

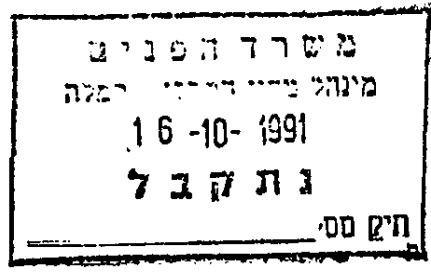
400053

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

תחלטה הועדה המחוזית / משנה מיום 12.9.91

מתכנן המחוז
מ. גולדברג

תאריך
12.10.91

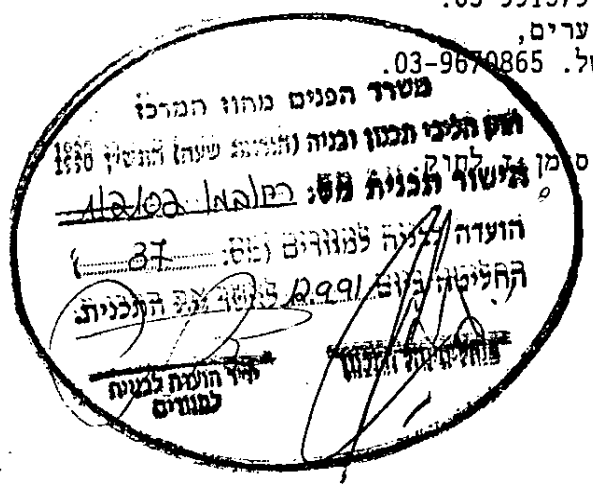


חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
התש"ן - 1990

משרד הפנים מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
תכנית מספר רח/במ/1/2102
מסמך א' - תקנות התכנון

493

1. שם התכנית: תכנית מס. רח/במ/1/2102
שנוי לתכניות רח/400, רח/1-238, R-6
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בק"מ 1:1250.
מסמך ג' - תכנית בינוי מיתחם א'.
מסמך ד' - תכנית בינוי מיתחם ב'.
מסמך ה' - איחוד וחלוקה מחדש מיתחם א' - טבלת הקצאה.
מסמך ו' - איחוד וחלוקה מחדש מיתחם ב' - טבלת הקצאה.
3. חשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 76.476 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: רחובות.
8. גושים וחלקות: גוש 3700
חלקות: 94 (חלק), 95 (חלק), 96 (חלק), 97 (חלק), 156,
338, 339, 340, 341, 342.
9. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רחובות.
10. בעלי הקרקע: מקוב (ישראל, אהוד, ועמיר), וולוד'נסקי (בתיה ויעקב), "אבנית פרופרטיס לימיטר" עיריית רחובות ואחרים.
11. עורך התכנית: י. אורנשטיין-ד. חפץ אדריכלים ומתכנני ערים
רח' מוהליבר 5 ראשל"צ, טל. 03-991579.
יוסף נחמני, אדריכל ומתכנן ערים,
רח' שבטי ישראל 22 ראשל"צ טל. 03-9670865.
12. מטרת התכנית: א. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סמ



- ב. קביעת איזור מגורים מיוחד.
- ג. קביעת תואי לכביש עוקף מזרחי.
- ד. קביעת שטח לבניני ציבור.
- ה. קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים.
- ו. קביעת שטח פרטי פתוח.
- ז. קביעת דרכים, דרכים משולבות וחניה.

13. זכויות בניה: בשטח התכנית תחולנה הוראות בדבר זכויות הבניה כמפורט בטבלה המצורפת לתקנון זה.

14. יחס לחכניות מאושרות: א. ככל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין תכנית המתאר של רחובות רח/2000 תקבענה הוראות תכנית זו.
- ב. ככל מקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות מאושרות אחרות תקבענה הוראות תכנית זו.
- ג. תכניות בנין ערים רח/2000 ג, ורח/2000 ה לא יחולו בתחום תכנית זו.

15. הערות:

1. לכל יחידת דיור ניתן יהיה להוסיף חניה מקורה ומחסן בשטח שלא יעלה ביחד על 25 מ"ר אשר ייבנו בתחום קוי הבנין.
 2. הגובה המירבי של המבנים לא יעלה על 11- מ'.
 3. ניתן יהיה להתקין גדרות אטומות בגובה מירבי של 1.80 מ' בגבולות הצדדיים והאחוריים של המגרשים ובין יחידות הדיור בכל מגרש. בגבול הקדמי ניתן יהיה להתקין אדנית בגובה עד 60 - 40 ס"מ בלבד.
 4. במגרשים המיועדים לשב"צ ולשב"פ תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מיקלטים. מיקלטים אלו יהיו דו-תכליתיים, יוקמו ע"י היזם ועל חשבונו ועם השלמתם יועמדו לשימוש הציבור.
 5. הבניה בתחום התכנית תהיה על-פי תכניות הבינוי המצורפות לתכנית זו.
 6. תורת התקנת חניה בש.צ.פ. (בנוסף לתקני החניה הפרטית) לשימוש הציבור, כמסומן בתשריט.
 7. התקנת סוללה אקוסטית וגדר, וכיצוע נטיעות בין הכביש העוקף ובין מיתחם-תכנון שבתחום התכנית, תהווה תנאי להוצאת היתרי-בניה במיתחם זה. מיפרטי הסוללה, הגדר והנטיעות ייקבעו ע"י מה"ע והמשרד לשמירת איכות הסביבה. הסוללה, הגדר והנטיעות יבוצעו ע"י מבקשי ההיתר ועל חשבונם. גובה הגדר שבין בית העלמין והמגורים יהיה 1.50 מ' לפחות.
 8. הבניה בש.ב.צ. תהיה בשתי קומות ובשיעור 60%.
16. סטיה מתכנית בינוי: במסגרת תכנית לקבלת היתר-בניה ניתן יהיה לסטות מהוראותיה של תכנית הבינוי בפרטים משניים בלבד, אשר אין בהם כדי לשנות את האופי, התיפקוד והחזות של הבניה והפיתוח לרבות הסדרי הנגישות והחניה הנכללים בתכנית.

17. דרכים:

- א. לא תותר כניסת כלי רכב למגרשים מהכביש העוקף החדש ומרחובות ההגנה וגרודיסקי.
- ב. בסמכות הועדה המקומית להתנות הוצאת היתר בניה בהבטחת דרך גישה למגרשים.
- ג. ביצוע הדרכים ייעשה במקביל לבינוי השכונה.
- ד. רדיוסים: לפי התשריט.

18. חניה:

- א. תנאי החניה יהיו על פי תקנות התכנון והכניה, 1985.
- ב. החניה תהיה בתחום מגרשי הבניה.

19. תכנית פתוח: לא יינתן היתר בניה למיתחם תכנון אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח למיתחם זה. תכנית הפיתוח תכלול את תכנון הדרכים, הדרכים המשולבות, השטחים הידוקים והחניה הציבורית, לרבות תשתית, גיבון וריהוט רחוב. כמו-כן תכלול התכנית את הפיתוח בשטח הפרטי, לרבות פתרונות חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. כמו כן תכלול התכנית פתרונות להסתרת כביסה, דודי-שמש ופתרונות למזגנים, לרבות שילוב בחזיתות הבניינים ועמידה במפלסי הרעש המותרים על-פי החוק. תכנית פיתוח תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון, חשמל וטלויזיה לבתים יהיו תת-קרקעיים.

20. תכנית חלוקה: כמו כן לא יינתן היתר בניה במיתחם אלא לאחר אישורה של תכנית חלוקה למגרשים הערוכה על רקע מפה טופוגרפית, ע"י מודד מוסמך.

21. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

22. בצוע תשתית: הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע שלבי ביצוע ותנאים להוצאת היתרי בניה המתייחסים לזמן ולמקום וזאת על מנת להבטיח קיומה של התשתית הנדרשת לשם תפקודם הנאות של המבנים שייבנו מכח אותם היתרי בניה ובהתאם לשלבי הביצוע של תשתית זו.

23. שטחי ציבור:

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה יועברו לרשות המקומית וירשמו על שמה ללא תמורה בין מכח הפקעה ובין בכל דרך אחרת.
2. הזכויות לפי סעיף 195-196 לחוק לגבי כל שטח צבורי יהיו שמורות למי שהיה בעליו בזמן מתן תקף לתכנית בלבד.
3. בכל חלקה הכפופה לחלוקה או לאחוד וחלוקה עפ"י תכנית זו, הוצאת היתר בניה תותנה בהגשת תשריט לצרכי רישום, מתן אישור לחכור חשמל ומים יותנה ברישום החלוקה או מתן ערובות לביצוע הרישום להנחת דעתה של הועדה המקומית.

24. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך שנתיים, כביצוע התכנית ייחשבו התנאים הבאים:
(1) ביצוע עבודות התשתית הבסיסית הכוללות הנחת צנרת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
(2) הקמת 30% משלדי יחידות הדיור בכל אחד ממיתחמי התכנון.

25. איחוד וחלוקה: בשטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה יבוצעו איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה כאמור בטבלאות ההקצאה המצורפות לתכנית זו והמהוות חלק בלתי נפרד ממנה.

26. ביוב: כל המבנים יחוברו למערכת הכיוב הראשית של העיר רחובות בהתאם לחוקי העזר לכיוב ובהתאם להוראות משרד הבריאות ומהנדס העיר.

27. חתימות:

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית


חתימת המתכננים

אבנית / פרומרטיס
(אינטרנשיונל) בע"מ
AVNIT PROPERTIES
(INTERNATIONAL) LTD.

חתימת בעלי הקרקע

הערות	אחורי	קווי בנין צדדי	קדמי	שטח בניה מירבני למגרש	מס. קומות מירבני	שטח מגרש מזערי *	מספר יחידות - דיוור למגרש	מגושי מספר	האיזור
סה"כ =2x22 ד"ח"ד 44				260 מ"ר בשתי הקומות הראשונות ו-40 מ"ר בקומה השלישית.	3	360 מ"ר	2	1,3,4,6,8,10, 26,28,30,33,40, 42,45,47,49,51, 71,73,77,79,81 82.	
סה"כ =3x20 ד"ח"ד 60	5	0	כמצוין בתשריט	430 מ"ר	3	400 מ"ר	3	2,5,7,9,27,29, 32,34,39,41,43, 46,48,50,70,72, 74,76,78,80.	מגורים מיוחד
סה"כ =4x24 ד"ח"ד 96				580 מ"ר	3	550 מ"ר	4	11,12,13,14,15, 16,17,18,19,20, 22,23,52,53,54, 55,56,57,61,62, 63,64,66,67.	
סה"כ =2x5 ד"ח"ד 10				730 מ"ר	3	750 מ"ר	5	58,59.	

סך -הכל 210 יח"ד

92 מונה: במיתחם א' -

118 במיתחם ב' -

* במקרה של סתירה בין הוראות טבלה זו ובין התשריט בדבר גודל המגרשים, יקבע האמור בתשריט.

איחוד וחלוקה מחדש מיתחם א'

ס ב ב ה ת ק ה א ה

ת	ו	מ	ר	ת	ה	א		י	נ		כ	נ	ס	ב	ע	ל	ר	ס	
						שטח	מגרשים מס.		שטח	חלקה מס.									
אבנית פרופרטיס (אינטרנשיונל) ג'מ		אבנית פרופרטיס אינטרנשיונל לימיטד		תברת אבנית פרופרטיס אינטרנשיונל לימיטד		13.785 מ"ר	1-20 22-23 26-30 32-34	מגרשים מס.	10,078 10,078	שטח	339 340	חלקה מס.	תברת אבנית פרופרטיס אינטרנשיונל לימיטד	ישראל מקוב	עמיר מקוב	אהוד מקוב	רוח ברודי	דוד גרשון	דינה מנוחין
אליתו שטינמן עורך-דין		אליתו שטינמן עורך-דין		מקוב ישראל		-	-	-	302	-	341	-	ישראל מקוב	עמיר מקוב	אהוד מקוב	רוח ברודי	דוד גרשון	דינה מנוחין	
אליתו שטינמן עורך-דין		אליתו שטינמן עורך-דין		מקוב אהוד		-	-	-	-	-	-	-	ישראל מקוב	עמיר מקוב	אהוד מקוב	רוח ברודי	דוד גרשון	דינה מנוחין	

* אין איזונים כספיים

אבנית פרופרטיס (אינטרנשיונל) ג'מ
AVMIT PROPERTIES
INTERNATIONAL LTD.

אליתו שטינמן
עורך-דין
רח' הירצ'ל 190, רחובות
טל. 08-472289

אליתו שטינמן
עורך-דין
רח' הירצ'ל 190, רחובות
טל. 08-472289

אליתו שטינמן
עורך-דין
רח' הירצ'ל 190, רחובות
טל. 08-472289

כולם (פרט לחברת אבנית) עי"י מיופה כוחם עו"ד שטינמן אליהו

איחוד וחלוקה מחדש מיתחם ב'

ט ב ל ת ה ק צ א א

י ו צ א		נ כ נ ס		ב ע ל י ם
ש ט ח	מגרשים מס.	שטח	חלקה מס.	
5406 מ"ר	58, 59, 70-74 76-80	9853 מ"ר	97 (חלק)	מקוב ישראל מקוב אהוד מקוב עמיר
		3532 מ"ר	96 (חלק)	מקוב ישראל מקוב אהוד מקוב עמיר
11,762 מ"ר	39-43 45-57 61-64 66,67	20,000 מ"ר	156	וילוזנסקי בתיה וילוזנסקי יעקב
		10,078 מ"ר	338	וילוזנסקי בתיה
721 מ"ר	81,82	11,348 מ"ר	95 (חלק)	עירית רחובות

* אין איזונים כספיים.