

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

עיריית רחובות
 מנהל הנדסה
 06-05-2015
 נתקבל
 תכנון בניין ערים

תכנית מס' 414-0267757

רח/מק/113/1250 רמב"ם 101 רחובות

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

מחוז מרכז
 08-10-2015
 נתקבל
 תיק מס'

אישורים

ועדה מקומית רחובות
 414-0267757
 הפקדת תוכנית מס' 414-0267757
 הועדה המקומית החליטה לחפיד את התכנית
 בשיבה מס' 2015003 ביום 31.03.15
 נ"ר הועדה
 מהנדס הועדה

ועדה מקומית רחובות
 414-0267757
 אישור תכנית מס' 414-0267757
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 2015003 ביום 20.08.15
 נ"ר הועדה
 מהנדס הועדה

דברי הסבר לתכנית

בחלקה ששטחה לאחר הפקעה 728 מ"ר ניתן לבנות לפי התבייע המאושרת 6 יח"ד. אנו מבקשים לאשר 5 יח"ד נוספות כך שיהיו בסה"כ 11 יח"ד מתוכן לפחות 2 יח"ד קטנות שהם 20% מהדירות, בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 3/2011, בבניין בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת והגדלת שטחי הבניה העיקריים בבניין המותרים לפי הרפורמה בחוק התכנון והבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רח/מק/113/1250 רמב"ם 101 רחובות
		מספר התכנית	414-0267757
1.2	שטח התכנית		0.793 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	א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, 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

182335 קואורדינאטה X

644055 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	רמב"ם	101	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	מוסדר	חלק	41	

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



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון

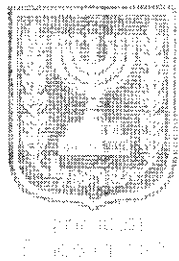
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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 ✓
01/06/1995	3450	4309	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/1250. הוראות תכנית רח/1250 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	רח/1250 ✓
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2000/ ב/1 ממשיכות לחול.	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 אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000/ י. הוראות תכנית רח/ 2000/י תחולנה על תכנית זו.	שינוי	רח/2000/י ✓
26/03/2007	2158	5645	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/מק/ 2000/ב/2 ממשיכות לחול.	כפיפות	רח/מק/2000/ב/3 ✓
09/11/2014	780	6913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414-0201608. הוראות 414-0201608 תכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0201608 ✓
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	08/02/2015	נעמי בידרמן		08/02/2015	זכויות מאושרות	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1:200		18/02/2015	נעמי בידרמן		18/02/2015	נספח בינוי ופיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		08/02/2015	נעמי בידרמן		08/02/2015	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			ניצה את סאסי חברה לבניה והשקעות בע"מ	מזכרת בתיא	נופר	12	052-8740790	052-8740790	

1.8.2 יזם

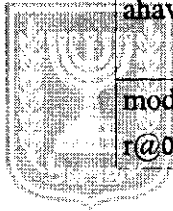
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ניצה את סאסי חברה לבניה והשקעות בע"מ	מזכרת בתיא	נופר	12	052-8740790	052-8740790	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אמיר מסעוד			רחובות	רמב"ם	99	050-5540260	050-5540260	
אחר			ניצה את סאסי חברה לבניה והשקעות בע"מ	מזכרת בתיא	נופר	12	052-8740790	052-8740790	

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		08-9340255		neomibid@z ahav.net.il
	מודד	ראול מרקוביץ'	441		רחובות	התנאים	4	08-9350649	08-9416842	moded- r@013.net



משרד התכנון
מחלקת תכנון



משרד התכנון
מחלקת תכנון

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 המכיל 11 יח"ד מתוכן 2 יח"ד קטנות שהם 20% מהדירות, בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 3/2011, בבניין בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מסי יח"ד המותרות בתחום התכנית מ-6 יח"ד ל-11 יח"ד, מתוכן 2 יח"ד קטנות שהם 20% מיח"ד, בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 3/2011 לפי סעיף 62א(א)8.
- שינוי במסי הקומות המותרות בתחום התכנית מ-4 קומות עייג קומת עמודים ל-6 קומות עייג קומת עמודים מפולשת לפי סעיף 62א(א)4.
- הגדלת שטח עיקרי ב-20% משטח המגרש לפי סעיף 62 א(א)16(1).
- קביעת קו בנין למרפסות בלבד: 3 מ' לרח' רמב"ם לפי סעיף 62א(א)9.
- שינוי קו בנין צידי בכוון צפון מזרח ל-3.6 מ' במקום 4 מ' לפי סעיף 62א(א)9.
- שינוי קו בנין צידי בכוון דרום מערב ל-3.6 מ' במקום 4 מ' לפי סעיף 62א(א)9.
- שינוי הוראות בינוי עיי מתן אפשרות לתכסית בניה גדולה יותר, עד ל-46% במקום 30% לפי סעיף 62א(א)5.



משרד התכנון והבניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם						
0.793						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי	למצב המאושר *	מאושר*		
	11		+5	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
+מרפסות מקורות-12 מ"ר ליח"ד.	946		+145	801	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

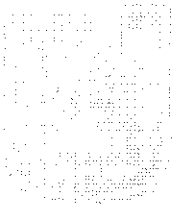
יעוד	תאי שטח	
דרך מאושרת	1	
מגורים ג'	2	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	2
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	65	8.20
מגורים ג'	728	91.80
סה"כ	793	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	65.85	8.24
מגורים ג'	733.18	91.76
סה"כ	799.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

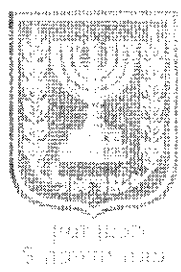
4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	תכנית בינוי
	ראה סעיף 6 להלן.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
	לפי תכניות בתוקף החלות על החלקה.



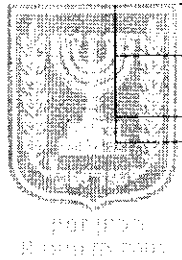
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית מתא (%) שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת (5) 7	30.5	15.1	(4) 11	46	240	סה"כ שטחי בניה 1747	עיקרי	שרות	עיקרי (1) 946	שרות (2) 801	גודל מגרש כללי 728	2	מגורים גי'
6	3.6	3.6														



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



קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5 (6)		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) תתאפשר הקמת מרפסות מקורות עפ"י רח/2000/ג'2 ורח/מק/2000/ג'3. מרפסות מקורות לא תסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תיחשב כסטייה ניכרת. מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.
- (2) א. שטחי שירות: 40% במפלס הכניסה הקובעת + 10% לכל קומה + 10% בגג, עפ"י תכנית רח/2000/ג'.
 ב. מחסנים יתוכננו בקומת קרקע ובקומות. במידה והמחסנים מתוכננים בקומות יש לתכנן קיר בטון בין המחסן לדירה. שטחי המחסנים יחושבו כשטחי שירות ויעמדו על 5 מ"ר נטו מקסימום.
- (3) מרתפים ע"פ רח/2000/ב'1 ורח/מק/2000/ב'3.
- (4) 11 יחיד מתוכן 2 יחיד קטנות שהן 20% מהדירות, בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 3/2011.
- (5) א. 6 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת.
 ב. תתאפשר בניה על הגג לפי רח/2000/ג'2 ורח/מק/2000/ג'3.
- (6) קו בניין למרפסות הינו 3 מ'.



6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

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.

6.2 חניה

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח המגרש לפי תכנית פיתוח כללית באישור הועדה המקומית, החלה בתחום התכנית לפי 1.5 מקומות חניה ליחיד + 20% חניות אורחים בתחום המגרש, סה"כ 19 מקומות חניה כמופיע בנספח הבינוי.

6.3 בניה ירוקה

1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור 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.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

- 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.

6.5 פיתוח סביבתי

- כתנאי למתן היתר בניה 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 מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
 3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
 4. פרוט מלא של חומרי גימור הבנינים.
 5. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.
 6. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
 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

פיתוח סביבתי**6.5**

מסוגים שונים במקומות 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 הבניין במידה ויבוצעו מאבץ או נחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.

9. א. הצגת 17.4% 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.

גובה גינון מעל קומת מרתף יהיה לפחות 1 מ'. ריצוף באבני דשא בחניות לא יחושב כשטח מגון. ב. 15% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה 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 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.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**6.6**

1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להל"ץ 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.

רישום שטחים ציבוריים**6.7**

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

תנאים למתן היתרי בניה**6.8**

1. לא ינתן 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 איכלוס המבנים.
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.

6.8 תנאים למתן היתרי בניה

ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2), הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.

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.

6.9 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 ההקצאות והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.

הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.

6.10 מרתפים

תותר בנית מרתפים עפ"י ת.ב.ע. רח/2000/1 ורח/מק/2000/ב/3.

6.11 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

6.12 הריסות ופינויים

המבנים/גדרות המסומנים להריסה, יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

<p>תאריך: תאריך חתימת בע"מ חתימה: חתימת בע"מ 512426279</p>	<p>סוג: תאריך חתימת בע"מ</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: ניצה את סאסי חברה לבניה והשקעות בע"מ 514426279</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: תאריך חתימת בע"מ חתימה: חתימת בע"מ 512426279</p>	<p>סוג: תאריך חתימת בע"מ</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: ניצה את סאסי חברה לבניה והשקעות בע"מ 514426279</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: תאריך חתימת בע"מ חתימה: חתימת בע"מ 512426279</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: אמיר מסעוד שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: תאריך חתימת בע"מ חתימה: חתימת בע"מ 512426279</p>	<p>סוג: אחר</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: ניצה את סאסי חברה לבניה והשקעות בע"מ 514426279</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: תאריך חתימת בע"מ חתימה: חתימת בע"מ 512426279</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: נעמי בידרמן שם ומספר תאגיד: נעמי בידרמן אדריכלות ובינוי ער</p>	<p>עורך התכנית</p>

נעמי בידרמן
 אדריכלות ובינוי ערים
 052-3301774
 08-9340255



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0267757 שם התוכנית: רח/מק/1250, רח/2000/י

עורך התוכנית: נעמי בידרמן תאריך: 08.02.2014 חתימה: נעמי בידרמן

052-3301774
08-9340255

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	צד-ימני	צד-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות
מגורים ב'	1	728	801 (3)	655 (1)	(2)	1456	200%	30%	6	5	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) תתאפשר הקמת מרפסות עפ"י רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3.

הערות כלליות:

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

העברת שטחים תחשב כסטייה ניכרת.

2. תתאפשר בניה על הגג לפי תכנית רח/2000/ג/2 ו- רח/מק/2000/ג/3.