

25-03-2002

כתב בקב"ל

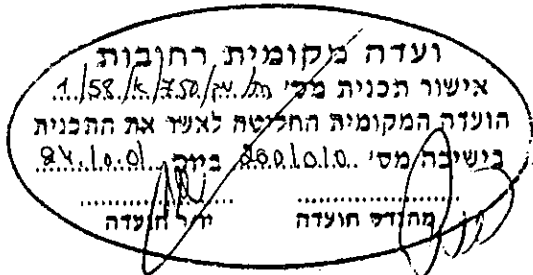
לשכת הנדסה

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - רחובות

תכנית שינוי מתאר מס' רח/מק/750 א' / 58 / 1

שינוי לתכנית מתאר מס' רח/750 א' /



מחוז : המרכז

נפה : רחובות

עיר : רחובות

גוש : 3703

חלקות : 403 , 404

שטח התוכנית : 2316 מ"ר

רחוב : רח' ש. בן-ציון מס' 45-47 רחובות.

בעל הקרקע : אברהם עמית אלון 10 כרמי יוסף, דניאל פרידמן גורדון 47, רחובות.
אלכסנדר חכים וטוטיאן שלום רח' זלמן ארן חולון 28.
מריס וסוניה יורקוני ש. בן ציון 47 רחובות.

היוזם : אברהם עמית אלון 10 כרמי יוסף, דניאל פרידמן גורדון 47, רחובות.
אלכסנדר חכים וטוטיאן שלום רח' זלמן ארן חולון 28.

מטרת התכנית
חלקה 403

(1) תוספת 3 יח"ד כך שעל החלקה ניתן יהיה לבנות 12 יח"ד במקום 9 יח"ד.
ללא הגדלת השטחים המותרים לפי חוק התכנון והבניה סעיף 62 א' / 8.
(2) הגדלת מס' הקומות מ- 4 קומות ל- 6 קומות ע"ע לפי חוק התכנון והבניה סעיף 62 א' / 9 + חדרי גג מתוקף תכנית רח/ 2000 ג.
(3) שינוי בקו בנין צדדי מ 4.00 מ' ל- 3.60 מ' ו- 3.0 מ' עפ"י התשריט.
(4) שינוי בינוי כך שניתן יהיה לבנות דירה בק.קרקע לפי סעיף 62 א' / 5 לחוק התכנון והבניה.
(5) קו בניין אחורי למרפסות בקומת קרקע יהיה 12 מ' קו בניין אחורי למבנה יהיה 15 מ' כולל מרפסות, פרט למרפסת בקומת קרקע.

חלקה 404

(1) תוספת 3 יח"ד כך שעל החלקה ניתן יהיה לבנות 12 יח"ד במקום 9 יח"ד כולל דירה קיימת צמודת קרקע בחזית החלקה (קו בנין כמסומן בתשריט) ללא הגדלת השטחים המותרים לפי חוק התכנון והבניה סעיף 62 א' / 8.
(2) הגדלת מס' הקומות מ- 4 קומות ל- 6 קומות ע"ע לפי חוק התכנון והבניה סעיף 62 א' / 9 + חדרי גג מתוקף תכנית רח/ 2000 ג.
(3) שינוי בקו בנין צדדי מ- 4.00 מ' ל- 3.60 מ' ו- 3.0 מ' עפ"י התשריט.
(4) קו בניין אחורי למבנה יהיה 7.5 מ'.

הוראות בניה : כניסה משותפת לחניות לחלקות 403-404 חזות אחידה לשני הבנינים
כל בנין רשאי להבנות בנפרד מפלס הקרקע הקובע בעורף המגרש בצמוד
לגדר המשותפת האחורית הגובלת עם חלקה 178 יהיה עד 48.5 מ' גובה
אבסולוטי מפני הים .

*** חלקה 403**

בנין מגורים בן- 6 קומות ע"ג ק. עמודים חלקית ומרתף תת קרקעי לחניות
2 יח"ד לקומה בשטח עיקרי ממוצע של 96.8 מ"ר , דירת גג בשטח עיקרי
ממוצע של 125.0 מ"ר + חדרי יציאה לגג + דירה צמודת קרקע ומחסן
צמוד במרתף.
סה"כ 12 יח"ד.

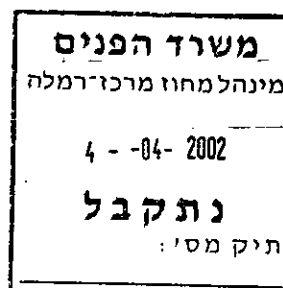
*** חלקה 404**

בנין מגורים בן 6 קומות ע"ג ק. עמודים חלקית ומרתף תת קרקעי לחניות
2 יח"ד לקומה בשטח עיקרי ממוצע של 90.9 מ"ר , דירת גג בשטח עיקרי
ממוצע של 125.0 מ"ר + חדרי יציאה לגג, דירה קיימת צמודת קרקע
ב- 2 קומות בשטח עיקרי של 160 מ"ר בחזית החלקה.
סה"כ 12 יח"ד.

יחס לתכנית : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיע בתקנון תכניות מתאר
מקומיות החלות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו.

מסמכי התוכנית : תקנון בן 5 עמודים תשריט בקנה מידה 1:250 נספח בינוי וחניות מנחה בלבד
ניתן לערוך שינויים בנספח הבינוי באישור ועדה מקומית.

עורך התכנית : "רתם" אדריכלות והנדסה
ויצמן 5 רחובות
טל: 08-9472010



זכויות בניה - מצב קיים - לפי רח / 750 / א'

יעוד האזור	שטח התוכנית	יחיד למגרש לדונם נטו	אחוזי בניה	מס' קומות	קוי בנין
מגורים ב'	1133.5	8	105%	4 +עמודים	קידמי - 5 מ' צדדי - 4 מ' אחורי - 6 מ'

זכויות - הבנייה - מצב מוצע

יעוד	שטח המגרש במ"ר	יחיד למגרש	תת קרקעי		על קרקעי		סה"כ		מס' קומות	גובה (מ')	קווי-בניין
			עיקרי	שרות במ"ר	עיקרי	שרות במ"ר	עיקרי	שרות במ"ר			
מגורים ב'	1133.5	12		1100	105%	1200	105%	2300	מרתף חניות ד. גן + 5 ק. ע"ע ד. גג + ח. גג *	26	קדמי: 5 מ' (1) אחורי: 12 מ' (2) אחורי: 15 מ' צדדי: 3.6 (3) צדדי: 3 מ' בין חלקות 404, 403

שטחי השרות כוללים: ח. מדרגות, מבואות, מעלית, ממ"ד, מחסנים 6.0 מ"ר לדירה, לובי, ח. עגלות, ח. אשפה, ח. אופניים, חניות, ובמרתף מחסן לדיירי הבית אשר ירשם כרכוש משותף.

* מרתף מתוקף רח / 2000 / ב / 1

* חדרי גג מתוקף רח / 2000 / ג

(1) קו הבניין אחורי למרפסות בקומת קרקע יהיה 12 מ'.

(2) קו בנין אחורי למבנה יהיה 15 מ' כולל מרפסות פרט למרפסת ק. קרקע.

(3) קו בנין צדדי מזרחי 3.0 עם פתחים בין חלקות 404, 403.

זכויות בניה - מצב קיים - לפי רח / 750 / א'

יעוד האזור	שטח התוכנית	יח"ד למגרש לדונם נטו	אחוזי בניה	מס' קומות	קוי בנין
מגורים ב'	1137.5	8	105%	4 +עמודים	קידמי- 5 מ' צדדי - 4 מ' אחורי - 6 מ'

זכויות - הבנייה - מצב מוצע

יעוד	שטח המגרש במ"ר	יח"ד למגרש	תת קרקעי		על קרקעי		סה"כ		מס' קומות	גובה (מ')	קווי-בניין
			עיקרי	שרות במ"ר	עיקרי	שרות במ"ר	עיקרי	שרות במ"ר			
מגורים ב'	1137.5 = 906.0 + 231.5	12 (11 יח"ד 1 + יח"ד קיימת בחזית המגרש)		900	105%	1100	105%	2000	מ. חניות 5 ק. ע"ע ד. גג + ח. גג *	26	קדמי: 5 מ' (3) אחורי: 7.5 מ' צדדי: 3.6 מ' (1) צדדי: 3 מ' בין חלקות 404, 403 <u>ק.ב. בית פרטי</u> (2) קדמי: 5 מ' אחורי: 5 מ' צדדי: 3.6 מ'

שטחי השרות כוללים: ח. מדרגות, מבואות, מעלית, ממ"ד, מחסנים בקומות 6.0 מ"ר לדירה, לובי, ח. עגלות, ח. אשפה, ח. אופניים, חניות, ובמרתף מחסן לדיירי הבית אשר ירשם רכוש משותף.

* חדרי גג מתוקף רח / 2000 / ג

* מרתפים מתוקף רח' / 2000 / ב / 1

(1) קו בנין צדדי 3.0 עם פתחים בין חלקות 404, 403.

(2) קוי בנין לדירה קיימת צמודת קרקע בחזית המגרש כמסומן בתשריט.

כל בניה חדשה תהיה עפ"י קוי הבנין המצויינים בטבלת הזכויות מצב מוצע.

(3) קו בנין אחורי למבנה יהיה 7.50 מ'.

רישום שטחים ציבוריים

: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם
לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, יופקעו
ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"י עיריית רחובות עפ"י
סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, או ירשמו
ע"י העיריה בדרך של חכירה או דרך אחרת.

תקן חניה

: במגרש תוסדר חניה לפי פירוט 1.5 מקומות חניה לכל יחידת
דיור.

הכניסות ושטחי החניה יהיו בתאום עם מהנדס העיר.

תכנית פיתוח

: לא ינתן אישור בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח
לאותה החלקה. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול:
פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות
תומכים, סידורי אשפה, מתקנים להספקת גז, שבילים ושטח מגון
תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה הכוללת טופוגרפיה.

היטל השבחה

: הועדה המקומית תטיל היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

הריסה

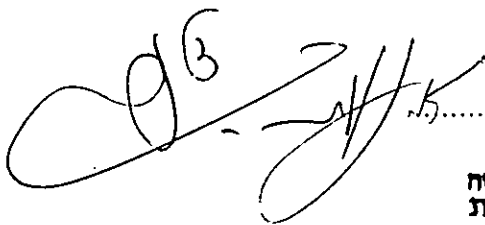
: טרם מתן היתר בניה יורסו המבנים המסומנים להריסה בתשריט
בכל חלקה בנפרד ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

משך ביצוע התכנית

: עבודות הבניה תחלנה תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין יחזיר בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית
חלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה לרבות רישום חלוקות ולרבות ביצוע עבודות
הפיתוח הציבורי 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.



"רתם" אדריכלות והנדסה
רח' ויצמן 5, רחובות
טל. 08-9472010



חתימת היוזם

חתימת עורך התכנית