

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0320184

רח/מק/1200/78 - בר כוכבא 9

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רחובות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להגדיל את זכויות הבניה במסגרת מקומית, זאת בכדי לאפשר בניית בית מגורים בן 8 יח"ד, מתוכן 2 יח"ד קטנות בשטח של 80 מ"ר כולל. בקומת מרתף+ק.ק. קרקע+7 קומות+חדרי יציאה לגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח/מק/1200/78 - בר כוכבא 9

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0320184

שטח התכנית 0.455 דונם

1.2

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 62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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

רחובות	מרחב תכנון מקומי
182580	קואורדינאטה X
643920	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	9	בר כוכבא	רחובות

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3705	מוסדר	חלק	722	

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	3620	25/05/1997
414-0496471	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0496471. הוראות תכנית 414-0496471 תחולנה על תכנית זו.	8414	14253	29/08/2019
רח/ 2000 / ב / 1	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	4412	3425	28/05/1996
רח/ 2000 / ב / 6	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	7014	4506	31/03/2015
רח/ 2000 / ג / 2	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2 תחולנה על תכנית זו.	5986	5274	11/08/2009
רח/ 2000 / ג / 4	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4 תחולנה על תכנית זו.	7201	3355	09/02/2016
רח/ 2000 / י	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2000 / י ממשיכות לחול.	5073	2294	08/05/2002
רח/ מק/ 2000 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5645	2158	26/03/2007

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
414-0201608	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	6913	780	09/11/2014
רח/מק/2000/ג/3	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3. הוראות תכנית רח/מק/ 2000/ג/3 תחולנה על תכנית זו.	6126	4488	18/08/2010

הערה לטבלה:

רח/1200/67 - שינוי - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/1200/67 ממשיכות לחול.



תכניון זמין  
מונה הדפסה 10



תכניון זמין  
מונה הדפסה 10



תכניון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			כפיר אשכנזי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		כפיר אשכנזי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14:33 06/11/2019	כפיר אשכנזי	06/11/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10:33 25/03/2020	כפיר אשכנזי	06/11/2019	1	1:250	מנחה	בינוי
לא		10:33 25/03/2020	כפיר אשכנזי	06/11/2019	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	אורלי קרצ'מר			רחובות	יעקב	34			lirankre1@g mail.com
	פרטי	גרשון קרצ'מר			רחובות	יעקב	34			lirankre1@g mail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	116902	מ.ד. אשכנזי אדריכלים	רחובות	בנימין	35	08-9465764	08-9466616	md.ashkenazi @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ	441	ראול מרקוביץ	רחובות	יהודה הלוי	34	08-9350648		moded- r@013.net



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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**

בניית בית מגורים בן 8 יח"ד מתוכן 2 יח"ד קטנות.  
בק.מרתף+ק.קרקע+7 קומות+חדרי יציאה לגג.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת 4 יח"ד כך שיהיו 8 יח"ד במקום 4, עפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 8.

2. שינוי במספר הקומות כך שיהיו ק.מרתף+ק.קרקע+7 קומות+חדרי יציאה לגג, במקום קרקע חלקית+4 קומות, עפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4א.

3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב- 20% משטח המגרש, שה"כ 91 מ"ר, עפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 16 א(א) (1).

4. שינוי קו בנין קדמי למרפסות כך שיהי 3 מ' במקום 5 מ', עפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.

5. שינוי בקו בנין אחורי כך שיהיה 5.4 מ' במרום 6.0 מ', עפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.

6. שינוי קו בנין אחורי למרפסות כך שיהי 4 מ' במקום 6 מ', עפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.

7. שינוי בקו בנין צידי ימני (מזרחי) כך שיהיה 3.6 מ' במקום 4.0 מ', עפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.

8. שינוי בקו בנין צידי שמאלי (מערבי) כך שיהיה 3.0 מ' במקום 4.0 מ', עפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.

9. שינוי הוראות בינוי כך שניתן יהיה לבנות מחסנים בקומות, עפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

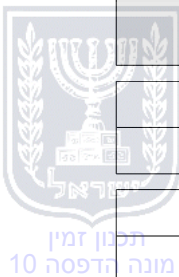
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		722
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	722
מבנה להריסה	מגורים ד'	722
קו בנין עילי	מגורים ד'	722

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	455	100
סה"כ	455	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	455.65	100
סה"כ	455.65	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
								שרות	עיקרי				שרות			
5 (6)	5.4 (5)	3	3.6	1	8 (4)	35	17.6	8 (3)	350	1593	455	(2) 546	(1) 592	455	מגורים	מגורים ד'



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

יעוד	שימוש	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	96 (7)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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

(1) תתאפשר בנייה עפ"י רח/2000/ג/2 ו-רח/מק/2000/ג/3.

(2) שטחי שרות על קרקעיים עפ"י רח/2000/ב/6.

(3) 2 יח"ד תהיינה קטנות בשטח של 80 מ"ר כולל ממ"ד

תתאפשר דירת גן במבנה.

(4) ניתן לבנות מבנה בק.מרתף+ק.קרקע+7 קומות+חדרי יציאה לגג.

(5) ניתן להבליט מרפסות מקו בנין אחורי עד לקו בנין 4.0 מ'.

(6) ניתן להבליט מרפסות מקו בנין קדמי עד לקו בנין 3.0 מ'.

(7) ניתן לבנות מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד סה"כ 96 מ"ר עפ"י רח/2000/ג/2 ו-רח/מק/2000/ג/3. מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף. מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא

ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סטיה ניכרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

6.1	הוראות בינוי
	<p>לא תותר בניית מחסנים בקומות שמעל קומת קרקע וקומת מרתף אלא אם יקוים אחד מהתנאים הבאים: כל המחסנים ייבנו במקבץ אחד והבניה תתאפשר בקומת גלריה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. בתנאי זה הקומה לא תחשב במניין הקומות בבניין. המחסנים ייבנו במקבץ אחד והבניה תתאפשר בקומת ביניים, בתנאי זה קומה זו תחשב במניין הקומות בבניין. בקומות המגורים המחסנים יתוכננו כחלק מהגרעין וכך שלא יהיה להם קיר משותף עם הדירות בקומה. במידה ויהיה אילוף תכנוני לקיר משותף עם הדירה הקיר יהיה בנוי מבטון. סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו-מחסן לא יח"ד ולא יותר רישום של מחסן כיחידת רישום נפרדת.</p> <p>לא יותר חיבור מספר מחסנים ליחידה נאחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מתוך חלל חדר מדרגות(לובי/חלל משותף) ולא תותר כניסה חיצונית אליהם.</p> <p>אין להשכיר את שטח המחסן, אין לעשות בו שימוש מסחרי ואין לשנות את ייעודו. גובה המחסן לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.</p>
6.2	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 הבינוי.</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. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחשת. פתרונות לאגירה ולסליוק אשפה.</li> <li>הצגת 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</li> </ol>

<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות. 13. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.</p>	
<p><b>6.3 חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר. 1.5 מקומות חניה ליח"ד + 1 מקום חניה לאורחים/נכים, כמפורט בנספח הבינוי.</p>	
<p><b>6.4 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1.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 בוועדה המקומית לתכנון ובניה. 2.תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.5</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 הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה 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>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.6</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 לבניה 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' 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>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>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.</p>	

<b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.7</b>
<p>2.תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p>	

<b>6.8 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>6.9 מרתפים</b>	<b>6.9</b>
<p>חובת בנית מרתף משותף לבנין.</p>	

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

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

<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
------------------------	-----------

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.







**414-0320184 רחוב בר כוכבא 9 רחובות- טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר**

**מצב קיים עפ"י רח/1200 ורח 2000/י**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ד/אחוזים				גודל מורש/מוזרי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
											מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	4	4	5	1	—	—	8	4	200	911	(2)	—	410 (1)	501 (4)	455	722	מגורים ב'

1. עפ"י רח/2000/ב/6
2. רח/מק/2000/ב/3, רח/2000/י-ורח/2000/ב/6.
3. מותרת הבניה על הגג בהתאם לתוכנית רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3.
4. מרפסות מקורות\_בהתאם לתוכנית רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3

