

4518419

תכנית מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מבט 2006
עיריית רחובות

מינהל חנוכה

14.10.2010

נתקבל

תכנון בנין ערים

משרד הפנים

מחוז מרכז

02.11.2010

הוראות התוכנית

נתקבל

תיק מס':

תוכנית מס' רח / 800 / א / 37 / 1

שם תוכנית: מלר 7

מחוז : המרכז

מרחב תכנון מקומי : רחובות

סוג תוכנית : שינוי מתאר ומפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>1/37/800/א</u> התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק מתאריך <u>30.9.10</u> יו"ר הועדה המחוזית	חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות תכנית מתאר/מפורטת מס' <u>1/37/800/א</u> בנייה מס' <u>1/37/800/א</u> הוחלט להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז כחמלצה להפקדת האשרה יו"ר הועדה המהנדס

תבנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2007

עמוד 1 מתוך 18

12/10/2010

דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של תב"ע ברח' טלר 7 רחובות.
2. התכנית החדשה נערכה בהמשך להחלטת הועדה המקומית ולדרישות היזמים. בתכנית החדשה מוצע לשנות את יעוד הקרקע ממגורים ב' למגורים ד', לבטל שטח החניה ולהופכה לשפ"פ ולהקצות 3 מקומות חניה בתחום השטח המיועד להרחבת רח' טלר.
3. הבינוי המצורף מציע 8 יח"ד דיור ב-5 קומות וקומה שישית חלקית מעל לקומת עמודים.
4. זכויות והוראות הבניה כמקובל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מלך 7
			מספר התוכנית	רח / 800 / א / 37 / 1
	1.2	שטח התוכנית		617 מ"ר
	1.3	מהדורות	שלב	מחן חוקף
			מספר מהדורה בשלב	1
			תאריך עדכון המהדורה	3.10.10
יפורסם ברשומות	1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
			האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
			מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחתית
			היתרים או הרשאות	תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
			סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
			האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X
קואורדינטה Y

כמסומן בתשרים המצורף

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות רחובות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית רחובות ----- מלר 7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר	חלק מהגוש	808	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שמח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שמח
רח / 800 / א	808

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רחובות

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקום פרסומים	תאריך
רח/ 800 א/ ✓	• שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השמח במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תוכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבות	3717	19.11.89
רח/ 2000 י/ ✓			5073	28.05.02
רח/ 2000 ג/ ✓	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.		
רח/ 2000 ב/ 1/ ✓			4412	28.05.96
רח/מק/ 2000 ב/ 3/ ✓			5645	26.03.07
תמא/ 4 / 2			4525	25.05.97

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"ח	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		18		29.07.07	אד"ר אנשכני	ועדה מחוזית	
תשרי התוכנית	• מחייב	1:250		1				
נספח בינוי, פיתוח נחניה	• מנחה	1:250		1				

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע משעמו

1.8.1 מניש התוכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Roey21@012.net.il	08-9462033	050-5343444	9461516-08	אחד העם 7, רחובות	511718157	למדה מיכלולי בניה בע"מ			

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Roey21@012.net.il	08-9462033		9463882-08	אחד העם 7, רחובות	511718157	למדה מיכלולי בניה בע"מ			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות/ח.פ.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	08-9462033		08 - 9454547		פינס 9, רחובות	005107370 0005107388	ידידיה קופלמן נגה קופלמן		בעלי הקרקע

עפ"י יפוי כח של עו"ד שולמית פיינשטיין

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע משעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
md-david@012.net.il	08-9466616	054-4764421	08-9465764	רח' בנימין 35 רחובות		-----	0-5167930-6	דוד אשכנזי	אדריכל
moded-online.net	08-9416389		08-9350649	יהודה הלוי 34 רחובות			0-5350783-6	ראול מרקוביץ	מודר מוסמר
							441		מודר
							28352		עורך ראשי

12/10/2010

עמוד 7 מתוך 18

1.9 הגדרות בתוכנית

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

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בחקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. שינוי יעוד התכנית מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ד'.
2. הגדלת מס' יחידות הריור מ-4 ל-8 יח"ד.
3. הגדלת השמחים העיקריים המותרים מ-522 מ"ר ל-880 מ"ר, 110 מ"ר עיקרי ליח"ד.
4. שינוי בגובה הבנין בתחום התכנית כך שניתן יהיה לבנות בנין ובו קומת עמודים מפולשת + 5 קומות + קומה שישית חלקית.
5. שינוי בקו קדמי מ-5 מ' ל-0 מ' לכוון השפ"פ.
6. הגדלת שמח המרפסות המקורות מ-12 מ"ר ליח"ד ל-15 מ"ר ליח"ד.
7. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שמח עיקרי ממוצע לדירה יהא 110 מ"ר.
2. חמרי הגימור יהיו קשיחים באישור מהנדס העיר.
קוי הבנין יהיו בהתאם למצוין בתשרים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שמח התוכנית – 0.617 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תוחר הקמת מרפסות		880	358 (+)	522	מ"ר	מגורים
מקורות ביציאה		8	4 (+)	4	מס' יח"ד	
מחדרי מגורים - 15		120	120 (+)	-----	מ"ר	מרפסות מקורות
מ"ר בממוצע ליח"ד						

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך	1	
שפ"פ	2	
מגורים ד'	3	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשרים לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשרים על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
	ראה סעיף 6 להלן.

4.1	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
	ראה סעיף 6 להלן.

4.1	שם ייעוד: ש.פ.פ.
4.2.1	שימושים
	שטח פרטי פתוח.
4.2.2	הוראות
	לא תותר כל בניה למעט גדרות, מתקני משחקים, פרגולות, משטחים מרוצפים, גינות וכד'.

5. שכלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח/800/א ורח 2000/י

קווי בנין (מסר)				מספר קומות		גובה מבנה (מסר)	חכסית משמח אח (השמח)	צפיפות (יח"ד לדונם נמו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים בניה (%)	סה"כ שמחי בניה	שמחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' הא שמח	יעוד	מגורים ב'																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
אחורי	מערבי	ציד- מזרחי	ציד- מערבי	מספר קומות	מספר קומות							מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות				מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
						מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות																	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות

* עפ"י תכנית רח/ 2000 / ב 1 / רח-1/2000 /מק/ 2000 / 3 / ב 40% במפלג הכניסה הקובעת, 10% בכל קומה ו-10% בקומת הגג.
 ** בהתאם להחלטה ועדה מליאה מיום 21.08.97 : 40% במפלג הכניסה הקובעת, 10% בכל קומה ו-10% בקומת הגג.

מצב מוצע עפ"י רח/800/א/37/1

מספר קומות	קווי בנין (מסר)		מספר קומות	גובה מכנה מספר (מסר)	תכנית (השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד) (נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שמחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' הא שמח	יחוד			
	מספר קומות	מספר קומות							מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות					
															מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
6	4	0	0	לשפ"פ	5 קומות + קומה לעפ"פ	—	14.8	8	394	2138	542	—	596	880 + 15X8	542	2.3	מגורים ר' +ש.פ.פ

הערות

1. שמח ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה כ-110 מ"ר שמח עיקרי.
2. שמח מחסן ממוצע יהיה 6 מ"ר ליח"ד.
3. ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בשמח ממוצע של 15 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.
4. מרפסות אלה לא חיסגונה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שמחים בין שמחי המרפסות המקורות לשמחי הדירות. העברת שמחים תחשב סמיה ניכרת.
5. מעקה המרפסות יהיה מוכנה ואלומיניום.
6. תוספת יחידות דיוור תחשב סמיה ניכרת.
7. גובה הבנין יהיה תואם את גובה המבנה הקיים ממורח כלומר 5 קומות + קומה עשית חלקית מעל לקומת עמודים.

12/10/2010

עמוד 10 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1 מרתפים :**

תותר בנית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1 ורח/מק/2000/ב/3.

6.2 הוצאות התכנית :

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- אודיכלים מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י מבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה מבלה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק.

הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א לחוק.

6.3 רישום שטחים ציבוריים :

השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.

6.4 הריסת מבנים :

המבנים המסומנים להריסה יורסו מרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונם.

6.5 תנאים למתן היתר:

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.
2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשרים לצורכי רישום ערוך כד"ן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
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.

6.6 תכנית פיתוח:

כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת מופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:

1. מיקום 4 עצים בוגרים בגובה גמ' לפחות בתחום המגרש.
2. פיתוח המדרכה הגובלת.
3. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרום מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
4. גדרות, קירות חומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
5. פרום מלא של חומרי נימור הבנינים.
6. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
7. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיווג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.
8. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
9. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לזין. לא תותר התקנת אנמנות מסוג כלשהוא.

10. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים מכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים 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 בנוחשות. פתרונות לאגירה ולסליוק אשפה.
11. לא ינתן היתר בניה אלא אם יוצג בשטח התכנית פתרון לניקוז מי נגר עילי, במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בניה משמרת מים והקטנת נגר עילי היוצא מתחום התכנית. 20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת-קרקעית בתחום זה לשם חילחול מי נגר עילי. לחילופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי הגשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמנג הבנין ינקוז מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות ההחדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגנות.
12. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.

6.7. מצללה :

כנג או במרפסת גג, השיכים לדירת הגג, חבנה מצללה בהתאם למפורט לעיל:
המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
שטח המצללה יהיה בתאם לאישור מהנדס העיר.

6.8. חניה :

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה. לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר, החלה בתחום התכנית. 1.5 מקומות חניה ליח"ד + 20% לאורחים במדרכה, במידת האפשר.

6.9. הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 :

- 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 עריפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- הגובה המירבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין במיחות מיסהלנמל בן גוריון.
- הגובה המירבי להקמת תרנים, אנסנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.
- תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

6.10. היטל השבחה :

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מניין התוכנית
				למאדא-מיכלולי בניה בע"מ	
					יום בפועל (אם רלבנטי)
		שולמית פונסטין-ליסאור עורכת דין ונוטריון	שולמית פונסטין-ליסאור עו"ד ונוטריון רשיון מס' 5104 רח' פינס 9 רחובות טל. 08-9454547 פקס. 08-9456854		בעלי עניין בקרקע
			0-5167930-6	דוד אשכנזי- אדריכל	עורך התכנית

מ.א. אשכנזי אדריכלי
בנימין 35 רחובות
08-9465764

רשימת תיוג – מופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן $\sqrt{\quad}$ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים במופס.
- שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	X	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוו וכו'?	X	
		אם כן, פרט: _נספח בינוי וחניה מנחה		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי מבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	X	
	2.2.7	קיום מבלת שמחים ובדיקה שסך כל השמחים במצב מאושר ומוצע-וזה	X	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מידה מעורכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	X	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	X	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X	
		הגדרת קווי בנין מכביעים (סימון בתשריט/ רוזמות וכדומה)	X	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	X	
		מספר התוכנית	X	
	1.1	שם התוכנית	X	
		מחוז	X	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	X	
	8.2	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	X	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לנופים ציבוריים?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אחרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		X
		• שמירת מקומות קדושים		X
		• בתי קברות		X
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		X
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	X	
	פרק 12	קיום מבלת הקצאה ואיוון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	X	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	X	
מפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום מסמכים המעידים על היות מניש התוכנית בעל עניין בקרקע	X	
	1.8	האם נדרשת התוכנית לנספח מיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	X	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'מיפול בחומרי חפירה ומילוי'?	X	
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	X	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	X	
			X	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מזה דוד אשכנזי, מספר זהות 0-5167930-6,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' דח/800/א/37 / 1 שעמדה מלר 7 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בחתום אדריכלות מספר רשיון 28352.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנוערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. ראול מרקוביץ- מודד מוסמך
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שגולוה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוט.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

 תאריך

מ.ד. לעיתונות ופרסום
 בנימין 35 ורודבורג
 08-9465764

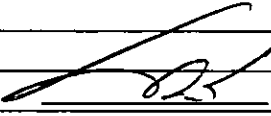
חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רח/800/א/37/1

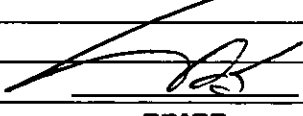
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 11-2-2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

	<u>441</u>	<u>ראול מרקוביץ</u>
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת ערוך המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 14-6-2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

	<u>441</u>	<u>ראול מרקוביץ</u>
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

<u> </u>	<u>441</u>	<u>ראול מרקוביץ</u>
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך