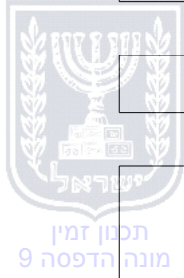


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 414-0205815**

**רח/מק/700/20 - דרך יבנה 81**



**מחוז**  
**מרחב תכנון מקומי**  
**סוג תכנית**

**מרכז**  
**רחובות**  
**תכנית מפורטת**

**אישורים**



## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להוסיף 1 קומות כך שיהיו מרתף+ק.קרקע+7 קומות במקום מרתף+ק.קרקע+6 קומות. כמו כן מבקשת התכנית להוסיף עוד 8 יחידות מגורים עבור סטודנטים כך שניתן יהיה לבנות 56 יחידות עבור סטודנטים במקום 48. אופציית המגורים המאפשרת בניית בנין בן 15 יח"ד נשארת כפי שהיא בתכנית רח/700 /20.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח/ מק/ 700 /20 /2 - דרך יבנה 81

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0205815

0.884 דונם

1.2 שטח התכנית

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 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (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

רחובות	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
181900	קואורדינאטה X	
645650	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	דרך יבנה	81	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3647	מוסדר	חלק	76	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



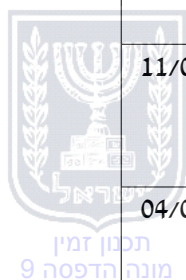
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
28/05/1996	3425	4412	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 1
31/03/2015	4506	7014	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 6
11/08/2009	5274	5986	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ג / 2
04/01/2011	1931	6183	כל תכנית זו יחולו הוראות התכנית התקפה רח/ 700 / 20 במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	רח/ 700 / 20
26/03/2007	2158	5645	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב / 3
18/08/2010	4488	6126	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ג / 3



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				כפיר אשכנזי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		כפיר אשכנזי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	10/02/2014	כפיר אשכנזי	10/02/2014		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	10/02/2014	כפיר אשכנזי	14/06/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/02/2014	כפיר אשכנזי	14/06/2015	תשריט 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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ש.סבן מהנדסים בע"מ	בית אלעזרי	הזית	8	08-9350404	08-9414458	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ש.סבן מהנדסים בע"מ	בית אלעזרי	הזית	8	08-9350404	08-9414458	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	כפיר אשכנזי		מ.ד. אשכנזי אדריכלים	רחובות	בנימין		08-9465764		md.ashkenazi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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**

תוספת של קומה אחת כך שיהיו מרתף+ק.קרקע+7 קומות במקום מרתף+ ק.קרקע +6 קומות. תוספת 8 יחידות לסטודנטים כך שיהיו 56 יחידות סטודנטים במקום 48 ללא שינוי בשטחים העיקריים המותרים לבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

1. שינוי במספר הקומות כך שיהיו מרתף+ק.קרקע+7 קומות במקום מרתף+ ק.קרקע +6 קומות, עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4א.
2. תוספת 8 יחידות לסטודנטים כך שיהיו 56 יחידות סטודנטים במקום 48 ללא שינוי בשטחים העיקריים המותרים לבניה עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 8.
3. תכנית זו באה לשנות רק את אופציית מגורי הסטודנטים מתוכנית רח/700 /20. אופציית המגורים הרגילים של 15 יח"ד נשארת ללא שינוי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.884
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
56 יחידות לסטודנטים	56		+8	48	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,650			1,650	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
דיור מיוחד	2
דרך מאושרת	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דיור מיוחד	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	דיור מיוחד	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה	דיור מיוחד	2
קו בנין עילי	דיור מיוחד	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	42	4.75
מגורים מיוחד	842	95.25
סה"כ	884	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	846.94	95.29
דרך מאושרת	41.83	4.71
סה"כ	888.77	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דיוור מיוחד</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים או מגורי סטודנטים.</p> <p>ב. לא יותר עירוב שימושים במבנה, כך שהבנין ישמש כמבנה מגורים רגיל בן 15 יח"ד בלבד עפ"י המפורט בתכנית רח/700/20 או שהוא ישמש כמבנה למגורי סטודנטים ויכיל 56 יחידות סטודנטים להשכרה לסטודנטים בלבד.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למגורי סטודנטים יהיה התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
4	5	4	4 (6)	1	8 (5)	35	56 (4)	446	842 (3)	1260 (2)	1650 (1)	842	2	דיר מיוחד	דיר מיוחד	
4	5	4	4 (6)	1	8 (5)	35	15 (4)	446	842 (3)	1260 (2)	1650 (1)	842	2	מגורים	דיר מיוחד	

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:

הערות לתכלית מגורים עפ"י המפורט בתכנית רח/700/20:

1. הערות לשטח עיקרי:

א. הבנין יכול ל-15 יח"ד. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 110 מ"ר.

ב. ניתן לבנות מרפסות מקורות בשטח כולל של 180 מ"ר.

2. הערות לשטח שרות על קרקעי:

א. תותר בניית מחסן לכל יח"ד בשטח של 6 מ"ר סה"כ 90 מ"ר למחסנים. יש להצמיד בעלות כל מחסן ליח"ד.

ב. שטחי השרות ישמשו את כלל דיירי הבנין.

ג. לא תותר בניית משרד במבנה.

3. הערות לשטח שרות תת קרקעי:

א. תותר בניית מרתף עפ"י רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/3 ו-רח/2000/ב/6.

4. הערות למס' יח"ד:

א. בתכלית מגורים ניתן לבנות 15 יח"ד.

5. הערות למס' קומות:

א. מס' הקומות במבנה יהיה מרתף+ק.קרקע+7 קומות.

6. הערות לקוי בנין:

א. ניתן יהיה להבליט המרפסות ב-40% מקוי הבנין הקדמי והאחורי ולא יותר מ-2 מ'. בקו בנין צידי ניתן יהיה להבליט מרפסות ב-10% מקו הבנין ובתנאי שישאר מרווח של 3.60 מ' לפחות. עפ"י המפורט בתשריט.

הערות לתכלית דיר מיוחד-מגורי סטודנטים:



קדמי  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

1. הערות לשטח עיקרי :

- א. במסגרת הבקשה להיתר ניתן יהיה לאפשר בניית 56 חדרי מגורים עבור מגורי סטודנטים המיועדים להשכרה בלבד. העברת בעלות בדירות/חדרים אסורה.  
 ב. המבנה ישאר בבעלות אחת והדירות בו יושכרו, תרשם על כך הערת אזהרה בטאבו.  
 ג. ניתן לבנות מרפסות מקורות בשטח כולל של 180 מ"ר.

2. הערות לשטח שרות על קרקעי :

- א. ניתן יהיה להשתמש בשטח המיועד למחסנים, 90 מ"ר, כמחסנים למגורי הסטודנטים ו/ או לחדר אופנים, חדר כביסה. לא תותר הקמת קפיטריה, ספריה, מגורי אב בית, חדר אוכל וכד', וכן לא יתאפשר שימוש בשטח זה לצורך התאספות סטודנטים.

- ב. תותר הקמת משרד במבנה בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר עבור ניהול ואחזקת המבנה.

3. הערות לשטח שרות תת קרקעי :

- א. תותר בניית מרתף עפ"י רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/3 ו-רח/2000/ב/6.

4. הערות למסי יח"ד :

- א. בתכלית מגורי סטודנטים ניתן לבנות 56 יח"ד.

5. הערות למסי קומות :

- א. מסי הקומות במבנה יהיה מרתף+ק.קרקע+7 קומות.

6. הערות לקוי בנין :

- א. ניתן יהיה להבליט המרפסות ב-40% מקוי הבנין הקדמי האחורי ולא יותר מ-2 מ'. בקו בנין צידי ניתן יהיה להבליט מרפסות ב-10% מקו הבנין ובתנאי שישאר מרווח של 3.60 מ' לפחות. עפ"י המפורט בתשריט.

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

- (1) (1)  
 (2) (2)  
 (3) (3)  
 (4) (4)  
 (5) (5)  
 (6) (6)



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יש לתכנן נטיעת עצים בוגרים בחצר המבנה במרווחים של 8 מ' מגזע לגזע בכל האזורים המגוננים.</li> <li>פיתוח המדרכה הגובלת.</li> <li>פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.</li> <li>גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).</li> <li>פרוט מלא של חומרי גימור חיפוי קשיח בתאום עם מהנדס העיר.</li> <li>פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.</li> <li>פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.</li> <li>פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.</li> <li>פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.</li> <li>פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת- קרקעיים.</li> <li>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. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.</li> <li>ההצגת 20% שטחי גינון בתחום המגרש. מרבית שטחי 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. גובה גינון מעל מרתף יהיה לפחות 1 מ'.</li> <li>15% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת קרקעית בתחום זה לשם חילחול מי נגר עילי. לחילופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי גשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבנין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות החדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות.</li> <li>ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.</li> </ol>

6.2	חניה
	<p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר. 1.5 מקומות חניה ליחיד + 4 מקומות חניה לאורחים במגרש, או 1 מקום חניה לכל 2 יחידות סטודנטים + 4 מקומות חניה לאורחים במגרש.</p>

6.3	בניה ירוקה
	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה</li> </ol>

<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<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>	
<p><b>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>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 להניח לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן 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 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.</p>	
<p><b>6.6 רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאים למתן היתר בניה כללי:          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.א.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.          ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.          3.תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין</p>	

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.7</b>
<p>פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>תנאים למתן היתר בניה למגורי סטודנטים:</p> <p>1. התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול ואחזקה. תנאי למתן טופס 4 יהיה הפעלה שוטפת של חברת האחזקה. לא ניתן לבטל ניהול המתחם ע"י חברת אחזקה. הסכם הניהול יחייב כל דייר בתחום התכנית.</p> <p>2. לא תתאפשר מכירת יחידות דיור והבנין יהיה בבעלות אחת.</p> <p>3. תנאי למתן טופס 4 הוא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011, על השימוש ביחידות הדיור למגורי סטודנטים בלבד.</p>	



<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	<b>6.8</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 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 זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p>	



<b>מרתפים</b>	<b>6.9</b>
<p>תותר בנית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/6, רח/2000/ב/3 ו-רח/2000/ב/1.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	

<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.11</b>
<p>המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

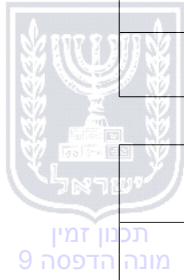
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ש.סבן מהנדסים בע"מ 511436289		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ש.סבן מהנדסים בע"מ 511436289		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.ד. אשכנזי אדריכלים		חתימה:







**414-0165654 רח/ מק/ 700 / 20 / 1 - דרך יבנה 81-טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר**

**מצב מאושר עפ"י רח/ 700 / 20**

**תכלית א' - מגורים**

קוי בנין (מטר)	מס' קומות מירבי לרחוב סמילנסקי	מס' יח"ד	תכנית (%) משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	האזור
					עיקרי	שרות	סה"כ שטח בניה			
קדמי 4	מרתף + קרקע + 6 קומות (6)	15 (1)	—	עילי- 346% תת- קרקעי- 100%	עילי- 2,910 + 180 למרפסות מקורות תת- קרקעי- 842	תת- קרקעי 842 עילי- 1,260 (2) (4) (5)	+1,650 180 מרפסות מקורות (3)	842	2	מגורים מיוחד
אחורי 5										
צדדי 4										

**הערות**

1. הבנין יכלול 15 יח"ד. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 110 מ"ר. במסגרת הבקשה להיתר ניתן יהיה לבחור בין בנית בית מגורים בן 15 יח"ד לבין בנית חדרי מגורים לסטודנטים, כמפורט לעיל בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.1.2 שלהלן.
2. תותר בנית מחסן לכל יח"ד בשטח של 6 מ"ר סה"כ 90 מ"ר למחסנים (15 יח"ד\*6 מ"ר מחסן ליח"ד). יש להצמיד בעלות כל מחסן ליח"ד.
3. ניתן יהיה להבליט המרפסות ב- 40% מקוי הבנין ולא יותר מ-2 מ'. בקו בנין צידי ניתן יהיה להבליט מרפסות ב-10% מקו הבנין ובתנאי שישאר מרווח של 2.70 מ' לפחות.
4. שטחי השרות ישמשו את כלל דיירי הבית.
5. לא תותר הקמת משרד במבנה.
6. תוספת גובה מעבר ל-6 קומות מעל קומת קרקע תהווה סמיה ניכרת.





### תכלית ב' - מגורי סטודנטים

קוי בנין (מטר)			מס' קומות מירבי לרחוב סמילנסקי	מס' יח"ד	תכנית (%) משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	האזור
אחורי	צדדי	קדמי					סה"כ שטח בניה	שרות	עיקרי			
5	4	4	קרקע + 6 קומות	48 (7)	—	עילי- 345% תת- קרקעי- 100%	עילי- 2,910 תת- 180 + למרפסות מקורות תת- קרקעי- 842	תת- קרקעי 842 עילי- 1,260 (8)	+1,650 180 מרפסות מקורות (9) (11)	842	2	מגורי סטודנטים

### הערות

7. במסגרת הבקשה להיתר ניתן יהיה לאפשר בניית 48 חדרי מגורים עבור מגורי סטודנטים בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.1.2 שלהלן.
8. ניתן יהיה להשתמש בשטח המיועד למחסנים, 90 מ"ר, כמחסנים למגורי סטודנטים ו/או לחדר אופנים, חדר כביסה. לא תותר הקמת קפיטריה, ספריה, מגורי אב בית, חדר אוכל וכד', וכן לא יתאפשר שימוש בשטח לצורך התאספות סטודנטים..
9. ניתן יהיה להבליט המרפסות ב- 40% מקוי הבנין ולא יותר מ-2 מ' . בקו בנין צידי ניתן יהיה להבליט מרפסות ב-10% מקו הבנין ובתנאי שישאר מרווח של 2.70 מ' לפחות.
10. המבנה ישאר בבעלות אחת והדירות בו יושכרו. תרשם על- כך הערת אזהרה בטאבו.
11. תותר הקמת משרד במבנה בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר עבור ניהול ואחזקת המבנה.

