

5

4-12404

תאריך: 26.6.01

עיריית רחובות  
מינהל הנדסה

24-10-2001<sup>zabob</sup>

נתקבל  
תכנון בנין ערים

\*\*\*\*\*

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - רחובות

תכנית שינוי מתאר מס' רח/800/ב/27/1

שינוי לתכנית מס' רח/800/ב

\*\*\*\*\*

משרד הפנים

מינהל מחוז מרכז-רמלה

28-10-2001

נתקבל

תיק מס':

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס' (ג) לחוק**  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 (ג) לחוק  
 יו"ר הוועדה המחוזית

1. התכנית:

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא:

תכנית שינוי מתאר מס' רח/800/ב/27/1

שינוי לתכנית מס' רח/800/ב.

1.2 מחוז: המרכז

1.3 נפה: רחובות

1.4 עיר: רחובות

1.5 גוש: 3701

1.6 חלקה: 627

1.7 שטח התכנית: 750 מ"ר

1.8 רחוב ומס': ז'בוטנסקי מס' 15.

1.9 מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

1.9.1 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

1.9.2 גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט).

1.9.3 נספח בינוי מנחה הערוך בק"מ 1:250 (להלן: "נספח בינוי מנחה").

כל המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכללותה.

1.10 היוזם והמגיש: סעדה יגאל - מבצע קדש ב' - רחובות

1.11 בעלי הקרקע: קושמרינו אריק - רח' החרצית 6 - יבנה

יוספי יעקב - מושב בניה, משק 51

סעדה יגאל - מבצע קדש ב' - רחובות

דביר - יחיעק - אדריכלים.

1.12 העורך:

רח' מרגולין 4 ראשל"צ טל': 03-9655321.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 רחובות  
 תכנית מתאר/מפורטת מס' (ג) לחוק  
 ב'שיבה מס' 13 מיום 2.10.2000/13.9.2000  
 להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז המרכז כהמלצה להפקדה/לאשרה.  
 המלצת הוועדה המחוזית

1.13 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' רח/800/ב בנושאים אותם היא משגה.

1.14 מטרות התכנית:

שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' ע"י:

- 1.14.1 שינוי מס' יח"ד במגרש נטו מ-6 יח"ד ל-9 יח"ד.
- 1.14.2 שינוי שטח עיקרי מעל הקרקע מ-105% משטח המגרש נטו לשטח עיקרי ל-1190 מ"ר מעל ומתחת לקרקע.
- 1.14.3 תוספת שטח שרות בסה"כ 1041 מעל ומתחת לקרקע.
- 1.14.4 שינוי במספר הקומות המותר מ-4 קומות על עמודים ל-5 קומות מעל קומת מרתף/חניה ולא יותר מ-21 מ'.
- 1.14.5 שינוי בקוי הבנין:

מ: קידמי - 5מ'

אחורי - 6מ'

צדדי - 4מ'

ל: קידמי - 5מ' - לקומות טיפוסיות

4מ' - למרפסות מקורות וקומת קרקע

3מ' - לאולם הכניסה לבנין

אחורי - 5מ' - לקומת קרקע

4מ' - לקומה טיפוסית

צדדי - 4מ'

1.15 הוראות בינוי: בנין בן 5 קומות ע"ג קומת מרתף/חניה.

סה"כ 9 יח"ד.

8 יח"ד בשטח של 125 מ"ר ליח"ד ממוצעת, מהן

2 הדירות בקומת הקרקע הינן דירות גן בעלות

גינה פרטית צמודה לכל יח"ד, כמפורט בנספח

הבינוי המנחה המצורף.

1 יח"ד בקומה אחרונה בשטח של 150 מ"ר.

שטח דירה ממוצעת בתחום התכנית 128 מ"ר.

1.16 חומרי גמר: החזית כולה תצופה אבן או חומר קשוח אחר.

מסתורי הכביסה יהיו מחומר GRC או ש"ע. החומר והגוון באישור

אדריכל העיר.

1.17 מתקנים על גגות: קולטי השמש והדוודים יוצבו על גג הקומה העליונה. לא תותר התקנת מערכת סולרית על גג חדר המעלית. קולטי שמש יהיו מוסתרים משלשה צדדים על ידי מיסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין או יוצמד למישור גג משופע. הדוודים יוסתרו הסתרה מירבית ע"י הצבתם בשכיבה על הגג הנ"ל או בתוך חדר המדרגות.

2. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה:  
2.1 מצב מוצע:

א ז ו ר	שטח מגרש לאחר הפקעה	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר				גובה / מס' קומות מירבי	מס' יח"ד מס' מכס' ב מ ג ר ש	קוי בנין במ'		
		מטרות שרות עיקריות		מטרות שרות מעל הקרקע	מטרות שרות מעל הקרקע			ק י ד מ י	צ ד י	א ח ו ר י
		מתחת לקרקע	מעל הקרקע							
מ ג ו ר י ם	681	40	1150	641	400	2231	9	לקומה טיפוסית 5מ' למרפסות מקורות ולקומת קרקע 4מ' לאולם הכניסה לבנין 3מ'	4	לקומה טיפוסית 4מ' לקומת קרקע: 5מ'

הערות:

1. שטחי השרות כוללים: ממ"דים/ממ"קים על פי התקן, פירי מעליות משותפים, חדרי מדרגות משותפים, מבואות כניסה לדירות, לובי, ח. אשפה, חדרי מכוונות, מחסנים.
  2. שטח מחסן ליח"ד יהיה 6מ"ר, שטח מחסן נוסף משותף לדיירים יהיה בשטח של 30מ"ר וינתן לחלוקת משנה על פי הצורך. מחסנים יחשבו כשטחי שרות.
- מוצדון בריאות לדיירים בשטח של 40 מ"ר יחשבו כשטח עזקרי.

מצב קיים:

2.2

קוי בנין במ'	מס' קומות	שטח עיקרי מעל הקרקע ב-%	יח"ד למגרש	שטח המגרש נטו במ"ר	יעוד
קידמי: 5 אחורי: 6 צדדי: 4	+4 עמודים	105%	6	681	מגורים ב'

חניה:

.3

החניה תיקבע על פי התקן התקף, אך לא פחות מהמוצע בניספח הבינוי : כד שתובטחנה 2 חניות ליח"ד בשטח שמעל 120 מ"ר, 1.7 חניות ליח"ד בשטח שבין 100-120 מ"ר ו-1.5 חניות ליח"ד בשטח שבין 80-100 מ"ר. גובה מילוי קרקע מעל חניון יהיה 1.1 מ' לפחות להבטחת נטיעת עצים בוגרים.

הכניסות ושטחי החניה יהיו בתאום עם מהנדס העיר. שינויים לא מהותיים באישור יועץ התחבורה של העיריה לא יהוו שינוי לתכנית בנין ערים זו.

תכנית פיתוח:

.4

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פיתוח למגרש. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניות, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מיקום מתקנים לאספת גז וכו'.

ניקוז:

.5

30% מתכסית הקרקע (כולל תת קרקעית) תהיה מגוננת ופנויה לצורך ניקוז והחדרת מי נגר עילי בתחומי המגרש, או חובת פתרון מאולץ אחר בעת מתן היתרי בניה להבטחת ניקוז בתחומי המגרש - באישון מהנדס הועדה המקומית.

היטל השבחה:

.6

הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם לחוק.

רישום השטחים והפקעות לצרכי ציבור:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עירות רחובות.

הוצאות התכנית:

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית לרבות רישום חלוקות ולרבות ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בתחומה לפי היחס שבין היקף זכויות הבניה המוקנות למגרשו לעומת כלל זכויות הבניה המוענקות למגרשים לבניה פרטית בתחום התכנית. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.

משך ביצוע התכנית:

עבודות הבניה תחלנה תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

חתימות:

היוזם והמגיש: א. כהן קאמני

יוסף יעקב  
מזל  
9

בעלי הקרקע: א. כהן קאמני

יוסף יעקב  
מזל  
9

דביר-יחיעם אדריכלים  
מדגולין 4 ראשל"צ  
טל-9655521 03 טלפקס 9677559 03

העורך:

- תאריך: 7.8.00
- 3.9.00
- 23.10.00
- 13.11.00
- 13.5.01
- 26.6.01