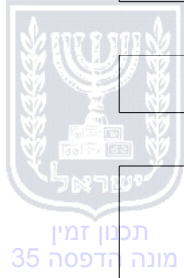


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0353672

רח/מק/18/א/1 - לוי אפשטיין



מחוז
מרחב תכנון מקומי רחובות
מרכז
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו קובעת העברת שטחי תעסוקה למגורים, הוספת 8 יח"ד למגורים, כך שיהיו בבניין 35 יח"ד בבניין בן 12 קומות מגורים + חדרים טכניים על הגג, מעל קומת מסחר בקומת הקרקע, בקומת המגורים הראשונה ישולב מבנה ציבורי. שינוי קו בניין אחורי מ-5.0 מ' ל-4.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח/מק/18/א/1 - לוי אפשטיין

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0353672

1.2 שטח התכנית 1.503 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (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

182125 קואורדינאטה X

644950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב לוי אפשטיין מספר 16,18

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות: רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	לוי אפשטיין	16	
רחובות	לוי אפשטיין	18	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר	חלק	526-527	

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 35



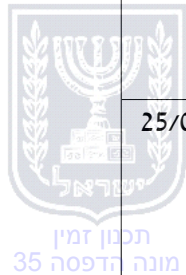
תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 1
31/03/2015	4506	7014	תכנית זו כפופה להוראות 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	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ג / 2
07/10/2013	522	6669	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2010 / 18 א ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 2010 / 18 / א
26/03/2007	2158	5645	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב / 3
18/08/2010	4488	6126	תכנית זו כפופה להוראות 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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארן שפיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארן שפיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות - מצב מאושר לפי רח/18/2010/א'	28/12/2015	ארן שפיר	28/12/2015	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	30/01/2017	ארן שפיר	30/01/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	30/01/2017	אלכס רבין	29/01/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר - מעודכן ל-4.7.2016	04/07/2016	ארן שפיר	04/07/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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			מגדלי מירב (1990 בע"מ	ראשון לציון	בקר	11	03-9643028	03-9643048	mishael@itzhaki.co.il
	פרטי	ברוך אלרט			הרצליה	העצמאות	36	09-9545891	09-9545891	
	פרטי	נירי אלרט			רחובות	לוי אפשטיין	20	08-9461921	08-9461921	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מגדלי מירב (1990 בע"מ	ראשון לציון	בקר	11	03-9643028	03-9643048	mishael@itzhaki.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מגדלי מירב (1990 בע"מ	ראשון לציון	בקר	11	03-9643028	03-9643048	mishael@itzhaki.co.il
בעלים	ברוך אלרט			הרצליה	העצמאות	36	09-9545891	09-9545891	
בעלים	נירי אלרט			רחובות	לוי אפשטיין	20	08-9461921	08-9461921	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארן שפיר	106946	א שפיר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	רמת גן	הכבאים	4	03-6777152	03-6772432	oshapir@gmail.com
	מודד	ראול מרקוביץ'	441		רחובות	יהודה הלוי	34	08-9350649	08-9416842	moded-r@013.net
תנועה	יועץ	אלכס רבין	73642		תל אביב- יפו	החשמונאים	100	077-2121101	077-2121105	data@drh-eng.com



מכון זמין
מונה הדפסה 35



מכון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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. שינוי חלוקת שטחי הבניה ע"י הגדלת שטח מגורים ע"ח שטח תעסוקה לפי סעיף 62א(א)(6).
2. הגדלת מספר יחידות הדירה ב-8 יח"ד (6 יח"ד + 2 יח"ד שאושרו בהקלה) לפי סעיף 62א(א)(8).
3. שינוי קו בניין אחורי לפי סעיף 62א(א)(4).
4. שינוי קומת משרדים וקומת עמודים לקומות מגורים לפי סעיף 62א(א)(5).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת 748 מ"ר (עיקרי) משטחי תעסוקה למגורים לפי סעיף 62א(א)(6).
2. תוספת של 8 יח"ד (6 יח"ד מעבר למה שהותר במסגרת הקלה בהיתר בניה מס': 20140175 מיום: 18.10.2015), כך שבסה"כ ניתן יהיה לבנות 35 יח"ד בבניין לפי סעיף 62א(א)(8).
3. שינוי קו בנין אחורי מ-5.0 מ' ל-4.5 מ' לפי סעיף 62א(א)(4).
4. שינוי קומת המשרדים וקומת העמודים המפולשת לקומות מגורים. ובסה"כ יהיו בבנין 12 קומות מגורים מעל קומת מסחר, המשולבת בשטחי שירות ולובי לבנין המגורים, ובתוספת חדרים טכניים על הגג לפי סעיף 62א(א)(5).
5. בקומת המגורים הראשונה ישולב מבנה ציבור כאמור בתכנית רח/מק/18/א/1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.503			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	150		150	* מבנים ומוסדות ציבור.
מגורים (יח"ד)	יח"ד	27	+8	35	* 2 יח"ד אושרו במסגרת הקלה.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	3,213	+748	3,961	* השטחים כוללים 420 מ"ר שטחי מרפסות מקורות.
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	980	-748	232	

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
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח פרטי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	2
מבנה להריסה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

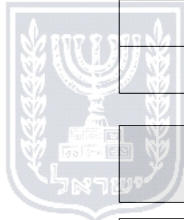
מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		1,439	95.74
שטח פרטי פתוח		64	4.26
סה"כ		1,503	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
95.69	1,421.77	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.31	64.12	שטח פרטי פתוח
100	1,485.89	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
140.81	זיקת הנאה למעבר רגלי
501.86	מבנה להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



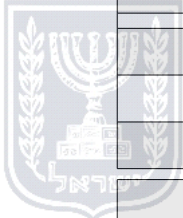
תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	ריצוף, גינון ותאורה, מתקנים טכניים תת קרקעיים.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מגורים, מסחר, משרדים, שרותים, מרפאות לרבות קופות חולים ומועדונים, מועדון נוער, מועדון לקשיש, ספרייה וכד'. הוראות
4.2.2	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי (7)	צידי- ימני (7)	מתחת לכניסה הקובעת (6) 2	מעל הכניסה הקובעת (5) 13	105	24	(4) 35	(3) 470	6761			(2) 2800	(1) 3961	1439	1	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(7)	(7)	(6) 2	1	105			(3) 40	582			(9) 350	232	1439	1	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(7)	(7)	(6) 2	(11) 1	105			(3) 10	150			(10)	150	1439	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(7)	(7)	(6) 2	(13) 13	105			63	834	12003	(12) 4510	3150	4343	1439	1	סך הכל<	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
													64	2	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

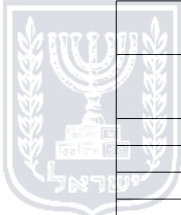
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
(7)	1	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	(7)	(8)
(7)	1	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	(7)	(7)
(7)	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	(7)	(7)
(7)	1	<סך הכל>	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	(7)	(7)
	2	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח		

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) שטח עיקרי בממוצע לדירה יהיה 101 מ"ר בתוספת שטחי מרפסות מקורות 12 מ"ר בממוצע ליחיד. סה"כ 420 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה מעקה זכוכית שקוף..
- (2) כולל מחסנים לדיירים בשטח ממוצע עד 8 מ"ר לדירה.
- (3) לא כולל שטחי שירות מתחת לקרקע.
- (4) עפ"י תביע רח/18/2010/א' מותר לבנות 27 יחיד. נתנה הקלה בהיתר מס.: 20140175 מיום: 18.10.2015 ואושרה תוספת של 2 יחיד ובסה"כ 29 יחיד. במסגרת התביע מבוקשות 6 יחיד נוספות מעבר להקלה, כך שבסה"כ יותר לבנות 35 יחיד. יחיד שאושרו בהקלה כלולות בתוספת המבוקשות..
- (5) כולל מבואת מגורים בקומה המסחרית (קרקע) ו-12 קומות מגורים..
- (6) תותר בניית מרתף חנייה שלישי לצורך עמידה בתקני החנייה הנדרשים.
- (7) לפי המסומן בתשריט.
- (8) שינוי מקו בניין 5 מ' לקו בניין 4.5 מ'
- (9) לפי המסומן בתשריט.
- (9) שטחי השירות משותפים למבנים ומוסדות ציבור.
- (10) שטחי שירות תעסוקה משותפים למבנים ומוסדות ציבור.
- (11) קומה משותפת לקומת מגורים ראשונה.
- (12) מרתפים לפי רח/2000/ב/1 ו- רח/מק/2000/ב/3 ו- רח/18/2010/א/1 ו- רח/2000/ב/6.
- (13) 12 קומות מגורים מעל קומת מסחר המשולבת בשטחי שירות ולובי לבניין המגורים. יותרו בניית מתקנים טכניים, מדרגות וחדרים על הגג לפי רח/מק/2000/ג/3 ו- רח/2000/ג/2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>אדריכלות</p> <p>א. הוראות תוכנית רח/מק/18/א/1 יחולו על הקרקע למעט השינויים המבוקשים בתכנית זו. ב. בגג או במרפסת גג השייכים לדירת גג תבנה מצללה בהתאם למפורט להלן: המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. שטח המצללה יהיה בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p>
<p>6.2</p>	<p>תחזוקה</p> <p>א. תוקם חברת אחזקה, אשר תתחזק את הבית, את החניונים, את החצרות, את המעברים המשותפים ואת השטחים הפרטיים הפתוחים (המגוננים) ואתם השטחים המשותפים כולל בעלי זיקת הנאה לצבור הכלולים במתחם. ב. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם חברת אחזקה. תנאי למתן טופס 4 הינו הפעלה שוטפת של חברת האחזקה. הסכם הניהול של חברת האחזקה יהיה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף. לא ניתן יהיה לבטל ניהול המתחם ע"י חברת אחזקה בשום דרך שהיא. הסכם הניהול יחייב כל דייר, בין במגורים ובין בכל שימוש אחר, בתחום המתחם וכן כל רוכש עתידי. ג. כתנאי למתן טופס 4, יחתמו היזמים על הסכם עם חברת אחזקה ל-3 שנים לפחות, ויחייבו במסגרת הסכמי הרכישה, את כל הרוכשים, להשתתף בהוצאות האחזקה של השטחים השונים והרכוש המשותף, כמפורט לעיל. חוזי המכר יכללו בחוזה הבית המשותף הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של כל המבנה על מערכותיו השונות, כולל השטחים הציבוריים. ד. היזמים מתחייבים, כי יחייבו את כל הרוכשים, במסגרת הסכמי הרכישה, לחתום על הרשאה לעיריית רחובות, כי במקרה שחברת האחזקה לא תבצע את תפקידה ולא תתחזק את המבנה כמתחייב מהוראות התכנית, תהא העירייה רשאית למנות חברת אחזקה לבית המשותף ולגבות דמי ניהול בשיעור COST+, לצורך אחזקתו של הבית המשותף או כל מבנה אחר על מערכותיו.</p>
<p>6.3</p>	<p>חניה</p> <p>התנאי למתן היתרי הבניה יהיה הצגת פתרון חניה מלא בתחום התכנית בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ובכל מקרה לא יפחת מהתקן של 1.5 מקומות חניה לכל יחידת הדיור. פתרון החניה התפעולית יהיה בתחום התכנית. פתרון חניית האורחים יהיה בתחום התכנית במידת האפשר או בתחום מפרץ החניה הסמוך למגרש. הסדרי הכניסה והיציאה למגרש וממנו יהיו באישור מהנדס הועדה. מתקן חניה מאפשר שני מקומות חניה, אחד מעל השני, ישמש רק עבור שימוש אחיד ולא תותר חניה עבור שימושים שונים (מגורים, מסחר, משרדים, ציבורי) באותו מתקן חניה.</p>
<p>6.4</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. היתר הבניה מותנה בחו"ד יועץ אקוסטי בדבר מטרדי רעש ממערכות מכניות. ב. לא יותרו שמושים הגורמים לזהום מערכות הביוב. אלא באשור משרד הבריאות. ג. אצירת אשפה ופנויה - לפי אשור אגף התברואה בעיריית רחובות. ד. מי גשמים ינוקזו אל מערכת הנקוז העירונית. ה. מתן היתר בניה למרפאות מותנה באישור היחידה האזורית להגנת הסביבה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

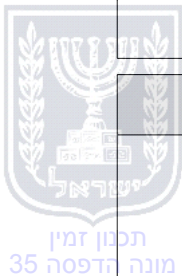
שמידה על עצים בוגרים	6.5
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ / קבוצת עצים לשימור", "עץ / קבוצת עצים להעתקה" או "עץ / קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ / קבוצת עצים להעתקה" או "עץ / קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	



פיתוח סביבתי	6.6
<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"> 1. תכנית לפיתוח המתחם המבוקש. 2. פיתוח המדרכה בחזית המבנה. 3. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה. פרוט מס. מקומות החניה כמפורט בנספח החניה. 4. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות). 5. פירוט מלא של חמרי גימור הבניינים. חומרים עמידים וקשיחים באשור מהנדס העיר. 6. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות. 7. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר. לא תותר תליית מתקנים בחזיתות. 8. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית. 9. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחת לוויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהו. 10. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא ייראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או נחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה. 11. יתוכננו בורות החדרה למי גשם. 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 החדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות. 12. 20% שטחי גינון בתחום התכנית. 	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.7
<p>א. 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 יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבינה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>ג. הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>ד. התנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום</p>	



<p>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>התכנית הנו אישור רשות התעופה האזרחית. ה. אין להקים מנופים ועגורניים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין ע"פ פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם. ב. 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. ג. 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. ד. כתנאי להיתר בניה בתחום התכנית תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח למגרש מבקש ההיתר אשר תתן פתרונות לתנועה וחנייה וכן הנחיות לעיצוב אדריכלי כולל הגימורים, מפלסים, גדרות וכד' והשתלבות עם מגרשים שכנים. ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות לעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה, לרבות פסולת בנייה והריסה של מבנים קיימים. ו. כחלק ממימוש התכנית וכתנאי להיתר בניה, מתחייב היזם לתכנן ולבנות את שטח המועדון במסגרת זכויות הבניה שבתכנית, בייעוד למבנה ציבור ואשר שטח זה מוקצה עבור העירייה, לרבות מימון או ביצוע עבודות הגמר כמתחייב בהסכם שנחתם בין העירייה לבין היזם. ז. הסכם פיתוח: תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית הנו חתימה על הסכם פיתוח שבמסגרתו יפורטו עבודות הפיתוח. הסך שישולם בגין עבודות אלו יהיה בנוסף לאגרות והיטלי הפיתוח ובנוסף להיטל השבחה שישולמו עפ"י דין.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל מקרקעין 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 החלקה 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. הועדה המקומית תהה רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א' לחוק.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 מרתפים</p>	<p>6.10</p>
<p>בהתאם להוראות רח/2000/ב'1 : רח/2000/ב'6 : רח/מק/2000/ב'3 ו : רח/2010/א'18</p>	
<p>6.11 היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.</p>	
<p>6.12 הריסות ופינויים</p>	<p>6.12</p>
<p>המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו.</p>	



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 35



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 35



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 35

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



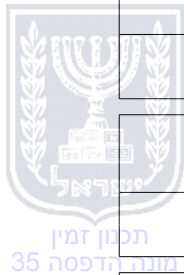
תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מגדלי מירב (1990) בע"מ 51147429		
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	ברוך אלרט שם ומספר תאגיד:		
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	נירי אלרט שם ומספר תאגיד:		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מגדלי מירב (1990) בע"מ 51147429		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מגדלי מירב (1990) בע"מ 51147429 בעלים		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	ברוך אלרט שם ומספר תאגיד: בעלים		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	נירי אלרט שם ומספר תאגיד: בעלים		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	ארן שפיר שם ומספר תאגיד: א שפיר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ עורך ראשי		



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים תעסוקה ומוסדות ציבור	1	1503	מגורים: (2) 3213		מגורים: (1) 2800		27	18	63	+105 (3)	2 (4)	13 (5)	לפי המסומן בתשריט.			
			תעסוקה: 980		מוסדות: 350		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שטח פרטי פתוח	2	-	-		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	

- (1) כולל מחסנים לדיירים בשטח ממוצע עד 8 מ"ר לדירה.
- (2) שטח עיקרי בממוצע לדירה יהיה 107 מ"ר + 12 מ"ר שטח למרפסת מקורה.
- (3) התכנית כפופה למגבלות הגובה בתמ"א 2/4.
- (4) תותר בניית קומת מרתף נוספת לצורך עמידה בתקני החניה הנדרשים.
- (5) יותרו בניית מתקנים טכניים ומדרגות בגג.
- (6) מרתפים לפי רח/2000/ב"ו 1: רח/מק/2000/ב"ו 3.
- (7) כולל 324 מ"ר למרפסות מקורות ו: 150 מ"ר לצבורי.