

4222493

תכנית מס' 414-0115477 - שם התכנית: רח/ מק/ 550 / א/ 33 / 1 - בן יהודה 27

|                       |
|-----------------------|
| עיריית רחובות         |
| מינהל הנדסה           |
| 10-09-2013            |
| נתקבל                 |
| תכנון בנין ערים       |
| תכנית מס' 414-0115477 |

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

|                         |                                       |
|-------------------------|---------------------------------------|
| הוראות התכנית           |                                       |
| משרד הפנים<br>מחוז מרכז |                                       |
| 19. 02. 2014            |                                       |
| נתקבל<br>תיק מס'        | רח/ מק/ 550 / א/ 33 / 1 - בן יהודה 27 |

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

| מתן תוקף  | הפקדה   |
|---|---|
| <p>ועדה מקומית רחובות<br/>אישור תכנית מס' 414-0115477<br/>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית<br/>בישיבה נק' 2013.002 ביום 16.02.14<br/>.....<br/>יו"ר הועדה</p> <p>חותמת הועדה המקומית</p> | <p>ועדה מקומית רחובות<br/>הפקודת הבניה מס' 414-0115477<br/>הועדה המקומית החליטה להפיק את האישור<br/>בישיבת מס' 2013.003 ביום 16.02.14<br/>.....<br/>יו"ר הועדה</p> <p>חותמת הועדה המקומית</p> |
| שם ותפקיד החותם   | שם ותפקיד החותם   |

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| חותמת הפעלה הנטוויית | חותמת הועדה הנטוויית |
| שם ותפקיד החותם      | שם ותפקיד החותם      |

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת תוספת יח"ד כך שיהיו 13 יח"ד במקום 12 יח"ד. ב-קומת עמודים תחתונה+קומת קרקע+5 קומות+קומה שישית ושביעית חלקיות. כל זה מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה המותרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|     |                        |  |  |
|-----|------------------------|--|--|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית                              | רח/ מק/ 550 / א/ 33 / 1 - בן יהודה 27                      |
|     |                        | מספר התכנית                            | 414-0115477  |
| 1.2 | שטח התכנית             |  | 0.75 דונם  |
| 1.3 | מהדורות                | שלב                                    | מילוי תנאים להפקדה   |
|     |                        | מספר מהדורה בשלב                       | 1  |
|     |                        | תאריך עדכון המהדורה                    | 10/10/2012   |
| 1.4 | סיווג התכנית           | סוג התכנית                             | תכנית מתאר מקומית  |
|     |                        | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       | לא   |
|     |                        | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   | מקומית   |
|     |                        | לפי סעיף בחוק                          | א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9 |
|     |                        | היתרים או הרשאות                       | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות                  |
|     |                        | סוג איחוד וחלוקה                       | ללא איחוד וחלוקה   |
|     |                        | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא   |

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

182300 קואורדינאטה X

645600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב   | רחוב     | מספר בית | כניסה |
|--------|----------|----------|-------|
| רחובות | בן יהודה | 27       |       |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3703     | מוסדר   | חלק           | 556                 |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| רח/2000/ב/1       | כפיפות  | על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי | 4412               | 3425                    | 28/05/1996 |

| מספר תכנית<br>מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | תאריך      |
|----------------------|---------|--|--------------------------|-------------------------------|------------|
|                      |         | שנקבע בהוראות תכניות<br>אלה.   |                          |                               |            |
| רח/ 2000/ ג/ 2       | כפיפות  | על תחום התכנית חלות<br>הוראות והגבלות בניה כפי<br>שנקבע בהוראות תכניות<br>אלה.   | 5986                     | 5274                          | 11/08/2009 |
| רח/ 2000/ י          | שינוי   | על תכנית זו יחולו הוראות<br>רח/ 550/ א, רח/ 550/ א/ 33<br>ו- רח/ 2000/ י במידה ולא<br>שונו בתכנית זו.                    | 5073                     | 2294                          | 08/05/2002 |
| רח/ 550/ א/ 33       | שינוי   | על תכנית זו יחולו הוראות<br>רח/ 550/ א, רח/ 550/ א/ 33<br>ו- רח/ 2000/ י במידה ולא<br>שונו בתכנית זו.                    | 6203                     | 2692                          | 23/02/2011 |
| רח/ מק/ 2000/ ב/ 3   | כפיפות  | על תחום התכנית חלות<br>הוראות והגבלות בניה כפי<br>שנקבע בהוראות תכניות<br>אלה.   | 5645                     | 2158                          | 26/03/2007 |
| רח/ מק/ 2000/ ג/ 3   | כפיפות  | על תחום התכנית חלות<br>הוראות והגבלות בניה כפי<br>שנקבע בהוראות תכניות<br>אלה.   | 6126                     | 4488                          | 18/08/2010 |
| תמא/ 4/ 2            | כפיפות  | על תחום התכנית חלות<br>הוראות והגבלות בניה כפי<br>שנקבע בהוראות תמא/ 4 /<br>2 תכנית המתאר הארצית<br>לנמל תעופה בן גוריון | 4525                     | 3620                          | 25/05/1997 |

## 1.7 נספחים ומסמכים נלווים

| סוג המסמך            | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך  | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך           | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------|-----------|-------------|-----------------------|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב |          |                     |             | כפיר אשכנזי |           |             |                       | כן                  |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250    | 1                   |             | כפיר אשכנזי |           |             | תשריט מצב מוצע        | לא                  |
| טבלת שטחים           | מחייב |          | 1                   | 11/10/2012  | אשכנזי כפיר |           | 16/07/2013  | טבלת שטחים מצב מאושר  | כן                  |
| בינוי ופיתוח         | מנחה  | 1:250    | 1                   | 11/10/2012  | אשכנזי כפיר |           | 14/08/2013  | נספח בינוי וחניה מנחה | לא                  |
| מצב מאושר            | מחייב | 1:250    | 1                   | 10/10/2012  | אשכנזי כפיר |           | 01/07/2013  | תשריט מצב מאושר       | לא                  |

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב   | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|-------------|---------------|-------------------------|--------|--------|-----|------------|------------|------------------------|
| אדריכל         | כפיר אשכנזי | 116902        | מ.ד. אשכנזי<br>אדריכלים | רחובות | בנימין | 35  | 08-9465764 | 08-9466616 | md.ashkenazi@gmail.com |

**1.8.2 יזם**

| שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                 | ישוב   | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|----|---------------|--------------------------|--------|-----------|-----|------------|------------|----------------------|
|    |               | גורי בניה<br>והנדסה בע"מ | רחובות | אופנהיימר | 7   | 08-9462720 | 08-9462715 | guriltd@barak.net.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | שם               | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב   | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|------------------|---------------|----------|--------|----------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | שרה פישר(צוקרמן) |               |          | רחובות | בן יהודה | 27  | 08-9462720 | 08-9462715 |       |
| בעלים | יוכבד צוקרמן     |               |          | רחובות | בן יהודה | 27  | 08-9462720 | 08-9462715 |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב   | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|-----------|-------------|---------------|-------------------------|--------|--------|-----|------------|------------|------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | כפיר אשכנזי | 116902        | מ.ד. אשכנזי<br>אדריכלים | רחובות | בנימין | 35  | 08-9465764 | 08-9466616 | md.ashkenazi@gmail.com |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב           | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|----------------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| מודד<br>מוסמך  | מודד | יגאל גדסי | 619           |          | ראשון<br>לציון | שלמה המלך | 10  | 03-9615292 | 03-9522951 |       |



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. הגדלת מסי יח"ד מ-12 יח"ד ל-13 יח"ד למגרש.
2. תוספת קומה חלקית כך שיהיו קומת-עמודים תחתונה+קומת קרקע+5 קומות+קומה שישית ושביעית חלקיות במקום קומת עמודים תחתונה+קומת קרקע+5 קומות+ קומה שישית חלקית.
3. שינוי בקו בנין אחורי למרפסות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מסי יח"ד מ-12 יח"ד למגרש ל-13 יח"ד למגרש לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 8 .
2. תוספת קומה חלקית כך שיהיו קומת עמודים תחתונה+קומת קרקע+5 קומות+ קומה שישית ושביעית חלקיות במקום קומת עמודים תחתונה+קומת קרקע+5 קומות+ קומה שישית חלקית. לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 9.
3. הקטנת קו בנין אחורי למרפסות מ-5.55 מ' ל-5.40 מ' לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.
4. אין כל שינוי בשאר הזכויות והוראות הבניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם  |                   | 0.75   |             |            |      |                |
|---|-------------------|--------|-------------|------------|------|----------------|
| הערות   | סה"כ מוצע בתוכנית |        | שינוי (+/-) | מצב מאושר* | ערך  | סוג נתון כמותי |
|   | מתארי             | מבורט  |             |            |      |                |
|   |                   | +13    | +1          | 12         | יח"ד | מגורים (יח"ד)  |
| תותר הקמת מרפסות מקורות ביציאה מחדרי מגורים - 12 מ"ר בממוצע ליח"ד |                   | +1,320 |             | 1,320      | מ"ר  | מגורים (מ"ר)   |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד       | תאי שטח |
|------------|---------|
| דרך מאושרת | 1       |
| מגורים ג'  | 2       |

  

| סימון בתשריט | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------|----------------|
| מבנה להריסה  | מגורים ג' | 2              |
| קו בנין עילי | מגורים ג' | 2              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר |     |        |
|-----------|-----|--------|
| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
| דרך       | 10  | 1.33   |
| מגורים ג' | 740 | 98.67  |
| סה"כ      | 750 | 100    |

  

| מצב מוצע   |           |              |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 9.64      | 1.29         |
| מגורים ג'  | 738.86    | 98.71        |
| סה"כ       | 748.5     | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|                   |            |
|-------------------|------------|
| מגורים ג'         | 4.1        |
| שימושים           | 4.1.1      |
| מגורים            |            |
| הוראות            | 4.1.2      |
| <b>דרך מאושרת</b> | <b>4.2</b> |
| שימושים           | 4.2.1      |
| דרך               |            |
| הוראות            | 4.2.2      |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| קו בנין (מטר) | מספר קומות |       |             |            | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר)    |                   |                    | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעד        |                   |       |
|---------------|------------|-------|-------------|------------|------------------------------------|--------|-----------|-----------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-----------------|---------|------------|-------------------|-------|
|               | קדמי       | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני |                                    |        |           |                       | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |                 |         |            | מעל הכניסה הקובעת |       |
|               |            |       |             |            |                                    |        |           |                       |                    |                   |                    |                 |         |            | שרות              | עיקרי |
| (6) 5         | (5) 6      | 4     | 4           | (4) 8      | 30                                 | 17.6   | 13        | 348                   | (3) 740            | (2) 1114          | (1) 1320           | 740             | 2       | מגורים ג'י |                   |       |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

הערה ברמת הטבלה:

1. הערות לשטח בניה עיקרי:

א. שטח ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה כ-101.5 מ"ר שטח עיקרי.

ב. ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.

ג. מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סטיה ניכרת.

ד. לא תתאפשר בניית חדרים על הגג עפ"י רח/ 2000 / ג / 2 ו-רח/ מק/ 2000 / ג / 3-מובהר בזאת כי גובה הבנין המוצע הינו סופי וכולל את תוספת זכויות הבניה המותרות מתוכניות רח/ 2000 / ג / 2 ו-רח/ מק/ 2000 / ג / 3 על תיקוניהן. לא ניתן יהיה לממש את תוספת החדר על הגג (כלומר קומה שמינית) מתוקף תוכניות אלה, יתר הוראות התוכניות האלה ימשיכו לחול.

2. הערות לשטח שרות על קרקעי:

א. שטח מחסן ממוצע יהיה 5 מ"ר ליח"ד. ניתן יהיה לבנות מחסנים בקומות.

ב. ניתן יהיה להוסיף מרחבים מוגנים לכל יח"ד נוספת עפ"י החוק ובאישור הג"א.

3. הערות לשטח שרות תת קרקעי:

• עפ"י תכניות רח/2000/ב/1 ו-רח/מק/ 2000/ב/3.

4. הערות למספר קומות:

א. מס' הקומות יהיה ק. עמודים תחתונה+קומת קרקע+5 קומות+ קומה שישית ושביעית חלקיות.

5. הערה לקו בנין אחורי:

א. קו בנין אחורי למרפסות יהיה 5.40 מ'.

6. הערה לקו בנין קדמי:

א. קו בנין קדמי למרפסות יהיה 3.20 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (1)

(2) (2)

(3) (3)

(4) קומה: קומת כניסה, הערה: (4).

(5) (5)

(6) (6)

| <b>6. הוראות נוספות</b> |   |
|-------------------------|---|
| <b>6.1</b>              | <b>אדריכלות</b>   |
|                         | <p>בג או במרפסת גג, השיכים לדירת הגג, תכנה מצללה בהתאם למפורט לעיל:<br/>                     המרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.<br/>                     שטח המצללה יהיה בתאם לאישור מהנדס העיר.</p>  |
| <b>6.2</b>              | <b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>   |
|                         | <p>כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום 4 עצים בוגרים בגובה 2 מ' לפחות בתחום המגרש.</li> <li>2. פיתוח המדרכה הגובלת.</li> <li>3. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.</li> <li>4. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).</li> <li>5. פרוט מלא של חומרי גימור הבניינים.</li> <li>6. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.</li> <li>7. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.</li> <li>8. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.</li> <li>9. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לוי. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.</li> <li>10. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים 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 בנחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.</li> <li>11. לא ינתן היתר בניה אלא אם יוצג בשטח התכנית פתרון לניקוז מי גר 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 מ נגר עילי. לחילופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי הגשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבנין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות ההחדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות.</li> <li>12. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.</li> </ol> |
| <b>6.3</b>              | <b>חניה</b>   |
|                         | <p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי נספח החניה המצורף לתכנית. תקן החניה יהיה 1.5 מקומות חניה ליחיד + 2 מקומות חניה לאורחים במגרש + חניית אורחים במדרכה.</p>  |
| <b>6.4</b>              | <b>בניה ירוקה</b>   |
|                         | <p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>   |

|   |                   |
|---|-------------------|
| <p><b>בניה ירוקה</b></p>  | <p><b>6.4</b></p> |
| <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>   |                   |
| <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>  | <p><b>6.5</b></p> |
| <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>4. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>   |                   |
| <p><b>פסולת בניין</b></p>   | <p><b>6.6</b></p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p>   |                   |
| <p><b>גובה מבנים ובטיחות טיסה</b></p>   | <p><b>6.7</b></p> |
| <p>1. 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 עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר להניח לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ"ר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p> |                   |
| <p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>  | <p><b>6.8</b></p> |
| <p>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.</p>   |                   |
| <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>   | <p><b>6.9</b></p> |
| <p>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.</p> <p>2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p>  |                   |

|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>   | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p>3. פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון)- התשנ"ט.<br/>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית ועמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין פינוי פסולת. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבנין, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים, יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ נחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.</p>  |                    |
| <p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p>  | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>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- אדריכלים מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 2 65 א לחוק.</p> |                    |
| <p><b>מרתפים</b></p>  | <p><b>6.11</b></p> |
| <p>תותר בנית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1 ורח/מק/2000/ב/3.</p>   |                    |
| <p><b>היטל השבחה</b></p>  | <p><b>6.12</b></p> |
| <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק<br/>ב. בעת הגשת בקשה להיתר כשיתבררו באופן סופי מספר חדרי יציאה לגג ו/או תוספות הבניה המבוקשים בבקשה להיתר מכח תכנית רח/2000/ג/2 ו-רח/מק/2000/ג/3, תוכן שומה נוספת לשטחים הנוספים ולכן נתוני השטחים/מספר חדרי יציאה לגג אינם סופיים.</p>  |                    |
| <p><b>הריסות ופינויים</b></p>   | <p><b>6.13</b></p> |
| <p>המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.</p>   |                    |
| <p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>   |                    |
| <p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>  |                    |
| <p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>  |                    |
| <p>זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.</p>   |                    |



8. חתימות

|   |                       |   |                        |
|---|-----------------------|---|------------------------|
| <p>תאריך: 9.9.13<br/>                 מ.ד. אשכנזי אדריכלים<br/>                 חתימה: בנימין 35 רחובות<br/>                 08-9465764</p>   | <p>סוג: שם:</p>       | <p>שם: כפיר אשכנזי<br/>                 שם ומספר תאגיד:<br/>                 מ.ד. אשכנזי אדריכלים</p> | <p>מגיש התכנית</p>     |
| <p>תאריך: 08-9465764<br/>                 גורי בניה והנדסה בע"מ<br/>                 חתימה: גורי בניה והנדסה בע"מ<br/>                 אולפן גימור 7 רחובות<br/>                 08-9462720</p> | <p>סוג: שם:</p>       | <p>שם ומספר תאגיד:<br/>                 גורי בניה והנדסה בע"מ 512209560</p>                           | <p>יזם</p>             |
| <p>תאריך: אהוד לחובר-עו"ד<br/>                 חתימה: אהוד לחובר-עו"ד<br/>                 פקיס 4, פארק המדע רחובות 76702<br/>                 טל: 08-9466543</p>                               | <p>סוג: בעלים</p>     | <p>שם: שרה פישר(צוקרמן)<br/>                 שם ומספר תאגיד:</p>                                      | <p>בעל עניין בקרקע</p> |
| <p>תאריך: אהוד לחובר-עו"ד<br/>                 חתימה: אהוד לחובר-עו"ד<br/>                 פקיס 4, פארק המדע רחובות 76702<br/>                 טל: 08-9466543</p>                               | <p>סוג: בעלים</p>     | <p>שם: יוכבד צוקרמן<br/>                 שם ומספר תאגיד:</p>  | <p>בעל עניין בקרקע</p> |
| <p>תאריך: 9.9.13<br/>                 מ.ד. אשכנזי אדריכלים<br/>                 חתימה: בנימין 35 רחובות<br/>                 08-9465764</p>   | <p>סוג: עורך ראשי</p> | <p>שם: כפיר אשכנזי<br/>                 שם ומספר תאגיד:<br/>                 מ.ד. אשכנזי אדריכלים</p> | <p>עורך התכנית</p>     |

**414-0115477 רח/ מק/ 550 / א / 33 / 1 - בן יהודה 27-טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר**

**מצב מאושר עפ"י רח/550/א/33**

| יעוד      | מס' חא שפח | גורל מוגרש/ מוערי/ מדרי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים         |      |       |      | נזבה מבנה (מסר) | תכסיח (%) משטח חא (השטח) | צפיפות (יח"ד לדונם (נסו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה |             | מטח לכניסה הקובעת |       | מספר בנין (מסר) | קווי בנין (מסר) |   |   |      |         |
|-----------|------------|-------------------------------|------------------------------|------|-------|------|-----------------|--------------------------|--------------------------|-----------|-----------------------|----------------|-------------|-------------------|-------|-----------------|-----------------|---|---|------|---------|
|           |            |                               | עיקרי                        | שרות | עיקרי | שרות |                 |                          |                          |           |                       | קדמי           | צדדי- מערבי | אחורי             |       |                 |                 |   |   |      |         |
|           |            |                               |                              |      |       |      |                 |                          |                          |           |                       |                |             |                   | עיקרי |                 | שרות            |   |   |      |         |
| מגורים ג' | 2          | 740                           | + 1320 מ"ר 144 מרפסות מקורות | 1114 | (7)   | —    | —               | 16.2                     | 12                       | 348       | 2578                  | —              | —           | —                 | 5     | 3.2             | 4               | 4 | 6 | 5.55 | למרפסות |

**הערות**

- שטח ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה כ-110 מ"ר שטח עיקרי.
- תוספת יח"ד, תוספת קומות, שינוי בקוי בנין יחשבו סטיה ניכרת.
- שטח מחסן ממוצע יהיה 5 מ"ר ליח"ד.
- ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.
- מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סטיה ניכרת.
- לא תתאפשר בניה חדרים על הגג עפ"י רח/2000/ג או עפ"י כל תכנית חדשה אחרת.
- עפ"י תכניות רח/2000/ב/1 ו-רח/מק/2000/ב/3