

4-10171

מחוז-המרכז

מרחב תכנון מקומי-רחובות

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
05-06-2001
נתקבל
תכנון בנין ערים

תכנית שינוי מתאר מס' רח / מק / 800 / ב' / 28.
שינוי לתכנית מתאר מס' רח / 800 / ב'

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
11-07-2001
נתקבל
תיק מס':

תכנית בסמכות הועדה המקומית
בהתאם לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה סעיף 62.א'

תאריך:

2-10-2000

29.5.01

חתימות ואישורים:

ועדה מקומית רחובות
אישור תכנית מס' רח/מק/800/ב' / 28.
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 27.002.001 מיום 12.06.2001
.....
יו"ר הועדה

נ.ד. א.ג.י.י.י.
הרצל צבי

שנהב חן
חברת ליזמים
והשקעות בבניה בע"מ

01. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח / מק / 800 / ב' / 28, שינוי לתכנית רח / 800 / ב'.
02. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:
א. תקנון הכולל לוח הוראות בניה.
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 250 : 1, כולל תרשימי- סביבה בקנ"מ 2,500 : 1 . כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית כולה.
03. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
04. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
05. גושים וחלקות : גוש 3704, חלקה 223.
06. שטח התכנית : 737 מ"ר.
07. המקום : רח' בתיה מקוב 8 - רחובות.
08. יוזם התכנית : שנהב חן יזמות פיקוח והשקעות בבניה בע"מ מוהליבר 7 - רחובות. מל' 08-9468920
09. בעלי- הקרקע : שנהב חן יזמות פיקוח והשקעות בבניה בע"מ מוהליבר 7 - רחובות. מל' 08-9468920
10. מחבר התכנית : מ.ד. אשכנזי- אדריכלים, הרצל 203 - רחובות. 08-9465764
11. מטרת התכנית : א. הגדלת מס' יח"ד מ-5.68 יח"ד למגרש ל-9 יח"ד למגרש. בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62 א' (8) של תיקון 43 לחוק התכנון הבניה.
ב. הגדלת מס' הקומות מ-3 לקומות מעל לקומת עמודים מפולשת ל-5 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת. בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62 א' (9) של תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
ג. שינוי בקו בנין צדדי מ- 4 מ' ל- 3.60 מ'.. בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62 א' (4) של תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
ד. הגדלת שטחי הבניה העיקריים ב-16%, כך שסה"כ אחוזי הבניה בחלקה יהיו 106% במקום 90%. בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62 א' (9) של תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
ה. קביעת זכויות והוראות בניה.
12. יחס לתכניות מתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות, כפי שמופיע בתקנון תכניות המתאר המקומיות החלות על השטח, על תיקוניהן, במידה ולא שוגו בתכנית זו.
13. הוראות והגבלות : בהתאם למפורט בסעיף 20, הוראות בניה, להלן.
14. הריסת מבנים : לא ינתן היתר בניה מרם הריסת המבנים המסומנים להריסה. המבנים יהרסו ע"י המבקש ועל חשבונו.

15. ריענום שטחים : השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על ידה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדך אחרת.
16. חניית מכוניות : בתחום המגרש יוסדרו מקומות חניה עפ"י תקן החניה אשר יהיה תקף בעת מתן היתר בניה. מיקום תאי החניה יהיה בתחום המגרש באישורם של מהנדס העיר ויועץ התנועה של עיריית רחובות.
17. הימל השבחה : יוסל ויגבה כחוק ע"י הרשות המקומית.
18. חומרי גימור : גימור הבנינים בתחום התכנית יהיה בחומרים קשיחים כגון: אבן נסורה, חומרים קרמיים, בטון גלוי וכד'.
19. שלבי ביצוע : ביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
20. הוראות בניה : השטח הכלול בתכנית, הצבוע חכלת בתשריט המצורף, ישמש לבנית בית-מגורים, עפ"י המפורט בטבלה להלן:

מגורים ב' + ש.פ.פ. - מצב קיים									
האזור	ציון בתשריט	שטח מגרש מינימלי	% בניה מירבי בקומה	מס' קומות	% מירבי	מס' יח"ד	קוי בנין		
							קידמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'	חכלת	750 מ"ר או לפי קיים	30	3 ק' על עמודים	90	8 יח"ד לדונם נמו	5 מ' או לפי תשריט	4 מ'	6 מ'

הערות:

1. באזור זה ניתן להרחיב בתים קיימים ללא קומת'עמודים בתנאים הבאים: מס' קומות מירבי- 2; אחוזי בניה מירביים- 60% (לא יותר מ-30% לקומה); מס' יח"ד מירבי- 4 לדונם נמו.
2. באזור זה ניתן לבנות בתים בני 4 קומות וסה"כ 105% בתנאים הבאים:
 - א. הבניה עפ"י סכמת הבינוי שבתשריט התכנית.
 - ב. הקומה הרביעית תהיה חלקית- עד 20% ותותנה בהתקנת מעלית.
 - ג. הצפיפות תשאר בעינה- עד 8 יח"ד לדונם נמו.
 - ד. לא יתנו הקלות באחוזי הבניה למי שבוחר לבנות עפ"י סכמת הבינוי הנ"ל וזאת על פי הוראות בדבר סטיה ניכרת, סעיף 1 (סעיף קטן 14) " בניה שלא בהתאם לדרישות ארכיטקטוניות המפורטות בתכנית".
3. שטח המגרש לצרכי חישוב זכויות בניה יהיה מברוטו מקורי פחות השטח שהופקע (ככל שיוצג תעוד מוסמך בנדון). מס' יח"ד לדונם יהיה בהתאם לאחוז ההפקעה לצרכי ציבור כדלהלן:

מס' יח"ד לדונם נמו	אחוז הפקעה
8	עד 24 (כולל)
9	25-33 (כולל)
10	34 ומעלה

מגורים ב' + ע.פ.פ. - מצב מוצע							
קומה	שטח מגרש במ"ר	שטח עיקרי - ב-%	שטח שרות - ב-%	מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	קוי בנין במ'	
						קדמי	צדדי
מפולשת ה'	710	106	עפ"י החלפת מליאה מיום *21-8-97	קומת עמודים מפולשת 5 + קומות	9 יח"ד	5	3.6
							6

* 40% בקומת קרקע

10% בכל קומה X מס' הקומות

10% בגג לחדר מכונות

הערות:

ניתן יהיה להבליים מרפסות פתוחות ב-1 מ' מקו בנין אחורי וב-2 מ' מקו בנין קידמי. אחוזי הבניה כוללים תוספת כדלהלן: 6% בגין הריסת מבנה, 5% בגין הקמת מעלית, 5% בגין תוספת שתי קומות, סה"כ 16% תוספת, אשר ניתן היה לבקשה כהקלה לפי סעיף 147. שמחי השרות כוללים חדרי- מדרגות, מעברים, מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים, מחסנים קומתיים בשטח של 4 מ"ר ליח"ד וקומה מפולשת. בחזית המגרש, בהתאם לתכנית רח/800/ב', קיים ע.פ.פ. זכויות הבניה וגזרות משטח המגרש כולל הע.פ.פ.