

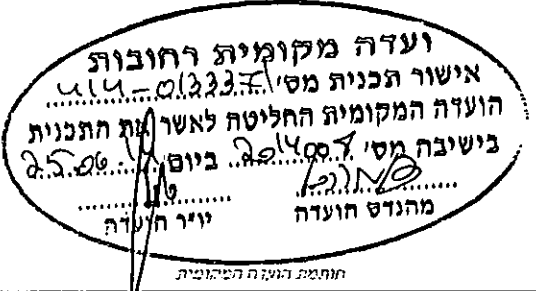
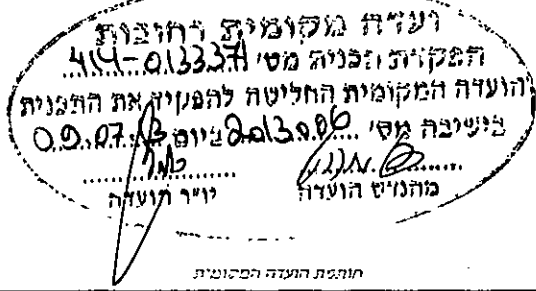
4022658

עיריית רחובות חוק התכנון והבניה, התשס"ה - 1965	
מס' התכנית	מחוז מרכז
מזכה לזכויות	<b>הוראות התכנית</b>
12-02-2014	5 10. 2014
תכנית מס' 414-0133371	נתקבל
תכנון בנין ערים	תיק מס'

רחוב מנשה קפרא 43 / רחוב מרים מזרחי, רחובות, רח/מק/1200/27/10

מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי רחובות  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>שם ותפקיד החותם</p>	 <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>שם ותפקיד החותם</p>
------------------------	------------------------

## דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לשינוי במיקום תאי שטח ביעודים למגורים, שצ"פ ודרך ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד.  
הקמת 2 בנייני מגורים, 11 יח"ד כל אחד ובסה"כ 22 יח"ד. 6 קומות ע"ג קומת עמודים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רחוב מנשה קפרא 43 / רחוב מרים מזרחי, רחובות, רח/מק/1200/27/10
		מספר התכנית	414-0133371
1.2	שטח התכנית		1.794 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א 62 (א) סעיף קטן 1, א 62 (א) סעיף קטן 4, א 62 (א) סעיף קטן 5, א 62 (א) סעיף קטן 8, א 62 (א) סעיף קטן 9
	היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה		איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		לא

### 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

182742 קואורדינאטה X

644269 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	מרים מזרחי		
רחובות	קפרא מנשה	43	

שכונה שעריים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3705	מוסדר	חלק	52	

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/1200/10	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות	3952	1036	08/12/1991

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		התכנית רח/1200 במידה ולא שונו בתכנית זו.			
רח/2000/ב/1	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית זו.	4412	3425	28/05/1996
רח/2000/ג/2	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/1200 במידה ולא שונו בתכנית זו.	5986	5274	11/08/2009
רח/מק/2000/ב/3	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית זו.	5645	2158	26/03/2007
רח/מק/2000/ג/3	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/1200 במידה ולא שונו בתכנית זו.	6126	4488	18/08/2010
תמא/4/2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997

## 1.7 נספחים ומסמכים נלווים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				יוסי יחיעם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			יוסי יחיעם		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	נספח 3	22/01/2014	וועדה מקומית	יוסי יחיעם	19/11/2013	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח 1	11/02/2014	וועדה מקומית	יוסי יחיעם	21/11/2013	1	1:250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח 2	23/01/2014	וועדה מקומית	יוסי יחיעם	21/11/2013		1:250	מחייב	מצב מאושר

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	מקצוע/ תואר
super-r@zahav.net.il	03-5562040	050-7110444	4	השחר	חולון	אבן ספיר		בן ציון אבן ספיר	

### 1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם
saper-r@zahav.net.il	03-5562040	050-7110444	4	השחר	חולון	אבן ספיר		בן ציון אבן ספיר

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	08-9393101	050-3783335	12	המלכים	רחובות			חננאל מדר	בעלים
	08-9393101	050-2708540	19	הורד	כרמי יוסף			נתנאל מדר	בעלים

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@dyarc.co.il	03-9655322	03-9655321	2	פרנק צבי	ראשון לציון		34762	יוסי יחיעם	עורך ראשי	אדריכל ובונה ערים
	08-9416842	08-9350649	34	יהודה הלוי	רחובות	ראול מרקוביץ'	441	ראול מרקוביץ'	מודד	מודד

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לשינוי מיקום תאי שטח ביעודים: למגורים, שצ"פ ודרך, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד.

הקמת 2 בנייני מגורים, 11 יח"ד כל אחד ובסה"כ 22 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקת חלקות: מגורים, שצ"פ ודרך ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד.

ב. תוספת 2 יח"ד מ-20 יח"ד ל-22 יח"ד.

ג. קביעת 6 קומות מגורים ע"ג קומת עמודים.

ד. שינוי קו בניין מזרחי(ציד) ודרומי (קידמי) לכיוון שצ"פ.

ה. קביעת זכויות והוראות הבניה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.794
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	22		+2	20	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מרפסות גזוזטרה: 12 מ"ר ליח"ד במוצע ועד מקסימום 14 מ"ר או מעל 14 מ"ר ע"ח שטח עיקרי.	2,200			2,200	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	101, 100
מגורים ג'	200
שטחים פתוחים	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	101, 100
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	200
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	200
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים	300
להריסה	דרך מאושרת	101, 100
להריסה	מגורים ג'	200
להריסה	שטחים פתוחים	300
מבנה להריסה	מגורים ג'	200
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	300
קו בנין עילי	מגורים ג'	200
קו חשמל מתח נמוך	דרך מאושרת	101
קו חשמל מתח נמוך	שטחים פתוחים	300

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
13.32	239	דרך מאושרת
74.25	1,332	מגורים ג' מיוחד

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
12.43	223	שטח ציבורי פתוח
100	1,794	סה"כ

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.49	246.87	דרך מאושרת
74.36	1,360.84	מגורים ג'
12.15	222.39	שטחים פתוחים
100	1,830.1	סה"כ

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	הבניוי המוצע בנספח 1-בניוי ופיתוח הוא עקרוני ומנחה בלבד. שינויים בבניוי לא יחשבו לסטייה מהתכנית ובלבד שישמרו מספר הקומות וקווי הבניין.
<b>4.2</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
4.2.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	בהתאם לתכניות בתוקף החלות על החלקה.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	שימושים
	בהתאם לתכניות בתוקף החלות על החלקה.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	בהתאם לתכניות בתוקף החלות על החלקה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים בתא שטח	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת הבנייה (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכנית שטח (%) מונח (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי									
2	(9) 5	(8) 3	1	(4) 27	16.5	(3) 22	(2) 1465.2	(1) 2200	1332	200	מגורים ג.

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) א. לפי תביע' רח/2000/10-שטח זירה ממוצע 110מ"ר  
 20X יח"ד  
 ב.תותר בניית מרפסת גזוזטרה בשטח של 12 מ"ר לית"ד בממוצע ועד מקסימום 14 מ"ר או מעל 14 מ"ר ע"ח שטח עיקרי לפי רח/2000/2. מעקה המרפסות יהיה שקוף. מרפסות אלו לא תסגורנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב כסטייה ניכרת ג.מובהר בזאת כי גובה הבניין המוצע הינו סופי וכולל את תוספת זכויות הבנייה המותרות מתכנית רח/2000/2 א-ר/מק/2000/3 על תיקוניו. לא ניתן יהיה לממש את תוספת החדר על הגנבלומר קומה... מתוקף תכנית אלו, יתר הוראות התכנית האלה ימשיכו לחול..
- (2) א. עפ"י פרוטוקול שטחי שרות מ' 21.08.97: 40% בקומת קרקע+10% בכל קומה Xמספר קומות+10% עבור חדר מכונות בגג.  
 ב. יותרו מחסנים קומתיים עד 5 מ"ר ברוטו למחסן. קירות המחסנים יבנו בבטון..
- (3) סה"כ 2 בניינים וכל בנין 11 יח"ד.
- (4) מובהר בזאת כי גובה הבניין המוצע הינו סופי וכולל את תוספת זכויות הבנייה המותרות מתכנית רח/2000/2 א-ר/מק/2000/3 על תיקוניו. לא ניתן יהיה לממש את תוספת החדר על הגנבלומר קומה... מתוקף תכנית אלו, יתר הוראות התכנית האלה ימשיכו לחול..
- (5) 6 קומות ע"ג קומת עמודים.  
 לא תותר בניית חדרים על הגג לפי רח/2000/2 א-ר/מק/2000/3.
- (6) קו בניין לכוון מזרח/ לשביל שצ"פ.
- קו בניין למרפסות לכוון מזרח/ לשביל שצ"פ 2 מטר.
- (7) קו בניין לכוון מערב.
- (8) קו בניין אחורי לרח' מנשה קפרא/שצ"פ.
- קו בניין למרפסות לרח' מנשה קפרא/שצ"פ 2 מטר.
- (9) קו בניין קידמי לרח' מרים מזרחי.
- קו בניין למרפסות לרח' מרים מזרחי 3 מטר.

תכנית מס': 414-0133371 - שם התכנית: רחוב מנשה קפרא 43 / רחוב מרים מזרחי, רחובות,רח/מק/1200/27/10



<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	במגרש תוסדר חניה לפי 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד כל החניה בהתאם לנספח בינוי, בנוסף, 4 חניות לאורחים מחוץ למגרש. הכניסות והיציאות ושטחי החניה יהיו בתאום עם מהנדס העיר ויועץ תחבורה.
<b>6.2</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה בת-קיימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<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 הוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. 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>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"-קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. 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>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
<b>6.4</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים באישור מהנדס העיר.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פיתוח המדרכה הגובלת.</li> <li>2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קרוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.</li> <li>3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).</li> <li>4. פרוט מלא של חמרי גימור הבניינים.</li> <li>5. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.</li> <li>6. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.</li> <li>7. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.</li> <li>8. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחת לויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.</li> <li>9. פתרון למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל וההתקשורת 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 נחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.</li> </ol>

<b>6.4</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
<p>10. 20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חנייה תת-קרקעית בתחום זה לשם חלחול 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 שמגג הבניין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות ההחדרה: הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות. 20% משטח המגרש יהיה מיועד לגינון לרווחת דיירי הבניין. במסגרת הבקשה להיתר בניה יש להראות את פתרון הגינון כאשר לפחות חלק מהגינון יהיה בחזית הבניין. גובה גינון מעל למרתף יהיה לפחות 1 מ'. 11. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר ובתאום עם מהנדס העיר. 12. מיקום 8 עצים בוגרים בגובה 2 מטר לפחות בתחום המגרש.</p>	
<b>6.5</b>	<b>גובה מבנים ובטיחות טיסה</b>
<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן הת"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. 2. הגובה המירבי המותר לחנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמו הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון. 3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4. 4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<b>6.6</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
<p>השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.</p>	
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<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. 2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודות המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם. 3. לא ינתן היתר בניה טרם הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט. הריסת המבנים תעשה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו. 4. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנית פיתוח הכוללת פתרונות ניקוז והגדרת מפלסים לאישור מהנדס העיר.</p>	
<b>6.8</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין ע"פי 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</p>	

6.8	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 אי לחוק.
6.9	<b>מרתפים</b>
	תותר בנית מרתף. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1 ו-רח/מק/2000/ב/3.
6.10	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק. בעת הגשת בקשה להיתר, כשיתבררו באופן סופי מספר תוספות הבניה, המבוקשים בבקשה להיתר, מכח תכניות רח/מק/2000/ג/3 ו-רח/2000/ג/2 תוכן שומה נוספת לשטחים הנוספים ולכן נתוני השטחים אינם סופיים.
6.11	<b>הריסות ופינויים</b>
	הריסת המבנים תעשה ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו.
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
7.1	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.	



**8. חתימות**

<p>תאריך: 12.3.14 אצן ספיר</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: בן ציון אבן ספיר</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>חתימה: חת' חברה לבנין בע"מ ח.פ. 51-3010850</p>		<p>שם ומספר תאגיד: אבן ספיר 513010850</p>	
<p>תאריך: 12.2.14 אבן ספיר</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: בן ציון אבן ספיר</p>	<p>יזם</p>
<p>חתימה: חת' חברה לבנין בע"מ ח.פ. 51-3010850</p>		<p>שם ומספר תאגיד: אבן ספיר 513010850</p>	
<p>תאריך: 12.2.14 קורש, עו"ד</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: האגודה לזכויות חננאל מדר</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>חתימה: חת' חברה לבנין בע"מ ח.פ. 51-3010850</p>		<p>שם ומספר תאגיד: 002003259</p>	
<p>תאריך: 12.2.14 איתי קורש, עו"ד</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: האגודה לזכויות חננאל מדר</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>חתימה: חת' חברה לבנין בע"מ ח.פ. 51-3010850</p>		<p>שם ומספר תאגיד: 005064500</p>	
<p>תאריך: 11-02-2014</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: יוסי יחיעם</p>	<p>עורך</p>
<p>חתימה: חת' בני ברק ח.פ. 03-655321</p>		<p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>התכנית</p>

נספח נלווה מס' 3  
תוכנית מספר: רח/מק/ 27/10/1200  
מצב מאושר

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	מחמת לקובעת שרות	מעל לכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
	צידדי	שמאלי		מתחת לכניסה לקובעת	מפל לכניסה לקובעת							
6	4	4	5	1	20	3665.2 מ"ר	1465.2 מ"ר שרות	2200 מ"ר	1332	52	מגורים ג'	