

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית רחובות  
מנהל הנדסה

02-02-2015

תכנית מס' תיק 414-0192120

תכנון בניין ערים

גב ים בפארק תמר - רח/מק/2005/א/8

הוראות התכנית

משרד הפנים  
מחוז מרכז

25-06-2015

נתקבל  
תיק מס'



מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

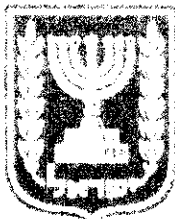
סוג תכנית

אישורים



ועדה מקומית רחובות  
 הפקדת תוכנית מס' 414-0192120  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 204010 ביום 02.09.2014  
 \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה

\_\_\_\_\_  
 מהנדס הועדה



ועדה מקומית רחובות  
 אישור תכנית מס' 414-0192120  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 204010 ביום 14.05.2015  
 \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה

\_\_\_\_\_  
 מהנדס הועדה

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת בהתאם לסעיף 11.2(ג) לתכנית רח/א/ב/3/2005 להגדלת זכויות הבניה במגרש 1002 מ- 120% ל- 200% על בסיס תכנית בינוי כוללת שנערכה למגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      גב ים בפארק תמר - רח/מק/2005/א/8

מספר התכנית      414-0192120

1.2 שטח התכנית      38.396 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 מקומית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק      א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 19

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      כן



**1.5 מקום התכנית**

רחובות	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
182050	קואורדינטה X	
646950	קואורדינטה 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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		המדע	רחובות

שכונה פארק תמר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3688	מוסדר	חלק	127, 133	

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רח/2005/א/ב/3	1002

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

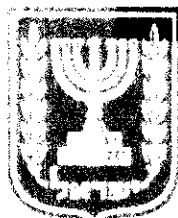
לא רלוונטי



תכנון מרחבי

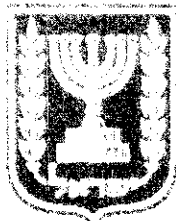


מספרי חלקות בחלקן



**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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/4. 2. הוראות תכנית תמא/4/4. 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
רח/2000/ב/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2000/ב/1 ממשיכות לחול.	4412	3425	28/05/1996
רח/2005/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2005/א ממשיכות לחול.	3953	1052	12/12/1991
רח/2005/א/ב/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2005/א/ב/3 ממשיכות לחול.	5234	219	04/11/2003



**1.7 מסמכי התכנית**

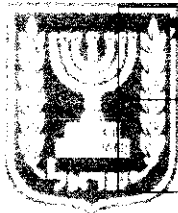
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רפאל לרמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		רפאל לרמן			תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		1	08/12/2014	רפאל לרמן		28/01/2015	טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1:1000	1	29/07/2014	רפאל לרמן		14/01/2015	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1:500	1	01/12/2013	עירד שרייבר		14/12/2014	נספח תנועה	לא
תשריט התכנית	רקע	1:1250	1	31/08/2014	רפאל לרמן		18/01/2015	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/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			גב-ים הייטק בע"מ	הרצליה	שנקר אריה	7	09-9562022	09-9581370	

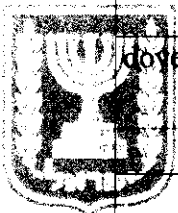


**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		גב-ים הייטק בע"מ	הרצליה	שנקר אריה	7	09-9562022	09-9581370	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707340		doverm@kkl.org.il
בעלים			מכון ויצמן	רחובות	הרצל		08-9343210	08-9344107	
חוכר			מכון ויצמן	רחובות	הרצל		08-9343210	08-9344107	
אחר			גב-ים הייטק בע"מ	הרצליה	שנקר אריה	7	09-9562022	09-9581370	



**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	רפאל לרמן	6786	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל		03-6959893		maya@lerma @.il
מודד גאודט	מודד	מיכאל פרידמן	532	פרידמן מיכאל	רחובות	פרופי קציר אפרים	28	08-9469984		survey@n vision.net.il
אינג'	יועץ תחבורה	עירד שרייבר		דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dagsh@dagsh .co.il





## 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
התכנית הראשית	התכנית התקפה רח/א/2005/ב/3

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

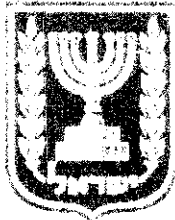
### 2.1 מטרת התכנית

1. אישור תכנית בינוי בהתאם לתב"ע רח/א/2005/ב/3.
2. תוספת קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. אישור תכנית בינוי בהתאם לתב"ע רח/א/2005/ב/3 לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.
2. תוספת הקומות המותרות לבנייה במסגרת גובה הבניה המאושר מ- 8 ל-10 קומות, וכן שינוי מספר קומות המרתף מ- 3 ל- 4 קומות לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי תכסית תת הקרקע מ- 70% ל- 80%. לפי סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.
4. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב בתאי שטח 101B ו- 101A אל תאי שטח 102B, 102C ו- 102A. לפי סעיף 62א(א)19 לחוק התכנון והבניה.
5. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62א(א)15.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

38.396

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ענף	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	185,836		+63,737	122,099	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-ה-5 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
שטח פרטי פתוח	101B, 102B, 102C
תעשייה עתירת ידע	101A, 102A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	101B, 102C
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעשייה עתירת ידע	101A



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	3,642	9.49
תעשייה עתירת ידע	34,754	90.52
סה"כ	38,396	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	3,623.68	9.46
תעשייה עתירת ידע	34,688.45	90.54
סה"כ	38,312.13	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת מבנים למשרדים ומתקנים לתעשייה עתירת מדע או למחקר ולפיתוח תעשייה או רפואי ו/או ביוטכנולוגי ו/או חקלאי.</p> <p>ב. שימושים נלווים לצרכי המפעל שיהיו חלק ממבנה המפעל. השימושים כוללים שרותים טכנולוגיים, מדעיים, עיסקיים ושירותי רווחה למפעל ולעובדיו, משרדים הקשורים למפעל וכן חנות או מסעדה לצרכי המפעל המסויים.</p> <p>ג. מוסד חינוכי בעל אופי מדעי ו/או טכנולוגי (לפי תכנית 2005/א).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>תיאסר תוספת בניה (עבור קומות נוספות ואחוזי הבניה) בתחום 50 מטרים מציר המסילה.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. המרחב המשותף המקשר בין המבנים במגרש יאפשר מעבר חפשי להולכי רגל מתחת למבנים וביניהם.</p> <p>ב. יותר חיבור בין הבניינים במפלס הקרקע, במסגרת סך השטחים המאושרים בתכנית זו.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. המרחב המשותף ושטחי הגינון יתוחזקו ע"י הנהלת המבנים במגרשים.</p> <p>ב. שטחי הגינון, שאינם על גבי מרתפי החניה, ישמשו להחדרת מי הגשם לקרקע.</p> <p>ג. 25% משטח המגרש (כולל השפ"פ) יישאר כשטח מגונן למטרת טיפול בנגר עילי וחלחול. שינוי בתכנית השטח המיועד לגינון (כולל השפ"פ) יהווה סטייה ניכרת.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>בתא שטח 101A; 101B תירשם זיקת הנאה לתנועת כלי רכב העוברים לתאי שטח 102A; 102B בתת הקרקע ע"פ המסומן בתשריט.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. גינון ופיתוח בהתאם לתכנית כוללת למגרש.</p> <p>ב. מעברים לרכב ולהולכי רגל.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותר בניית מרתפי חניה מתחת לשפ"פ בתנאי של יצירת אפשרויות גינון ונטיעה מעל למבנה התת קרקעיים.</p> <p>ב. בכניסות הרכב למגרשי התעשייה תותר סלילת דרכים ע"ג השפ"פ.</p> <p>ג. בתאי שטח 101A; 101B תירשם זיקת הנאה לתנועת כלי רכב לתאי שטח 102A; 102B; 102C ע"פ המסומן בתשריט.</p> <p>ד. זכות המעבר תרשם בטאבו.</p>



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



יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
תעשייה עתירת ידע	101A	(1) 17072	(2) 34144	(3) 14340	(5) 35		(6) 55	4	4	(8) 0	(9) 10	(9) 10	(9) 10
תעשייה עתירת ידע	102A	(10) 21324	(2) 42648	(3) 17912	(5) 35		(6) 55	4	4	(11) 50	(9) 5	(9) 10	(9) 10

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:**

מרחק בין בניינים ומספר המבנים על כל מגרש יהיו על פי נספח הבינוי.

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



(1) השטח מורכב מתאי שטח 101A ו-101B שהינו שטח פרטי פתוח.

(2) ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים שמעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח העיקרי המותר בכל חלקה בהתאמה ובלבד שלא ינידו שטחים אל מפלס שטח נמוך ממפלס הרחוב הדרומי.

(3) 42% מהשטח העיקרי.

(4) סה"כ השטח כולל את השטחים העיקריים ושטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

(5) בתנאי שיישמרו 25% מהשטח כשטח מגונן (כולל השפ"פ).

(6) כניסה קובעת בגובה אבסולוטי= 38.00, גובה מבנה +55 מ' = 93.00 בגובה אבסולוטי.

(7) עשר קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת.

(8) קו בנין בין החלקות.

(9) כמסומן בתשריט.

(10) השטח מורכב מתא שטח 102A ושטחים 102B ו-102C שהינם שפ"פ.

(11) מרחק קו הבנין מקו ציר הרכבת.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 עיצוב אדריכלי**

א. עיצוב אדריכלי בהתאם לנספח הבינוי ובאישור מהנדס העיר.  
 ב. חמרי הבניה יהיו עמידים לטווח ארוך כגון: זכוכית, אלומיניום, אבן, בטון אדריכלי וכיו"ב ובהתאם לאישור מהנדס העיר.

**6.2 דרכים תנועה /או חניה**

א. פתרונות החניה לרכב בשלב הסופי יהיו תת קרקעיים.  
 ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, תותר חניה תפעולית עילית מינימלית בתחומי המגרש אך ורק לצרכי משק. חצר זו תהיה מוצנעת ומגוננת בהיקפה. חניה תפעולית תתאפשר גם בשטחי החניה במפלס הקומה המפולשת כמופיע בנספח התנועה.  
 ג. ניתן יהיה לפתוח כניסת שרות מרחוב בגין שתיועד לרכב תפעולי בלבד. לא תותר כניסה חדשה למגרשים מרחוב בגין לרכב שאינו תפעולי.  
 ד. שטח מרתפי החניה יהיה עד 80% משטח המגרש. ייתרת השטח תתוכנן בהתאם להנחיות "תכנון רגיש למים".  
 ה. על אף האמור בסעיף א' לעיל, בשטחים המיועדים לבניית מבנים על פי נספח הבינוי, תותר חנית רכב זמנית על הקרקע עד לשלב שבו תחלנה עבודות הבניה בפועל, בכפוף להסדרת רישוי.  
 ו. תקן חנייה יהיה 1:35 לרכב פרטי ל- 120% הראשונים, ו- 1:60 לרכב פרטי ל- 80% הנוספים.  
 ז. יוקצה מקום חנייה תפעולית לכל 1000 מ"ר.  
 ח. מיקום הכניסות והיציאות של כלי רכב לחניונים כפי שמתואר בנספח החניה הינו עקרוני המיקום הסופי ייקבע בהיתר הבניה, בתיאום ואישור יועצת התנועה של העיריה ומהנדס העיר.  
 ט. היה וייבנו המבנים כיוזמה משותפת ובהסכמת הבעלים, ניתן יהיה לאחד את מרתפי החניה עם כניסת רכב משותפת.  
 י. כניסה מצד הכיכר הצפונית למתחם תתאפשר רק לאחר ביצוע הכיכר בפועל ואישור הגורמים המוסמכים.

**6.3 איכות הסביבה**

א. במסגרת תכנית הבקשה להיתר, יתוכננו בורות להחדרת מי גשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק השכבה המחלחלת. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות הגשם הצפויות ובהתאם לשטח הגגות, אך לא פחות מכמויות הגשם הצפויות על 25% משטח תא השטח.  
 ב. חדרי אשפה יתוכננו בחדר סגור, מומלץ לתכנן מערכת קרור למניעת היווצרות ריחות. יש לאפשר גישה נוחה לרכב פינוי קרטונים המלווה במנוף.

**6.4 עתיקות**

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות

**6.5 בניה ירוקה**

א. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בועדה המקומית לתכנון ובניה.  
 ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העיריה

<p><b>בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>התקפות לאותה עת.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העצים הבוגרים המסומנים בנספח העצים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים מיועד לשימור/העתקה", או "עץ/קבוצת עצים מיועד לכריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון 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 באישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקני"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית לרבות סימון רדיוס צמרת עץ ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה - קבלת רישיון לעקירה ו/או העתקה של העצים כאמור לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה מי לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	
<p>1. אחוזי הגינון יהיו 25% לפי תכנית רח/א/ב/2005/3 (כולל שפ"פ).</p> <p>2. יותרו גדרות (לפי התב"ע התקפה) בתאום עם מהנדס העיר, לאחר הגשת תכנית פיתוח מפורטת.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לתעופה 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>ב. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות הקמת מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>ג. 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>ד. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ה. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	
<p>א. פיתוח השפ"פ בחזיתות המבנה המבוקש בהיתר ייעשה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה בתחום תכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש ההיתר, או קיים הסדר לביצוע התשתית כאמור עד מועד אכלוס המבנים.</p> <p>ג. תיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>ה. כתנאי למתן היתר בניה, יש להציג גימור המבנים בתחילת בניה ובמהלך הבניה לאישור מהנדס העיר.</p>	



<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית ע"י יועץ ניקוז לכל המתחם.</p> <p>ז. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p> <p>ח. השטחים המופיעים בטבלת השטחים מצב מוצע (סעיף 3.2 בהוראות) הינם שטחים גרפיים ונערכו על ידי המערכת המקוונת של מבא"ת. השטחים הקובעים לצורכי רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט המצב המוצע.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית פיתוח מפורטת הכוללת גבהים, גדרות, קירות תומכים, ניקוז וכד', לאישור מהנדס העיר.</p>



<b>6.10</b>	<b>הוצאת הכנת תוכנית</b>
	<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש בתחום התכנית בחלק היחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה.</p> <p>הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו בהתאם לסעיף 65 א לחוק.</p>

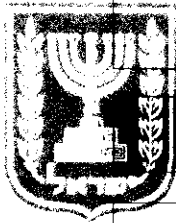
<b>6.11</b>	<b>מרתפים</b>
	<p>א. תותר בנית מרתף משותף למספר בניינים.</p> <p>ב. תותר תכסית של 80% בתת הקרקע.</p> <p>ג. תותר בניה של עד 4 קומות מרתף.</p> <p>ד. הוראות הבניה הנוספות והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2005/א/3/ב/2005/א/3</p>



<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">בניינים 1, 2, 3</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">בניינים 4, 5, 6, 7</td> <td>הכניסה מצד הכיכר הצפונית תאושר ע"י הגורמים המוסמכים.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	בניינים 1, 2, 3		2	בניינים 4, 5, 6, 7	הכניסה מצד הכיכר הצפונית תאושר ע"י הגורמים המוסמכים.
מספר שלב	תאור שלב	התנייה								
1	בניינים 1, 2, 3									
2	בניינים 4, 5, 6, 7	הכניסה מצד הכיכר הצפונית תאושר ע"י הגורמים המוסמכים.								



<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	<p>התכנית תמומש תוך 15 שנים מיום אישורה.</p>

**8. חתימות**

<p><b>תאריך:</b> חתימה גב-ים הייטק בע"מ</p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: גב-ים הייטק בע"מ 511921785</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה גב-ים הייטק בע"מ</p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: גב-ים הייטק בע"מ 511921785</p>	<p><b>יזם</b></p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b> בבעלות מדינה</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 520020314</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מכון ויצמן 52001685</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מכון ויצמן 52001685</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה: גב-ים הייטק בע"מ</p>	<p><b>סוג:</b> אחר</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: גב-ים הייטק בע"מ 511921785</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 29.1.15 חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b> רפאל לרמן שם ומספר תאגיד: לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ 510614621</p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>



אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' יגאל אלון 120 ת"א 67443  
טל: 6960299 פקס: 6960299  
ח.פ. 510614621





## נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5) 5	(5) 10	(6) 50	(5) 10	3	8		35	(4) 122099	(3) 57594		(2)12670	(1) 46075	38396		תעשייה עתירת מדע



**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר :**

- (1) אחוזי בניה מותרים לפי תב"ע מאושרת- 120% שטח עיקרי
- (2) חישוב שטחי שירות עיליים : 25% מה 100% הראשונים ו- 40% מתוספת ה-20% הנותרים
- (3) אחוזי בניה מותרים לפי תב"ע מאושרת- 150% שטח שירות
- (4) סה"כ השטח כולל שטחי עיקרי ושירות מעל הכניסה הקובעת ושטחי שירות תת קרקעיים.
- (5) קווי בנין כמסומן בתשריט
- (6) קו בנין מציר מסילת הרכבת

