

4-13146

ע"מ רחובות
מינהל הודסה
05-02-2003
נתקבל
תכנון בנין ערים

מחוז-המרכז

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
10-02-2003
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי- רחובות.

תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 2115 / 1
שינוי לתכנית מתאר מס' רח/ במ / 2115

תאריך
מס' תכנון מחוז המרכז
מיום 29.1.03
מס' תכנון מחוז המרכז

חתימות ואישורים:

20203
תאריך
תאריך
חתימת המתכנן
חתימת היוזם והמגיש
חתימת בעל הקרקע

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' 1/2115
בישיבה מס' 980/1 מיום 4.11.98
להעבר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לאשרה.
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 1/2115
התכנית מאשרת מכח
סעיף 108(ג) לח"א
יו"ר הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית

הפקדה: י.פ. : תאריך:

אישור: י.פ. : תאריך:

01. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 2115 / 1, שינוי לתכנית רח/ במ / 2115.

02. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:
א. תקנון הכולל 4 דפים.
ב. תשריט ערוך בקו"מ 250 : 1, כולל תרשימי- סביבה בקו"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 התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף.

05. נושים וחלקות

גוש 3646, חלקה 2.

06. שטח התכנית

58,404 מ"ר.

07. המקום

רח' בשיסט פינת דרך גד פיינשטיין - רחובות.

08. בעלי- הקרקע

עוזיאל בשיסט, לינה נולמן, נעמי כהן- זיו.

09. יוזם התכנית

עוזיאל בשיסט, רח' הכרם 3 - רחובות.

10. מחבר התכנית

מ.ד. אשכנזי- אדריכלים, הרצל 203 - רחובות. 9465764-08

11. מטרת התכנית

1. ביטול דרכים קיימות וקביעת דרכים ודרכים משולבות חדשות.
2. שינוי יעוד מאזור למוסד פרטי- מגורים לאוכלוסיה בוגרת- 416 יח"ד בשטח עיקרי 60 מ"ד ליח"ד בממוצע עם מרכז רפואי ושטח מסחרי, ליעודים שונים עפ"י הפרוט להלן:
א. יעוד מגרש לש.ב.צ.
ב. יעוד מגרשים לש.צ.פ.
ג. יעוד מגרש לשטח מסחרי.
ד. יעוד מגרשים לאזור מגורים א', סה"כ 103 יח"ד.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.

12. יחס לתכניות קימו

על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות, כפי שמופיע בתקנון תכניות המחאר המקומיות החלות על השטח, על תיקוניהן, במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. הוראות והגבלות

1. חדרי המרנספורמציה בתחום התכנית יהיו חת- קרקעיים ויבנו במגרש המסחרי ומגרשים המיועדים לש.צ.פ ולש.ב.צ. שיטחם לא יעלה על 10% משטח המגרש בו יבנו.
2. לא תותר נגישות לכלי רכב למגרשים מדרך גד פיינשטיין ומרת' בשיסט.

14. תכנית פיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית בינוי ותכנית גימור ופיתוח לשטח הכלול בתכנית והריסת המבנים המסומנים להריסה, אשר חוכן על רקע מפה מופוגרפית מעודכנת.
התכנית תכלול את המרכיבים הבאים:
פירוש של חומרי גימור הבנינים, פתרונות להסחרת כביסה, פתרון אדריכלי לשילוב מתקני גדרות, גגות, מתסנים, מיווג אויר, אנרגיה סולארית ואנטנות.

פתרון נאות לשילוש מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צבע וכד'.
 פיתוח מדרכה וש.צ.פ. לרבות מערכות הנקיה, שתילה ונטיעה, התקנת
 ריהוט רחוב, עמודי תאורה וחשמל, עמודי מלפון. פתרון לחניה לרבות פרטי
 קירוי. פתרונות ניקוז, קירות תומכים, משפחים מעופפים וגדרות. פתרונות
 למתקנים לאספקת חשמל, גז, מים, מל"כ וכד'. כל חיבורי החשמל
 והתקשורת יהיו תת-קרקעיים.
 תכנית הניקוז תעשה עפ"י עקרונות שימור והשהיית נגר, כמפורט בהחלטה
 הועדה המחוזית מיום 26.07.00.

15. שטחי ציבור : שטחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, יועברו
 לרשות המקומית וירשמו על שמה ללא תמורה, בין מכות הפקעה ובין בכל
 דרך אחרת.

16. חניית מכוניות : החניה למגורים תהיה בתחום המגרש, 2 מקומות חניה לכל יח"ד.
 במגרש המיועד לאזור מסחרי תהיה החניה בתחום המגרש ותקן החניה יהיה
 ביחס של חניה לכל 25 מ"ר.
 במגרש המיועד לאזור ש.ב.צ תהיה החניה בתחום המגרש ותקן החניה יהיה
 ביחס של חניה לכל 50 מ"ר.

17. מועד ביצוע : ביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

18. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק ע"י הרשות המקומית.

19. רישום התכנית : א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת מפה לצורכי רישום עדוכה כדין,
 ע"י מורד מוסמך, עפ"י פקודת המורדים, לכל תחום החלוקה
 החדשה, אישורה ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומה.
 ב. סמיה בעטמ המגרשים עד שיעוד של 5% לא תחשב סמיה מתכנית
 ולא תשנה את זכויות הבניה המוקנות למגרש עפ"י תכנית זו.

20. הוראות בניה : א. בתחום מגרש 9 בתשריט, הצבוע אפור ושטחו 1,188 מ"ר, ניתן יהיה
 לבנות בנין מסחרי, שיכיל חנויות ומשרדים עפ"י המפורט במבלה להלן:

אזור מסחרי - מצב מוצע							
שטח קרע במ"ר	שטח עיקרי במ"ר לקומה	שטח שרות במ"ר לקומה(1)	סה"כ שטח במ"ר לקומה	מס' קומות	גובה בנין הידיבי (3)	קוי בנין במ'	
						קדמי	צדדי למגורים
1,188	250	75	325	2 + קומות	10 מ'	3	3
						3	3
						5	5
500	965	1,465					

הערות:

- (1) שטחי השרות כוללים מרתף, מרחבים מוגנים, תדרי מדרגות, מחסנים וכד'.
- (2) ניתן יהיה לבנות המרתף במסגרת קוי הבנין המפורטים במבלה לעיל והוא ישמש לחניה,
 לאחסנה, לתדרי טרנספורמציה.
- (3) ימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד רום הגג.

ב. בתחום מגרשים 51-10 בתשרים, הצבועים כחום, ניתן יהיה לבנות בחי- מגורים צמודי קרקע, סה"כ 103 יח"ד, עפ"י המפורט במבלה להלן:

אזור מגורים א' - מצב מוצע												
מס' מגרש במ"ר	שטח עיקרי במ"ר ליח"ד	שטח שרות במ"ר ליח"ד	סה"כ שטח במ"ר ליח"ד	מס' קומות	גובה בנין (7)	מס' יח"ד בתחום התכנית	קוי בנין במ'					
							קדמי	צדדי	אחורי			
580	200	40	240	2 + קומות	10 מ'	103	5	3	5	מרתף		
										120	120	120
										360	160	200

באזור זה יתולו ההוראות כדלהלן:

1. שטח עיקרי מקסימלי לקומה יהיה 100 מ"ר לכל יח"ד.
2. השטחים המפורטים במבלה הינם ליח"ד אחת בלבד.
3. יחידת קרקע מינימלית ליח"ד תהיה 250 מ"ר.
4. ניתן יהיה להעביר שטחי בניה עיקריים מקומה לקומה בסך של עד 6% משטח המגרש.
5. ניתן יהיה לבנות חניה מקורה בשטח של עד 18 מ"ר, כחלק מסה"כ שטחי השרות המותרים, כמפורט במבלה לעיל, בקו בנין קדמי של 1.50 מ' ובקו בנין צדדי של 0 מ'. לא תותר פתיחת שערים לכון הרחוב.
6. תכנית הקרקע בכל מגרש לא תעלה על 50% משטח המגרש.
7. גובה הבנין ימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד רום הגג.
8. המרתף יבנה עפ"י הוראות תכנית דח/2000 / ב / 1.
9. המרתף לא יחרוג מקונטר המבנה שמעליו.

ג. במגרש מס' 8 בתשרים, הצבוע חום תחום חום, ניתן יהיה לבנות בניני ציבור במבנה בן 3 קומות, עפ"י המפורט במבלה להלן:

ש.ב.צ - מצב מוצע												
מס' מגרש מינמלי במ"ר	שטח עיקרי ב- % לקומה	שטח שרות ב- % לקומה	סה"כ שטח ב- % לקומה	מס' קומות	גובה בנין מירבי (1)	מס' יח"ד בתחום התכנית	קוי בנין					
							קדמי	צדדי	אחורי			
600	30	20	50	3 + קומות	14 מ'	103	5	3	5	מרתף		
										100	100	100
										250	160	90

(1) גובה הבנין ימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד רום הגג.