

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא "תוכנית מפורטת שינוי מתאר מס' רח/228/10. שינוי לתוכנית רח/228/4".
2. מסמכי התוכנית: 1. 6 דפי הוראות. 2. תשריט בק.מ. 1:500. 3. נספח מדידה וחישוב שטחים הכולל את תוכניות הקומות בק.מ. 1:500. הנספח וחישובי השטחים מחייבים לנושא סימון השטחים להריסה. 4. נספח המציג את פתרון החנייה – הנספח יהיה מחייב לנושא מקומות החניה, קרי 54 מקומות חניה.
3. גושים וחלקות: נ.צ. מרכזי - מזרח 180,760 צפון 644,030. גוש: 3656, חלקה 394. רח' סירקין 2 פינת בורוכוב, רחובות
4. שטח התוכנית: 4151 מ"ר.
5. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.
6. היוזם/מגיש התוכנית: יאלון (הרחבה 1983) בע"מ, רח' אבן גבירול 124, תל אביב ת.ד 16161 טל: 5202305 - 03.
7. בעלי הזכויות בקרקע: יאלון (הרחבה 1983) בע"מ, רח' אבן גבירול 124, תל אביב ת.ד 16161 טל: 5202305 - 03.
8. בעלי הקרקע: מנהלי מקרקעי ישראל, מחוז מרכז, ת"א.
9. עורך התוכנית: מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ, רח' בן גוריון 59, בני ברק טל: 7316888 - 03.

10. מטרת התוכנית: א. הגדלת מס' יחידות הדיור לבית אבות שאושרו בתוכנית רח/288/4 מ-85 יח"ד ל-130 יח"ד.
- ב. קביעת זכויות והוראות הבנייה.
- ג. ביטול ההוראה בדבר בניוי חצרות פנימיות.
11. הוראות בניה ותכליות: שטח לבית אבות: שטח חלקה 394 בגוש 3656 הצבוע בתשריט כתום תחום חום, ישמש לבית-אבות ויחולו עליו ההוראות כדלקמן:
- א. המבנה העומד על חלקה 394 בגוש 3656, יהיה מיועד לבית אבות ויכלול את כל התכליות המותרות ע"פ תוכנית רח/228/4. מספר יחידות הדיור למגורי גמלאים לא יעלה על 130, ובנוסף יותרו בבנין שימושים לצרכי מנהלה, מחסנים, חדרי מכוונות, חדרי תרבות, תעסוקה ופעילות חברתית, חדרי שירותים, חדרי טיפולים, חדרי חולים, שירותים אישיים, חדרי משק ותחזוקת בית כנסת, אולם הרצאות, מחלקה סיעודית הכוללת 40 מיטות וחדות מזון וצרכים אישיים.
- הערה: כל השימושים הציבוריים (חניות, בית כנסת וכד') ישמשו את דיירי המקום בלבד.
- ב. מספר דיירי הקבע הרשומים במבנה בפועל לא יעלה על אדם אחד לחדר יחיד, ושניים לחדר זוגי, ובתוספת מספר המיטות המאושר למחלקה הסיעודית.
- ג. יותר לבצע שינוי בחלוקה וארגון פנימי בהתאם לצרכי תפקוד המבנה. כמו כן יותרו שינויים פנימיים כפי שידרשו מעת לעת הכל בכפוף לנספח המדידה המאושר, וזאת בתנאי שיתקיימו הוראות סעיפים א', ב, לעיל ולא יוגדלו השטחים העיקריים, ובכפוף לכל הוראות התב"ע.

ד. טבלת השטחים המרביים המותרים לבנייה במ"ר:

ציון הקומה	שטחי הבניה בתוכנית המוצעת			שטחי בניה מאושרים בתב"ע 4/228		
	סה"כ בקומה	שטחי שירות	שטחים עיקריים	סה"כ בקומה	שטח מעברים ומשק	שטח דירות (*)
מרתף	2152	1886.1	265.9	---	---	---
קרקע	3605.5	1401.2	2204.3	3250	2250	1000
א	3193	1032.4	2160.6	2550	950	1600
ב	2894.9	734.3	2160.6	2550	950	1600
גג	200	200	---	400	300	100
סה"כ	12045.4	5254	6791.4	8750	4450	4300

(*) כולל חדרי מנהלה, אוכל, תרבות, טיפולים, מיממרקט ושירותים אישיים.
- מיממרקט ע"פ השטח המצויין בנספח חישוב השטחים.

ד. באישור הועדה המקומית ניתן יהיה לשנות בהיתר הבנייה את חלוקת השטחים בין הקומות המפורטים בסעיף 11' לעיל בתנאי שלא יחול שינוי במספר הקומות, קווי הבניין, וסך השטחים העיקריים ושטחי השירות כפי שפורטו בטבלת השטחים המותרים לבנייה בסעיף 11' לעיל.

ה. קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט כאשר ניתן יהיה להבליט מרפסות זזיות לפי המסומן בנספח המדידה. יותר גם פיתוח חצרות במפלס המרתף כחלק מעבודות הפיתוח הסביבתי.

ז. מס' המיטות המקסימלי במחלקה הסיעודית הקיימת - 40.

ח. נספח המדידה וחישוב השטחים יקבע כמחייב לנושא סימון השטחים להריסה, בכפוף לסעיף 11' לעיל..

12. תניה פריקה וטעינה: א. מקומות החניה ומיקומם יהיה על פי המסומן בנספח המציג את פתרון החנייה ולא יפחת מ - 54 מקומות, ולפי התקן.

ב. מקומות החניה הנדרשים יפותחו על השבון בעלי הזכויות בחלקה 394 הנ"ל לדיירי הבניין, אורחיהם ועובדי המקום. מקומות החניה הנ"ל ימוקמו בשטחים הציבוריים שמסביב, כפי שמפורט בנספח המציג את פתרון החנייה.

ג. תוסדר גישה לצורכי פריקה וטעינה באזור המטבח והמחסנים.

13. יחס לתוכניות קודמות: הוראות תוכנית רח/4/228 ימשיכו לחול גם על תוכנית זאת כל עוד אין סתירה בין התוכניות. במקרה של הוראות סותרות תכרענה הוראות תוכנית זו. תוכנית רח/2000/ ב ותוכנית רח/2000/ב/1 לא יחולו בתחום תוכנית זו.

14. ביוב וניקוז: תנאי להוצאת היתר בניה בתכנית יהיה הגשת תכנית אינסטלציה מפורטת למערכות הביוב והניקוז בתוך המגרש וחיבורה למערכת העירונית באישור מהנדס העיר.

15. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית.

16. סטייה ניכרת: שינוי יעוד הבניין לכל תכלית או שימוש אחר שאינו בית אבות יהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.

חתימות

~~יאלון (הרחבה 1983) בע"מ
רחוב גבירול 124
תל-אביב~~

~~סיגל רגב רוזנברג
סמנכ"ל מסכים~~

(✓)

א. יחמי התוכנית:

יאלון (הרחבה 1983) בע"מ
רחוב אבן גבירול 124
ת.ד. 16161 תל אביב
ח.פ. 511003485

~~יאלון (הרחבה 1983) בע"מ
רחוב גבירול 124
תל-אביב~~

~~סיגל רגב רוזנברג
סמנכ"ל מסכים~~

(✓)

ב. מגישי התוכנית:

בעלי הזכויות בקרקע

יאלון (הרחבה 1983) בע"מ
רחוב אבן גבירול 124
ת.ד. 16161 תל אביב
ח.פ. 511003485

~~מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ~~

ג. עורך התוכנית:

מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ
רח' אילת 25, גבעתיים

תאריך: _____