

414-0233536

תכנית מס': 414-0233536 - שם התכנית: רח/מק/750/א/119 דרך יבנה 48 רחובות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

07-10-2015

נתקבל

תיק מס'

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0233536

רח/מק/750/א/119 דרך יבנה 48 רחובות

עיריית רחובות  
מנהל הנדסה

26-03-2015

נתקבל  
תכנון בניין ערים

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית רחובות  
 הפקדת תוכנית מס' 414-0233536  
 הועדה המקומית החליטה לחפיד את התכנית  
 בישיבה מס' 2015062 ביום 17-02-15  
 \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה

\_\_\_\_\_  
 מהנדס הועדה

ועדה מקומית רחובות  
 הפקדת תוכנית מס' 414-0233536  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 2015062 ביום 06.08.15  
 \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה

\_\_\_\_\_  
 מהנדס הועדה

## דברי הסבר לתכנית

חלקה 147 ממוקמת ברח' דרך יבנה, בשטח של 709 מ"ר לאחר הפקעה של 41 מ"ר משטחה.  
רח' דרך יבנה הינו רחוב ראשי ונמצא בקרבת מכון וויצמן והפקולטה לחקלאות והוא מתאים לתכנון של דירות קטנות.

על כן אנו מבקשים לבנות בית מגורים בן 13 יח"ד מתוכם 3 יח"ד קטנות עפ"י חוזר מנכ"ל 3/2011, במקום 6 יח"ד מאושרות,  
ב-5 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת+ חדרי גג והגדלת שטחי הבניה העיקריים בבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח/מק/750/א/119 דרך יבנה 48 רחובות

מספר התכנית 414-0233536

1.2 שטח התכנית 0.75 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) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8

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

181741 קואורדינאטה X

645438 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	48	דרך יבנה	רחובות
שכונה			

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	147	חלק	מוסדר	3702

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/ 2. הוראות תכנית תמא/4/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000/ ב/1. הוראות תכנית רח/ 2000/ב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000/ב/1
11/08/2009	5274	5986	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000/ ג/2. הוראות תכנית רח/ 2000/ג/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000/ג/2
08/05/2002	2294	5073	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2000/י ממשיכות לחול.	שינוי	רח/2000/י
28/10/1986		3393	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/750/א ממשיכות לחול.	שינוי	רח/750/א
26/03/2007	2158	5645	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/מק/ 2000/ב/3 ממשיכות לחול.	כפיפות	רח/מק/2000/ב/3
18/08/2010	4488	6126	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/מק/ 2000/ג/3. הוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/מק/2000/ג/3

**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				נעמי בידרמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			נעמי בידרמן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	24/03/2015	נעמי בידרמן		24/03/2015		כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	24/03/2015	נעמי בידרמן		24/03/2015	נספח בינוי פיתוח וחניות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		11/12/2014	נעמי בידרמן		11/12/2014	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

**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	ליאור שמואלי		א.ד.ל הנדסה ובניה בע"מ	תל אביב- יפו	תבואות הארץ (1)	20	03-6481647	03-6442395	
	פרטי	שלמה שמואלי		אלידור יזמות ובניה בע"מ	רחובות	מוסקוביץ (2)	35	050-5330066	08-9467043	

הערה למגיש התכנית:

(1)

(2) כתובת: רח' מוסקוביץ 35 דירה 6..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ליאור שמואלי		א.ד.ל הנדסה ובניה בע"מ	תל אביב- יפו	תבואות הארץ (1)	20	03-6481647	03-6442395	
פרטי	שלמה שמואלי		אלידור יזמות ובניה בע"מ	רחובות	מוסקוביץ (2)	35	050-5330066	08-9467043	

(1)

(2) כתובת: רח' מוסקוביץ 35 דירה 6..

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ליאור שמואלי		א.ד.ל הנדסה ובניה בע"מ	תל אביב- יפו	תבואות הארץ (1)	20	03-6481647	03-6442395	
בעלים	שלמה שמואלי		אלידור יזמות ובניה בע"מ	רחובות	מוסקוביץ (2)	35	050-5330066	08-9467043	

(1)

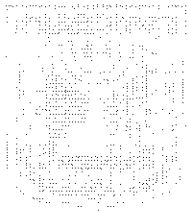
(2) כתובת: רח' מוסקוביץ 35 דירה 6..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמי בידרמן		נעמי בידרמן אדריכלות ובינוי ער	מזכרת בתיא	נופר (1)		08-9340255		neomibid@z ahav.net.il
	מודד	חוסאם מסארה	894		טייבה	(2)	1	09-7990140	09-7996748	

(1)

(2) כתובת: טייבה משולש 40400.





## 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. הקמת בית מגורים המכיל 13 יח"ד מתוכם 3 יח"ד קטנות עפ"י חוזר מנכ"ל 3/2011, בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יח"ד המותרות בתחום התכנית מ-6 יח"ד ל-13 יח"ד מתוכם 3 יח"ד קטנות עפ"י חוזר מנכ"ל 3/2011, לפי א62 א (א) 8.
2. שינוי במס' הקומות המותרות מ-4 קומות ע"ג קומת עמודים ל-5 קומות + חדר גג, ע"ג קומת עמודים מפולשת לפי א62 א (א) 4א.
3. הגדלת שטח עיקרי ב-20% משטח המגרש לפי א62 א (א) 16א (1).
4. שינוי קו בניין לאחור למרפסות בלבד ל-3.6 מ' במקום 6 מ' לפי א62 א (א) 4.
5. שינוי קו בניין אחורי ל-5.4 מ' במקום 6 מ' לפי א62 א (א) 4.
6. שינוי קווי בניין צדיים בכיוון דרום וצפון ל-3.6 מ' במקום 4 מ' לפי א62 א (א) 4.
7. שינוי קו בניין לחזית רח' דרך יבנה למרפסות בלבד ל-3 מ' במקום 5 מ' לפי א62 א (א) 4.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.75

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	13		+7	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	921.7		+141.8	779.9	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	תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
דרך מאושרת	2		מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לעקירה
מגורים ג'	1		דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
		1	מגורים ג'	מבנה להריסה
		1	מגורים ג'	קו בנין עלילי

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	41	5.47
מגורים ב	709	94.53
סה"כ	750	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	40.99	5.47
מגורים ג'	708.63	94.53
סה"כ	749.62	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>מגורים ג'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
ראה סעיף 6 להלן	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
שטחי	שטחי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים	מגורים		
3.6	3.6	1	6 (5)	28.5	18.3	13 (4)	52	1630.7	(3)	(2) 709	(1) 921.7	709	מגורים ג'

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי (7) 5	אחורי (6) 5.4	מגורים ג' מגורים

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. מחסנים בק. קרקע ובקומות בשטח של עד 5 מ"ר בממוצע לדירה.
2. ניתן לאשר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות בין הקומות בתנאי שסה"כ השטחים העיקריים וסה"כ שטחי השירות בכל הבנין לא ישתנו.
3. מרפסות מקורות לא תסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב כסטייה ניכרת.
4. חדרי גג יותרו לבניה לפי תכנית רח/2000/ג/2 ו- רח/מק/2000/ג/3

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

(1) בנוסף לשטח העיקרי, מתווסף שטח של 12 מ"ר לכל יחיד עבור מרפסות מקורות..

(2) (1) שטחי השירות : 40% במפלס הכניסה הקובעת + 10% בכל קומה + 10% בגג, עפ"י תכנית רח/2000/ג/3..

(3) מרתפים ע"פ רח/2000/ב/1 ורח/מק/2000/ב/3.

(4) 13 יחיד מתוכם 3 יחיד קטנות עפ"י חוזר מנכ"ל 3/2011.

(5) 5 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת.

ניתן לבנות חדרי יציאה לגג בתוקף תכנית רח/2000/ג/2 ו- רח/מק/2000/ג/3..

(6) קו בניין למרפסות 3.6 מ'..

(7) קו בניין למרפסות 3 מ'.

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>אדריכלות</b>
<p>1. קולטי השמש והדוודים יהיו מוסתרים כלפי החזית.                  2. המזגנים ימוקמו עם הסתרה דקורטיבית, מסתורי הכביסה בקומות יהיו מחומר קשיח עם הסתרה דקורטיבית לכל גובה הבנין,                  3. קירות החוץ של הבנין יצופו בחומר קשיח .</p>	
6.2	<b>חניה</b>
<p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר. 1.5 מקומות חניה ליח"ד + 3 מקומות חניה לאורחים בתחום המגרש.</p>	
6.3	<b>בניה ירוקה</b>
<p>1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד', מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.                  2. 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 העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
6.4	<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 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.</p>	
6.5	<b>פסולת בניין</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעירייה רחובות בעניין פסולת יבשה מאתר הבניה לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p>	
6.6	<b>פיתוח סביבתי</b>
<p>כתנאי למתן היתר הניה תוכן פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים באישור מהנדס העיר.                  1. פיתוח המדרכה הגובלת.                  2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קרוי ותאורה, פרוט מסי מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.                  3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).                  4. פרוט מלא של חומרי גימור הבניין.                  5. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.                  6. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית .</p>	

## 6.6

## פיתוח סביבתי

7. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחת לויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.
8. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניין יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבניין במידה ויבוצעו מאבץ או נחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.
9. א. הצגת 20% שטחי גינון בתחום המגרש. מרבית שטח הגינון יתוכנן בחזית המגרש לרווחת הדיירים ולשיפור החזית כלפי הרחוב. רצוי לתכנן רצועת גינון גם בגבולות המגרש ולפחות בחזית האחורית כדי לייצר הפרדה ויזואלית מגוננת בין מגרשים שכנים. שטח הגינון לשימוש פרטי (דירות גן) לא יילקח במניין שטחי הגינון הנדרשים.
- ריצוף באבני דשא בחניות לא יחושב כשטח מגונן.
- ב. 15% 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 ינוקז מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות החדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות.
10. יש לתכנן נטיעת עצים בוגרים בחצר המבנה במרווחים של 8 מ' מגזע לגזע בכל האזורים המגוננים.
11. ביצוע הפיתוח בחזית יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.

## 6.7

## גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להל"ן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א/2/4.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב "מכשולים דקיקים" בתחום התוכנית יחולו הגבלות בהתאם לתמ"א.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

## 6.8

## רישום שטחים ציבוריים

- השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק תכנון והבניה תשכ"ה 1965 או ירשמו ע"ש העיריה בדרך האחרת.

## 6.9

## תנאים למתן היתרי בניה

1. לא יינתן היתר בניה בתחום התוכנית 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 אכלוס המבנים.

<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>2. א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p> <p>ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת המבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p>	
<b>6.10</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
<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 ההקצאות והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p>	
<b>6.11</b>	<b>מרתפים</b>
<p>תותר בנית מרתפים עפ"י ת.ב.ע. רח/2000/ב/1 ורח/מק/2000/ב/3.</p>	
<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.</p>	
<b>6.13</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
<p>התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.</p>	



8. חתימות

<p>תאריך: 25/3/15                  חתימה: א.ד.ל.                  הנדסה ובניה בע"מ                  ח.פ. 513962308</p>	<p>סוג: שם:                  ליאור שמואלי                  שם ומספר תאגיד:                  א.ד.ל הנדסה ובניה בע"מ 513962308</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 25/3/15                  חתימה: א.ד.ל.                  הנדסה ובניה בע"מ                  ח.פ. 514448364</p>	<p>סוג: שם:                  שלמה שמואלי                  שם ומספר תאגיד:                  אלידור יזמות ובניה בע"מ 514448364</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 25/3/15                  חתימה: א.ד.ל.                  הנדסה ובניה בע"מ                  ח.פ. 513962308</p>	<p>סוג: שם:                  ליאור שמואלי                  שם ומספר תאגיד:                  א.ד.ל הנדסה ובניה בע"מ 513962308</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 25/3/15                  חתימה: א.ד.ל.                  הנדסה ובניה בע"מ                  ח.פ. 514448364</p>	<p>סוג: שם:                  שלמה שמואלי                  שם ומספר תאגיד:                  אלידור יזמות ובניה בע"מ 514448364</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 25/3/15                  חתימה: א.ד.ל.                  הנדסה ובניה בע"מ                  ח.פ. 513962308</p>	<p>סוג: שם:                  ליאור שמואלי                  שם ומספר תאגיד:                  א.ד.ל הנדסה ובניה בע"מ 513962308</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 25/3/15                  חתימה: א.ד.ל.                  הנדסה ובניה בע"מ                  ח.פ. 514448364</p>	<p>סוג: שם:                  שלמה שמואלי                  שם ומספר תאגיד:                  אלידור יזמות ובניה בע"מ 514448364</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 25.3.15                  חתימה: א.ד.ל.                  הנדסה ובניה בע"מ                  ח.פ. 513962308</p>	<p>סוג: שם:                  נעמי בידרמן                  שם ומספר תאגיד:                  נעמי בידרמן אדריכלות ובינוי ער</p>	<p>עורך התכנית</p>
<p>חתימה: א.ד.ל.                  הנדסה ובניה בע"מ                  ח.פ. 052-3301774                  ח.פ. 08-8340255</p>	<p>סוג: שם:                  נעמי בידרמן                  שם ומספר תאגיד:                  נעמי בידרמן אדריכלות ובינוי ער</p>	<p>עורך התכנית</p>

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

תוכנית מספר: 414-0233536 שם התוכנית: רח/מק/750/א/119 דרך יבנה 48 רחובות

נופר 16 מ. בתיה

052-3301774

08-9340255

עורך התוכנית: נעמי בידרמן תאריך: 24.03.2015 חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מתחת לכניסה הקובעת		מטחית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)			מטחית (%) משטח תא (השטח)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות											
מגורים ב	1	709	779.9	(1)	1418	200%	30%	6	8	4	1	5	4	4	6

(1) שטחי השירות : 40% במפלס הכניסה הקובעת + 10% בכל קומה + 10% בגג , עפ"י פרוטוקול שטחי שירות שאושר ע"י ועדת משנה ב' ב-23.07.2003

(2) מרתפים ע"פ רח/2000/ב/1 ורח/מק/2000/ב/3

3. מחסנים בשטח של עד 5 מ"ר בממוצע לדירה.

4. מרפסות מקורות לא תסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות.

העברת שטחים תחשב כסטייה ניכרת.

\* חדרי גג יותרו לבניה לפי תכנית רח/2000/ג/2 ו- רח/מק/2000/ג/3.