

418-5/189/ח

11.9.96

4008483

9/96



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית לשינוי מתאר מס' רח/5/189

שינוי לתכנית מס' רח/1/189

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/5/189 תקון לתכנית מפורטת מס' רח/1/189.

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המוחסם בקו כחול כהה כחשריט המצורף

בקנה מידה 1:500 והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית רחל העירונית הנוגעים לתכנית ולחשריט גם יחד.

משרד הפנימי מרחב המרכז
רחוב התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' רח/5/189

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 13.8.96 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

3. המקום: מחוז : המרכז
נפה : רחובות
עיר : רחובות
גוש : 3702
חלקות : 376, 377, 378, 379, 380, 381

4. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת חשריט, תקנון ותכנית בינוי בקנה מידה 1:250 המהווים יחדיו את התכנית.

5. שטח התכנית: כ- 45,660 דונם.

6. בעל הקרקע: פרדס א.ד.ס. בע"מ, ואחרים.

7. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, רחובות.

8. המתכננים: נ. זולוטוב, מ. מושקוביץ, א. בהר, א. בלומנטל.

9. מטרת התכנית: שינוי תכנית מס' רח/1/189 ע"י שינוי חלוקת המגרשים, הבינוי,

הדרכים וקביעת האזורים והוראות בניה שלהם:

א. קביעת יעודי שטחים ואזורי מגורים כלהלן:

1. אזור מגורים ב' מיוחד (בניני מגורים 4 קומות קוטג' מעל קוטג').

2. אזור מגורים ג' (בנינים גבוהים).

3. אזור מגורים מיוחד (בנין רב קומות).

ב. ביטול דרכים והרחבות וקביעת דרכים והרחבות חדשות לרבות

דרכים משולבות וחניה ציבורית.

ג. קביעת שטחים צבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל ושטח לבנין

צבורי.

ד. קביעת שטח להשלמה.

10. לוח האזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים:

11. תכנית בינוי: תכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו היא תכנית בינוי עקרונית ובה חתכים סכמטיים אפשריים לבנינים בא-ור מגורים מיוחד ב'. שנויים בתכנית הבינוי העקרונית והחתכים שיתואמו עם הועדה המקומית תוך שמירה על קוי הבניה אינם מהווים שינוי תכנית זו.
12. שינוי אדריכלי: תכנית עיצוב אדריכלי לקבוצות בנינים כמפורט להלן. תתואם עם הועדה המקומית לפני מתן היתרי בניה לבנינים בקבוצה:
קבוצה א, בנינים 6,7,8,9.
קבוצה ב, בנין 10.
קבוצה ג, בנין 11.
קבוצה ד. בנינים 12,13.
13. היתרי בניה: היתר בניה ינתן לבנין שלם על מגרש ממוספר ולא לחלק ממנו.
14. עיצוב דרכים: א. דרך משולכת מרוצפת במלואה באבנים משתלבות כאשר הכניסה אליה ע"ג אבן שפה מוגמכת.
ב. בצד המזרחי של רח' רוז'נסקי הגובל עם תכנית זו ובתחום הדרך, תהיה מדרכה ברוחב 3.0מ' ועוד רצועת גינון ברוחב 2.0מ' בגבול מגרשי הבניה.
15. החניה: א. באזור מגורים ב' מיוחד תהייה החניה לפי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה, חלק ב' סעיפי משנה 1.1, 1.2 מותר לקבוע מקום חניה שני בהמשך ובצמוד לראשון בתנאי ששני מקומות החניה משרתים יחד"ד אהת. החניה הדרושה ל-4 יח"ד הקיצוניות בכל אחת מכנינים 11,12 תותר כחניה ברחבת החניה הצבורית וברחבת הדרך המשולכת.
ב. באזור מגורים מיוחד תהייה החניה בתחום המגרש ולפי תקן של מקום חניה אחד לכל דירה.
16. חלוקה למגרשים: ניתן לחלק ולרשום את המגרשים באזור מגורים ב' מיוחד למגרשים קטנים בהתאם לתכנית הבינוי.
17. רשום שטחים צבוריים: דרכים צבוריות ושטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק תכנון ובניה תשכ"ה (1965), או בכל דרך אחרת.

18. מיס וכיוב: בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

19. ביצוע התכנית: תוך 10 שנים מאישורה.

חתימת הירזם

פרדס א.ד.ס. בע"מ מוגבל פרדס א.ד.ס. בע"מ מוגבל

חתימת בעל הקרקע

נ. זולוטוב-מ. מושקוביץ-א. גר

~~א.ד.ס. בע"מ מוגבל~~
רח' אושיטקין 37. רמת השרון.
טל : 5404172 . 5402190

חתימת המחכנן

16.7.89

תאריך

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 רחובות

תכנית מתאר/מפורסת מס' 51/189 מ"ט
 נשיבה מס' 48 מיום 10.2.89
 בעניין תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוץ המוקד במלצת להפקדה/לאשרת.

יורד הועדה
 חתום

לוח המגורים והוראות בנייה

אזור	הסימן בתשריט	שטח מגרש	תכסיית	מספר	מספר יחידות	ס"ה שטח בנייה מותר	קוי בנייה במטרים	
							קדמי	אחורי
מגורים	תכלת מוחתם	280	50 %	4	לפי טבלת	חישוב שטח הבנייה המותר במגרש יהיה לפי 140 מ"ר	**	בהתאם לתכנית הבינוי ולחובתם
בי מיוחד	ומקוקו כחול	או לפי			בניינים מוצע	נטו * ליחיד במוצע בתוספת מרחף של 50 מ"ר ביחיד		הסכמתים האפשריים בתכנית הבינוי.
מגורים ג	צהוב	1300			בבניינים קיימים	תותר תוספת בנייה.		
מגורים	כתום מוחתם	1750	35 %	מרחף +	50	חישוב שטח הבנייה המותר במגרש יהיה לפי 120	***	5
מגורים	ומקוקו כחול			8 ק"ע +	6 דירות לקומת	חישוב שטח הבנייה המותר במגרש יהיה לפי 120	***	5
בי מיוחד	ומקוקו כחול			+ קומת גג	2 דירות	חישוב שטח הבנייה המותר במגרש יהיה לפי 120	***	5
בנין	חום מוחתם							
צבורי	כתום כהה							
ש.צ.פ.	ירוק							

הערות:

- * חישוב נטו לא כולל חדרי מדרגות, מרפסות לא מקורות, מרפסות מקורות בגובה 2 קומות, הפלטות ארכיטקטוניות, חללים פנימיים ללא רצפה, מחסבים, מקלטים ומרתפי חניה.
- ** קוי הבנייה הקדמיים (חזית הכניסה לבנין) יהיו 4 מטר למבנה חדר המדרגות ו 6 מטר בשאר חלקי הבנין. מותר לבנות מתקני אשפה וגז וכד' בקו בנין 0 בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- *** קוי הבנין למרחף החניה יהיה 0 (בגבולות המגרש) .

תערה כללית: במקרה שבתכנית הבינוי מסומן קו בנין שונה מהאמור לעיל או מהסומן בתשריט יקבע קו בנין המסומן במגרש בתכנית הבינוי.