

4-12320

משרד הסניט
מינהל מחוזי מנהל
2001-98-23
בית דין
תל אביב

מסמך א' - תקנות התכנית
מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
תכנית שינוי מתאר רח/ 800 א/ 25
שנוי לתכנית מתאר רח/ 800 א

צביר יישוב רחובות
מנהל מחוזי מנהל
16-08-2001
תכנית מנהל
מנהל מחוזי מנהל

רס עדמון - אדריכל
ת.ד. 76113
מ.ד. 2191
ע.מ. 007723430

בן ציון צנעני
בשרד התכנון - דין
בתי גאולגה רחובות
טל. 03-272952

היני אדלר
בן ציון צנעני

[Handwritten signature]

רס עדמון
ת.ד. 76113
מ.ד. 2191
ע.מ. 007723430

[Handwritten signature]

חתימת יוזם ומגיש התכנית

מנהל מחוזי מנהל
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה
25/8/2001

חתימת הועדה המקומית

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' 99000/1/99
בשיבה מס' 99000/1/99
להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לאשרה.
יו"ר הועדה
מנהל מחוזי מנהל

תאריך: 15/8/2001

תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר מס' רח/ 800 א" 25	שם התכנית	1
מסמך א' - התכנית (הקנון)	מסמכי התכנית	2
מסמך ב' - תשריט בקניימ 250:1		
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.	גבולות התכנית	3
1.786 דונם (חלקה 365 = 895 מ"ר חלקה 366 = 891 מ"ר)	שטח התכנית	4
תכנית זו חלה על השטח המתוחם כחול כהה בתשריט.	חלות התכנית	5
המרכז	מחוז	6
רחובות	נפה	7
רחובות - רחוב לוי אפשטיין 49, 51.	עיר	8
גוש: 3703	גושים וחלקות	9
חלקה: 366, 365		
חלקה 366 - טוב אמרי, טוב דן	בעלי הקרקע	10
חלקה 365 - לויטה רחל, לויטה גדעון, ירימי לאה.		
א.ש.ד. בנין ופתוח בע"מ - רח' מוסקוביץ 19 רחובות	יוזם התכנית	11
050-334262		
רם ערמון - אדריכל - רח' המנוף 6 רחובות 08-9462191	עורך התכנית	12
א. שינוי יעוד לאזור מגורים ב' מיוחד.	מטרות התכנית	13
ב. תוספת זכויות בניה.		
ג. תוספת שתי קומות		
הוראות תכנית זו יגברו על הוראות כל תכנית	יחס לתכניות	14
קודמת. התקנון של רח/ 800 / א יחול על תכנית זו במלואו	מאושרות	
למעט השנויים הנובעים ממטרות תכנית זו.		
בתחום התכנית יחול חתקן למקומות חניה כמפורט	חניה	15
בתוספת לתקנות התכנון והבנייה התשמ"ג (1983)		
על עיכונו מעת לעת. הכניסות והיציאות של כלי		
הרכב יעשו בתאום עם מהנדס העיר.		
בקומת העמודים המפולשת (מפלס חכניסה) ניתן	מבני עזר	16
יהיה להקים את האלמנטים הבאים - שלא יכללו		
באחוזי הבניה - לובי כניסה, ח' עגלות/ אופנים,		
ח' הסקה, בריכת מים למתקן משאבות + ח' משאבות, ח'		
אשפה, ח' כללונג, מזחסנים לשימוש דיירי הבניין בשטח		
של 4 מ"ר נטו לדירה		
א. בכל דירה יותקנו סידורים למיזוג אויר מרכזי או	מזגנים	17
למזגנים ממוצלים ו/או מזגני חלון לפי חלוקה		
כדלהלן:		
1. בדירה ששטחה עד 100 מ"ר - 3 מזגנים לפחות		
או מזגן מרכזי.		
2. בדירה ששטחה עולה על 100 מ"ר - 1 מזגן לחדר		
(חדרים לענין זה = חדרי שינה וסלון)		
ב. מיקום מתקני מיזוג האויר יקבע כך שפליטת חום,		
רעש ו/או מי ניקוז על ידם לא יפריעו לשכנים ו/או לציבור.		
היטל חשבחה ישולם בהתאם לחוק.	היטל חשבחה	18
השטחים הנמצאים מתחת לגגונים, אדניות וכרכובים	כרכובים וגגות	19
אשר עומקם אינו עולה על 1 מ' לא יכללו במנין אחוזי		
הבניה. במידה ועומק הכרכוב או הבליטה עולה על		
1 מ' אך הגובה מתחתיו עולה על קומה וחצי (4.5 מ')		
גם אז לא יכלל השטח הנ"ל במנין אחוזי הבניה.		
גימור הבנין יותאם, לפחות בחזיתו הקדמית לבנין	גימור בחומרים עמידים	20
הקיים בקו 0. חומרי הגמר יחיו עמידים כגון: אבן		
ירושלמית, אבן נסורה, חומרים קרמיים, בטון גלוי, טיח		
גרנוליט או אקרילי וכיו"ב.		
שטחי השרות יכללו את כל אותם שטחים בבנין על פי	שטחי שרות	21
הגדרתם בתיקון 33 לחוק התכנון והבניה.		

22. טבלת שטחי בניה מותרים: חלקה 365 - מצב קיים (על פי היתר)

מספר קומות	סה"כ שטחים מותרים		שטחי שירות מותרים		לשימוש למגורים (עיקרי)			יעוד הקרקע
	ב- %	במ"ר	ב- %	במ"ר	ב- %	במ"ר	מס' יחיד	
3 + עמודים								אזור מגורים ב'
	159	1426	53.4	478	106	948	9	

חלקה 365 - מצב מוצע

מספר קומות	סה"כ שטחים מותרים		שטחי שירות מותרים		לשימוש למגורים (עיקרי)			יעוד הקרקע
	ב- %	במ"ר	ב- %	במ"ר	ב- %	במ"ר	מס' יחיד למגרש	
5 + עמודים								אזור מגורים ב' מיוחד
	171	1528	56	500	115	1028	9	

23. טבלת שטחי בניה מותרים: חלקה 366 - מצב קיים (על פי רח / 800 / א קיימת)

האזור	ציון בתשריט	שטח בניה (מ"ר)	מס' הקומות	א' בניה מרבית	מס' יחיד	סוגי בנין	אחיד
מגורים 2		30	3 ק' על עמודים	90	3	קדמי	
מגורים 2	תכלת	250 א'	על עמודים	לדונם נטו	3	א' כמסומן בתשריט	5

הערות:

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

מספר יחיד לדונם נטו	אחוז ההפקעה
5	עד 24% (כולל)
9	25 - 35 (כולל)
10	34 - ומעלה

- א. לכל מקרה תכסית הקרקע לא תעלה על 30% ושטח דירה לא יעלה על 110 מ"ר בממוצע.
- ב. למגרשים בהם ההפקעה היתה גדולה מ 24% תורשה בנית 4 קומות על עמודים.

חלקה 366 - מצב מוצע

מספר קומות	סה"כ שטחים מותרים		שטחי שירות מותרים		לשימוש למגורים (עיקרי)			יעוד הקרקע
	ב- %	במ"ר	ב- %	במ"ר	ב- %	במ"ר	מס' יחיד למגרש	
5 + עמודים								אזור מגורים ב' מיוחד
	173	1545	56	500	117	1045	9	

- הערה - גודל דירה ממוצעת לא יפחת מ 113 מ"ר (שטח עיקרי) הקטנת שטח דירה מתחת לנייל יהווה סטייה ניכרת.

קדמי - 0 מ' לש.פ.פ.
צדדי - 4 מ' ו- 3 מ'
אחורי - 6 מ'

24. קווי בנין
כחלקות 366,365

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, לרבות רישום חלוקות ולרבות ביצוע עבודות הפתוח הצבוריות בתחומה לפי היחס שבין היקף זכויות הבניה המוקנות למגרשו לעומת כלל זכויות הבניה המוענקות למגרשיכ לבניה פרטית בתחום התכנית.
הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה

25. הוצאות עריכת תכנית

בתחום התכנית בהכנת קיום הנראה ז'
ביצוע התכנית תוך 3 שנים מיום מתן תוקף.

26. שלבי בצוע