U000265309-1

(1)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

עיריית רחובות
מנהל הנדסה
16 -06- 2015
נתקבל
תכנון בניין ערים

תכנית מס' 414-0140368

רח/ 800/ ב/ 46 - בתיה מקוב 12

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מחוז	**מרכז**
מרחב תכנון מקומי	**רחובות**
סוג תכנית	**תכנית מתאר מקומית**

4 חלקים
18 עמ'

אישורים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' 414-0140368
בישיבה מס' 90/2001 מיום 30/4/13 מוחלט
להעביר תכנית ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כמוגשת להפקדה/לאישור
מהנדס יו"ר הועדה

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
החלטת הועדה המחוזית/משנה מיום: 14/5/15 (5108)
אדר' כלית ניצה פוטק
מתכנן/ת המחוז תאריך 28/7/15

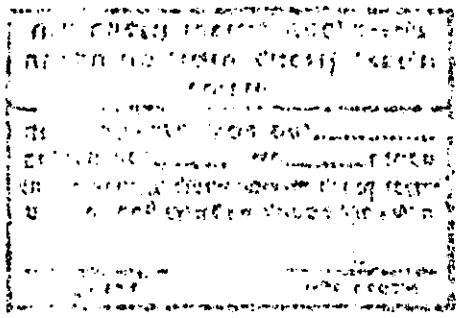
נבדק וניתן להפקיד/לאשר
החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום: _____
מתכנן/ת המחוז תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
414-0140368 (5108) 14.5.15
לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית
10-08-2015
תאריך

תכנון זמין
מונה הדפסה 10



דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להגדיל את מספר יח"ד מ-7 יח"ד ל-15 יח"ד בקומת מרתף+ק.קרקע+6 קומות+ קומה שביעית חלקית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רח/ 800/ ב/ 46 - בתיה מקוב 12
	מספר התכנית	414-0140368
1.2 שטח התכנית		0.862 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רחובות	
קואורדינאטה X	182168	
קואורדינאטה Y	644263	

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	מקוב בתיה	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3704	מוסדר	חלק	225	

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
תמא/ 4/ 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	3620	25/05/1997
רח/ 2000/ ב/ 1	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	4412	3425	28/05/1996
רח/ 2000/ ג/ 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	5986	5274	11/08/2009
רח/ 2000/ י	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית התקפה רח/ 2000/ י, במידה ולא שונו בתכנית זו.	5073	2294	08/05/2002
רח/ 800/ ב	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית התקפה רח/ 800/ ב, במידה ולא שונו בתכנית זו.	3717	475	19/11/1989
רח/ מק/ 2000/ ב/ 3	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	5645	2158	26/03/2007
רח/ מק/ 2000/ ג/ 3	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	6126	4488	18/08/2010

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

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			כפיר אשכנזי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	14/03/2013	כפיר אשכנזי		03/09/2013	טבלת זכויות בניה מצב מאושר	כן
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1:250	1	14/03/2013	כפיר אשכנזי		24/03/2014	מחייב לענין מרתף חניה בלבד.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		14/03/2013	כפיר אשכנזי		07/08/2014	תשריט מצב מאושר גליון 1:	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

תכנון זבין
מונה הדפסה 10

תכנון זבין
מונה הדפסה 10

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			למדא מכלולי בניה בע"מ	רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	roey.perlis@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יניב נפתלי			רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	
בעלים	משה פישמן			רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	
בעלים	צביה קירשברג			רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	כפיר אשכנזי	116902	מ.ד. אשכנזי אדריכלים	רחובות	בנימין	35	08-9465764	08-9466616	md.ashkenazi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ	441		רחובות	יהודה הלוי	34	08-9350648	08-9416842	

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

הקמת בית מגורים 15 יח"ד הכולל קומת מרתף לחניה ושרות+ק.קרקע+ 6 קומות+ קומה שביעית חלקית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מגרש מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
2. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתכנית מ-914 מ"ר ל-1500 מ"ר + מרפסת מקורה בשטח ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד.
3. הגדלת מס' יח"ד מ- 7 יח"ד ל-15 יח"ד, 2 יח"ד של 3 חד' ו-13 יח"ד של 4/5 חד'.
4. שינוי מס' הקומות מק.עמודים + 4 קומות ל- ק. קרקע+ 6 קומות + קומה שביעית חלקית.
5. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.862

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט	מתארי	הערות
מגורים (יח"ד)	יח"ד	7	+8	15		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	914	+811	1,725		שטח זה כולל מ.מקורה בשטח ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד.

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'	3
שטח פרטי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	3
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	2
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	31	3.60
מגורים ב'	695	80.63
שטח פרטי פתוח	136	15.78
סה"כ	**862**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	31.76	3.64

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	704.51	80.62
שטח פרטי פתוח	137.57	15.74
סה"כ	**873.84**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	**מגורים ג'**
4.1.1	**שימושים**
	מגורים
4.1.2	**הוראות**

4.2	**שטח פרטי פתוח**
4.2.1	**שימושים**
	בתחום ש.פ.פ לא יותר בינוי או חניה עילית. תסומן זכות מעבר לכלי רכב בכניסה לחניה התת הקרקעית ומעבר להולכי רגל לכניסה למבנה המגורים. שאר השטח יגונן. תותר חניה תת קרקעית מתחת לש.פ.פ.
4.2.2	**הוראות**

4.3	**דרך מאושרת**
4.3.1	**שימושים**
4.3.2	**הוראות**

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ג'	3	(1) 695	(2) 1725	(3) 998	(4)	2723	328	15	18	30	(5) 8	1	3.8	3.8	6	(6) 6.5
שטח פרטי פתוח	2	136														

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

הערה ברמת הטבלה:

1. הערות לגודל מגרש כללי:

א. שטח לחישוב זכויות 831 מ"ר הכולל תא שטח 3 למגורים ג' ותא שטח 2 לש.פ.פ.

2.הערות לשטח עיקרי:

א. בבנין תבנה 15 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד. 2 יח"ד תהינה של 3 חד' ו-13 יח"ד של 4/5 חד'.

ב.השטח המצויין בטבלה כולל שטחים עבור מרפסות מקורות ביציאה מחדר המגורים בשטח ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד. 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.

3.הערות לשטח שרות על קרקעי:

א. שטחי שרות על קרקעיים עפ"י החלטת מליאה מיום 21.08.97 ומיום 15.02.11- 40% בק.קרקע+10% לכל קומה+10% בקומת גג.

ב. ניתן יהיה לבנות מחסנים קומתיים בשטח ממוצע של 5 מ"ר ליח"ד.

4. הערות לשטח שרות תת קרקעי:

א. מרתפים עפ"י רח / 2000 / ב / 1 ורת / מק / 2000 / ב / 3.

5. הערות למספר קומות:

א. מספר הקומות במבנה יהיה ק. מרתף+ ק. קרקע+6 קומות +קומה שביעית חלקית.

ב. ניתן לבנות חדרי יציאה לגג לפי רח/ 2000/ ג/ 2 ו-רח/ מק/ 2000/ ג/ 3.

6. הערות לקוי בנין:

א. קו בנין קדמי יהיה 6.5מ' לרחוב בתיה מקוב, 0 מ' לש.פ.פ.

ב. ניתן להבליט מרפסות ב-2 מ' מקו בנין קדמי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (1).

(2) (2).

(3) (3).

(4) (4).

(5) (5).

(6) (6).

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

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

1.מיקום 8 עצים בוגרים בגובה 2מ' לפחות בתחום המגרש.

2.פיתוח המדרכה הגובלת.

3.פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.

4.גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).

5.פרוט מלא של חומרי גימור תיפוי קשיח בתאום עם מהנדס העיר.

6.פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.

7.פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.

8.פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.

9.פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לוין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.

10.פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שוניסבמקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים 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. פתתרונות לאגירה ולסליוק אשפה.

11. 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 שמגג הבנין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות ההחדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות. 20% משטח המגרש יהיה מיועד לגינון לרחוות דיירי הבנין. במסגרת הבקשה להיתר בניה יש להראות את פתרון הגינון כאשר לפחות חלק מהגינון יהיה בחזית הבניין. גובה גינון מעל מרתף יהיה לפחות 1 מ'.

12. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.

6.2 חניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון חניה מלא, תת קרקעי, בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ובכל מקרה לא יפחת מתקן של 1.5 מקומות חניה ליח"ד בנות 4/5 חד' ו-1.25 מקומות חניה ליח"ד בנות 3 חד' ועוד 2 חניות לאורחים.

6.3 בניה ירוקה

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 בועדה המקומית לתכנון ובניה.

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.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור"

6.4 שמירה על עצים בוגרים

, "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"
יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :
א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
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.
ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
ד.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

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.
2.הגובה המירבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסהלנמל 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 מ"ר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
5.אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.6 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.

6.7 תנאים למתן היתרי בניה

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 לצורכי רישום ערוך כדין 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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.8 הוצאות הכנת תוכנית

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

6.8	**הוצאות הכנת תוכנית**
	זו, בהתאם לסעיף 65 2 א לחוק.

6.9	**מרתפים**
	תותר בנית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1 ו- רח/2000/ב/3. גובה גינון מעל מרתף יהיה לפחות 1 מ'.

6.10	**היטל השבחה**
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.11	**הריסות ופינויים**
	המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך: 8.6.15
	שם ומספר תאגיד: למדא מכלולי צריכה בע"מ 511718157		חתימה: למדא מכלולי צריכה בע"מ

בעל עניין בקרקע	שם: יניב נפתלי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: משה פישמן	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: צביה קירשברג	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

עורך התכנית	שם: כפיר אשכנזי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 16.6.15
	שם ומספר תאגיד: מ.ד. אשכנזי אדריכלים		חתימה:

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

414-0140368–רח/ 800/ ב/ 46 - בתיה מקוב 12 -טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב קיים עפ"י רח/800/ב ורח 2000/י

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים																
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי		אחורי
מגורים ב'+ ש.פ.פ		831	914 (4)	748 (1)	—	(2)	1662	200	7	8	—	—	4 קומות על עמודים (3)	1	5	4	4	4

1. עפ"י רח/ 2000/י – 40% בק.קרקע, 10% לכל קומה, 10% בגג.
2. רח / מק / 2000 / ב / 3. 1 רח/ 2000/י.
3. מותרת הבניה על הגג בהתאם לתוכנית רח/ 2000/ ג/ 2 ורח/ מק/ 2000/ ג/ 3.
4. מרפסות מקורות _בהתאם לתוכנית רח/ 2000/ ג/ 2 ורח/ מק/ 2000/ ג/ 3