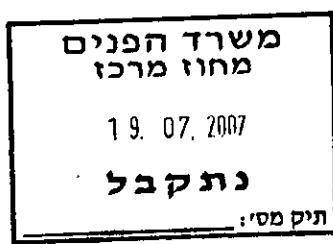


נבדק וניתן להפקה/ לאשר
החלטת הוועדה הפלטת / משנה מיום 20.4.05
לכאי קין
תאריך מתכנית המחוות

ב-8616-ב

מזהב לתקדשות
09-07-2007

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי – רחובות
תכנית שינוי מתאר ומפורט מס' רח/550/ב' 24/
תכנון שינוי עלותי למכנות מתאר מס' רח/550/ב' ולתכנית 2000/1/
תכנית איחוד וחלוקת בהסכמה בעליים



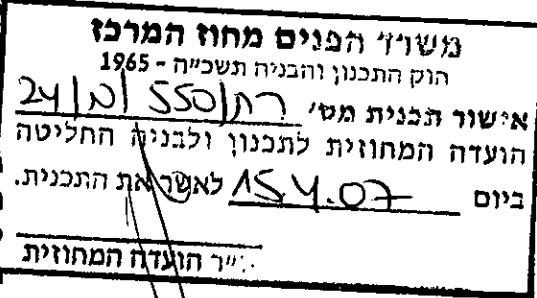
1. שם התכנינה: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר ומפורט מס' רח/550/ב' 24/
שינוי לתכניות מתאר מס' רח/550/ב' ולתכנית 2000/1/
תכנית איחוד וחלוקת בהסכמה בעליים
להלן: "התכנית"

מחוז:	מחוז: המרכז	<u>מקום:</u>	2.
נפה:	רחובות	רחובות	
עיר:	3703	גוש:	
חקלות:	789,790		

3. גבולות התכנינה: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקוו כחול כהה
בתשריט.

4. מקום התכנינה: כתובות: רחוב ויצמן 39, 1-41
5. שטח התכנינה: 1.551 דונם

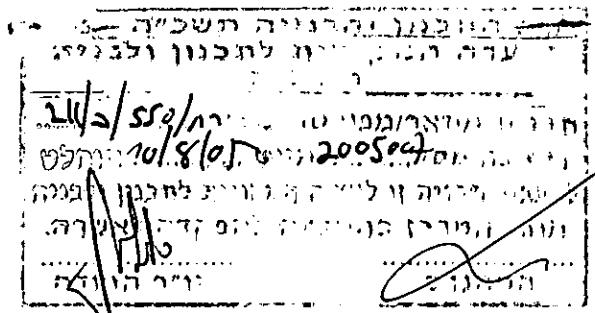
6. מסמכים התכנינה:
 1. 6 דפי הוראות בכתב להלן: "הוראות התכנינה"
 2. תשरיט העורר בק"מ 1:250 להלן: "התשריט"
 3. נספח בניו ותנוועה בק"מ 1:250 להלן: "נספח בניו
וינוועה".
 הוראות התכנינה והתשರיט הינם מסמכים מחייבים.
 נספח הבניו ותנוועה מחייב לגבי גובה הבניין הכנינה
למגרש ותוקן חניה בלבד ומחייב לגבי הקונטור ותכסיית
הבניין.



7. יום התכנינה: 20.4.05
ח' אברם רוטמן ושות בע"מ
רחוב טלר 15 רחובות טלפון: 08-9468558

8. בעלי הקרקע:
וGENER עמייחי
לב ערלה

9. המתכנן:
אנקשטיין אדריכלים ובוני ערים
רחוב שמעון הרטמי 41 תל-אביב טלפון: 03-6041586



- 10. מטרות התכנית :** 1. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' מיוחד.
2. תוספת יחידות דיור וזכויות בניה מ-12 יח"ד ל-24 יח"ד.
3. קביעת הוראות בניה.
4. איחוד וחלוקת בהסכמה בעליים.
5. שינוי מספר הקומות מ-4 קומות מעל קומת עמודים ל-5 קומות מעל קומת עמודים ועוד קומה ששית חלקית.
- 11. חס לתכניות אחרות:** על תכנית זו יחולו הוראות והגבילות תכניות בנין ערים החולות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו. בתחום תכנית זו חולות הוראות תמ"א 2/4. במרקם של סטירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר או תכניות מפורטות אחרות, תגבורנה הוראות תכנית זו. רח/2000/ג' לא תחול בתחום תכנית זו.
- 12. הוראות התכנית:** השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחים באדום הוא אזור מגורים ג' מיוחד ויחולו עליו ההוראות הבאות:
- 12.1 גובה המבנה** – המבנה יהיה בין 5 קומות + קומת עמודים + קומה ששית חלקית. קומת העמודים המפולשת תשמש לכינוי, חניה מחסנים ומתקני עזר. גובה המבנה כמצין בספח הבניין וה坦ועה כולל דירות אג /או חדר השיר לדירה שמתוחתיו. מתקנים כגון: חדרי מכונות וקירות מסתור לקולטי שימוש יבנו מעל למפלס קומת דירות הגג כמצין בספח התנועה והבנייה.
- 12.2 מרتف** - א. תוואר הקמת מרتف תחת קרקע עד גבולות המגרש, בתנאי ש-20% משטח המגרש ישארו פנויים מבינוי לצרכי חלחול מי נגר עלי, או שיבוצע פתרון מאולץ להחדרת מי הנגר.
ב. המרתף ישמש לשטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
ג. שימושים מותרים: חניה, מתקנים טכניים וחדרי מכונות,
מחסנים לדירות הבית בשטח של עד 6 מ"ר לדירה.
ד. גובה המרתף לפי תכנית רח/2000/ב/1.
- 12.3 קומת עמודים מפולשת** - בקומת העמודים מותר שיוקמו: מבואה וחדרי מדרגות, חניה, מתקנים לדירות, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, חדרי גז, חדר חשמל ותקשורת.

12.4 **פרגولات** - תוثر הקמת פרגולה מבטון לפנטהאוז עם הצללה מ- GRC או מכל חומר אחר בהתאם עם מהנדס העיר. שטח הפרגולה לא עליה על 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מ"ר, הכל לפי התקנות פרגولات תוثر רק במסגרת בקשה להיתר בניה.

- 12.5** **מרפסות**
- א. **מרפסות מקורות** - תוثر הקמת מרפסות מקורות ששתוחן יתוסף לשטח העיקרי אולם לא עליה על 10% מהשטח העיקרי של הבניין ובכללן שמרפסות אלו לא תסגרנה בכל דרך שהוא ולא יצורפו כחדרים לשטח החדר/ים ו/או הדירות שאליהם הן צמודות.
- ב. **מרפסות לא מקורות – דיןן גאומטריות** בתכנונות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחווי בניה בתכניות ובהתירויות), התשנ"ב-1992 סעיף 4 (ח).

-4-

12.6 סובלט זכויות הבניה.		
12.6.1 מזב קי"ם עפ"י רוח 2000/2000 ^a	היעוד בתכנית צבאי	סימון היעוד החקלאות בזירה (צבאי)
% בניה מרבי קומה	מספר חלקי מרפסות חוללי חומר וחרם	% בניה מרבי קומה
אזרו מגורים ב'	789 תכלת התשריט 4+� 8 לדום 5 מ' אן 4 מ' קדמי אחוור	30 790 קוי בניין

12.6.2 מזב מעץ סימון היעוד החקנית בתכנון צבאי)		
שנה שרתת בעמ"ר מירבאים	שנה שרתת המגראש בעמ"ר	היעוד היעוד סימון היעוד צבאי)
סמותה בנהיה מרביים עקריים + שירותים בעמ"ר	על קרקע מרטפות על קרקע רחבי קרקע	מגראש מגרש בעמ"ר
שנה עיקרי בעמ"ר מרבי במ"ר מירבאים	שנה שרתת המגראש בעמ"ר	היעוד היעוד סימון היעוד צבאי)
סה"כ שטחי בנוה מירביים עקריים + שירותים בעמ"ר	תח על קרקע מרפסות	תח על קרקע מרפסות
קדיי צדיי אחריו	קדמי צדיי אחריו	קוי בניין ^b
6.0 4.0 5.0 24	5+�+ קומה שלשית חלקות	1,495 סה"כ
		1,495

- הכל כמסומן בתשריט.
- שנה ממוצע עקריה לדירה לא עלה על 115 מ"ר ועוד 15 מ"ר מפרשיות מגוראות, שבנו ב-5 קומות עתודות ועד קומה ששית חלקית.

- 12.7 חניה - החניה תהיה בעיקרה במרחף החניה ותבטיח 1.5 מקומות חניה לכל דירה. בנוסף יוקצו 4 מקומות חניה לאורחים בחזית הבית ברחוב.
- 12.8 פיתוח וחיזית הבניין - התכנון המפורט בקומה הקרקע יקבע בהתאם עם מהנדס העיר. לא ניתן היתר בניה אלא עם מהנדס העיר או אישר את תוכנית הפיתוח לחיזיות הבניין. התכנון תכלול פתרון חניה, אינסטלציה סינטטית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, מטהורי כביסה, סידור המזגנים, עיבוד מתקני אנרגיה סולרית וgmtור לחיזיות המבנה.. תוכנית פיתוח תוכן על רקע מפה כוללת טופוגרפיה.
היקף שטח הגינון הציבורי יהיה לפחות 20% משטח המגרש.
הבניין יחוור לתשתיות העירוניות על פי הנחיות מהנדס העיר.
- 12.9 הריסטת מבנים – לא ניתן היתר בניה אלא אם י הריסו המבנים המסתומים להרישה על ידי מבקש היתר על חשבונו.
- 12.10 גימור המבנה - גימור החיזיות יהיה בחומרים קשיים כגון פסיפס, קרמיקה כורכרית, אבן או חומרים דומים בהתאם עם מהנדס העיר.
- 12.11 חילחול מי נגר – תשמר תכסיית קרקע פנوية מבינוי ולא מרחת מתחתיה בשטח של לפחות 20% משטח המגרש לצורך חילחול מי נגר עלי.
- 12.12 היטל השבחה – הוועדה המקומית תטיל ותגובה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.
- 12.13 תנאי למtan היתר – תנאי למtan היתר בניה בתחום התוכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום עורך דין עפ"י פקודת המדדים, אישורו ע"י הוועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
- 12.14 הוצאות התוכנית – מבלי לפגוע בחובותיו של בעל הקרקע, על פי כל דין, ישא בעל המגרש בתחום התוכנית בחלוקת היחסים מהוצאות ביצוע התוכנית לרבות רישום חלקות ולרכבות ביצוע עבדות הפיתוח הציבוריות בתחוםה. הוועדה המקומית תהיה רשאית להנתנות מtan היתר בניה בתחום התוכנית בהתאם לקיום הוראה זו.

-6-

12.15 רישום שטחים ציבוריים – השטחים הציבוריים ירשם על שם הרשות המקומית.

12.16 שלבי ביצוע – ביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית.

12.17 חתימות -

תאריך
ט/ז/ה

אג'זטשן ז'יז'ין
אדריכלים ובוני ערים
טל. 03-5447227 דוא"ל: 1586.03.03
טלפון מסמך: 03-5447227
היום: 15.03.2015

בצל הקדשה
[Signature]