות : זכויות והוראות בניה עפ"י רח/2005/ה ורח/מק/2005/ה/3 בתוקף יחולו בתחום התכנית. תכניות רח/2000/ב/2 ו-רח/2000/ב/1 לא יחולו בתחום תכנית זו.
11. הוראות בניה :  
 11.1 קווי בנין :  
 תותר בניית מרתף בגבולות המגרש תוך הבטחת מעבר צנרת ביוב וניקוז מתחת לתקרת מרתף עליונה למערכת העירונית ובתנאי הבטחת החדרת נגר עילי.  
 11.2 גובה קומת מרתף : גובה קומת מרתף עליונה 5.0 מ' מרצפת קומת המרתף לרצפה שעליה.  
 11.3 מספר קומות : 4 קומות מתחת לקרקע.  
 11.4 ניווד שטחים : במידה ויוצר חוסר בשטחי שרות עיליים, עקב דרישות הרשויות המוסמכות, יהיה זה בסמכות הועדה המקומית להמיר שטחי שרות תת קרקעית בשטחי שרות עילים בשטח שלא יעלה על 10% משטחי שרות, ללא שנוי בסה"כ שטחי השירות.  
 11.5 הנחיות למתן היתר בניה : יש לתאם עם איגוד ערים דרום יהודה. יש לקבל אישור מהנדס העיר לאופציה תכנונית והנדסית להוספת מרתפי חניה על מנת לא לפגוע בעתיד בתוספת זכויות בניה.  
 יותר שינוי בחלוקת שטחי הבניה בין המגרשים כך ששטח הבניה המותר הכולל לפי תכנית רח/2005/ה לא ישתנה.  
 11.6 תותר בנית מרתפים מתחת לחלק ממסוף לתחבורה צבורית ודרך לפי תכנית רח/2005/ה. המרתפים יוחכרו לבעל הקרקע ע"פ ההסכם עם הרשות המקומית, באישור השר.

#### טבלת שטחי מרתפים

מוצע	קיים	הקומה והמפלס בבנין
4546.05 מ"ר	-	חניון 0 -1.75
15,856.24 מ"ר	17,960 מ"ר	חניון 1- -4.75
19,452.87 מ"ר	-	חניון 2- -7.75
19,452.87 מ"ר	-	חניון 3- -10.75
59,308.03 מ"ר	17,960 מ"ר	סה"כ

• הערה: בחניון 1- השטח המוצע כולל את השטח הקיים.

12. שימושים מותרים:

בשטחי שרות

להלן תאור יעודי השטחים שיכללו בשטחי השרות:

חדרי מכוונות במעליות ומזוג אויר

גרעיני חדרי מדרגות

מממ"ים/ממ"קים ע"פ תקנות הג"א

פרוזדור מילוט ומעברים ציבוריים

חדרים טכניים חשמל, תקשורת, שנאים וגנרטורים

לובי ציבורי בכניסה בקומת הקרקע

מחסנים בהיקף של עד 10% משטח הקומה.

כל בקשה להיתר ושימוש לגבי המגרש מחייבת ניקוז

תיעול או הגנה בפני שטפונות ותכלול פיתרון נאות אשר

לדעת הועדה המקומית יימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים

ופעילויות בשטחים הסמוכים.

תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת המבנים המסומנים

להריסה בתכנית רח/2005/ה מגרש בו מבוקש ההיתר ובשטחים

הציבוריים ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו.

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין ע"י כל דין ישא בעל

כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות

עריכתה של התכנית וביצועה לרבות רישום חלקות ולרבות ביצוע

עבודות הפיתוח הציבוריות בתחומה לפי היחס שבין היקף

זכויות הבניה המוקנות למגרשו לעומת כלל זכויות הבניה

המוענקות למגרשים לבניה פרטית בתחום התכנית.

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מאישורה.

13. ניקוז מי נגר עילי:

14. מבנים להריסה:

15. הוצאות התכנית:

16. היטל השבחה:

17. שלבי הביצוע:

חתימות :

זיקית נכסות  
ופיתוח (1956) בע"מ

חתימת היוזם

זיקית נכסות  
ופיתוח (1956) בע"מ

חתימת בעל הקרקע

זיקית נכסות  
ופיתוח (1956) בע"מ

חתימת המתכנן