

43232

8

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
08-04-2003
נתקבל
תכנון בנין ערים

מחוז-המרכז

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז
29-04-2003
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי- רחובות.

תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 800 / א / 26.
שינוי לתכנון מתאר מס' רח/ 800 / א' ורח/ 2000 / י'.

חתימות ואישורים:

31.3.03	31.3.03	31.3.03
תאריך	תאריך	תאריך
<p>גלעד מרקמן עורך דין רח' בית הפועלים 5, רחובות טל: 08-9364020</p>	<p>גלעד מרקמן עורך דין רח' בית הפועלים 5, רחובות טל: 08-9364020</p>	<p>חתימת המבחן</p>

חתימת הועדה המקומית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 26
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג) לחוק
מתאריך 4.6.03
יו"ר הועדה המחוזית

הפקדה : י.פ. : תאריך :

אישור : י.פ. : תאריך :

01. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 800 / א / 26 , שינוי לתכנון מתאר מס' רח/ 800 / א' / ורח/ 2000 / י'.
02. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:
 א. תקנון הכולל 4 דפים.
 ב. תשריט ערוך בקנ"מ 250 : 1, כולל תרשימי- סביבה בקנ"מ 2,500 : 1 .
 ג. נספח בינוי סכמטי, הכולל פתרון חניה, בקנ"מ 1:250.
 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. גושים וחלקות : גוש 3703, חלקה 38.
06. שטח התכנית : 925 מ"ר.
07. המקום : רח' סמילנסקי / לוי אפשטיין, רחובות.
08. בעלי- הקרקע : שונים ע"י עו"ד גלעד מרקמן
 בית הפועלים 5, רחובות. 9364020-08
09. יוזם התכנית : שונים ע"י עו"ד גלעד מרקמן
 בית הפועלים 5, רחובות. 9364020-08
10. מחבר התכנית : מ.ד. אשכנזי- אדריכלים, הרצל 203 - רחובות. 08-9465764
11. ממרת התכנית : 1. שינוי מיקום שצ"פ במגרש.
 2. קביעת זכות מעבר בתחום השצ"פ.
 3. קביעת זכויות והוראות בניה.
 4. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
12. ייחוס לתכניות קימות : הוראות תכנית רח/ 800 / א' , על תיקוני חלוצת על תכנית זו, אולם באט" הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבות תכנית זו תהיה כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / י'.
13. הוראות והגבלות : 1. קו בנין קדמי למרחף לא יפחת מ-3 מ' לצורך חילחול ונטיעת עצים בוגרים.
 2. 30% משטח תקרת המרחף ישמש לגינון. עומק האדמה לגינון לא יפחת מ-1 מ'.
 3. גימור הבנין יהיה באבן, באישור מהנדס העיר.

15. תניית מכוניות : בתחום המגרש, כמסומן באופן סכמטי בתכנית הבינוי, יוסדרו חניות לפי יחס של 1:1.5 לירות עד 105 מ"ר ו- 1:2 לירות הנג. פיתרון התניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יחואמו עם מהנדס העיר ויועץ התחבורה של עיריית רחובות. הנדלת מס' החניות העיליות מעבר למוצע בתכנית הבנוי תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
16. רישום שמחים ציבוריים : השמחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.
17. תנאים למתן היתר : 1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים. 2. לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג- אויר.
18. תנאי לאיכלוס : תנאי לאיכלוס / מ' 4 יהיה פיתוח השצ"פ בחזית המבנה, עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
19. תכנית פיתוח : לא ינתן היתר בניה אלא אם תאשר הועדה המקומית תכנית פיתוח לשטח התכנית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: פירוט חומרי גמר, פתרונות להסתרת כביסה ומתקני מיזוג- אויר, פיתוח החצר לרבות פיתוח גנני, מערכות השקיה, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, גדרות, פיתרון לאצירה ולסילוק אשפה וכד'
20. הריסת מבנים : לא ינתן היתר בניה שרם הריסת המבנים המסומנים להדיסה. הריסת המבנים תעשה ע"י מבקש ההיתר ועל השבנו.
21. שלבי ביצוע : ביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
22. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק ע"י הרשות המקומית.

23. הוראות בניה

השטח הכלול בתכנית זו, הצבוע צהוב, ישמש המגרש לבניית בית- מגורים החכיל 10 יח"ד במבנה שגובהו לכיוון רח' סמילנסקי יהיה מרתף+ ע'+ 5 ק' + ק' גג חלקית ולכוון רח' לוי אפשטיין יהיה ק. עמודים כפולה+ 5' ק' גג חלקית, עפ"י המפורט בטבלת מצב- מוצע להלן ולתכנית הבינוי הסכמטית. גובה המבנה הינו סופי. הקלה ממנו תהווה סטיה ניכרת.

מגורים ב' - מצב קיים לפי רח/ 800 / א' ורח/ 2000 / י'									
אזור	ציון תשרים	שטח מגרש מנמלי	% בניה מירבי בקומה	מס' קומות	% בניה מירבי	מס' יח"ד	קוי בנין		
							קידמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'	תכלת	750 או לפי הקיים	30	4 קומות + עמודים	110	10 יח"ד לדונם נמו	5 מ'- או לפי תשרים	4 מ'- צדדי	6 מ'- אחורי

הערות:

א. שטחי השרות יהיו עפ"י המפורט בתכנית רח/ 2000 / י', 40% בקומת קרקע + 50% בשאר הקומות, סה"כ 90%.

מגורים ג' - מצב מוצע									
	שטח מגרש במ"ד	שטח עיקרי במ"ד	שטחי שרות ב- %	מס' יח"ד למגרש	גובה המבנה לכיוון רח' סמילנסקי	גובה המבנה לכיוון רח' לוי אפשטיין	קוי בנין		
							קידמי	צדדי (כמצוין בתשרים)	אחורי
מרתף עילי סה"כ	621	110X10	90	10 יח"ד	מרתף+ ע'+ 5 ק'+ גג חלקית	ק' עמודים כפולה+ 5 ק'+ גג חלקית	5 מ'- למגורים	4 מ' 0 - למגורים	4 מ'- למגורים
							3 מ'- למרתף	0 מ'- למרתף	0 מ'- למרתף

הערות:

- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 110 מ"ר.
- שטחי השרות כוללים מרתף, מרחבים מוגנים, חדרי- מדרגות, מחסנים בשטח ליח"ד, מתקנים טכניים וכד', כמפורט בתכנית רח / 2000 / י'.
- המרתף יבנה בקוי הבנין כמפורט בטבלה לעיל והוא ישמש לחניה, לחלק מהאחסנה ומהמתקנים הטכניים.
- מחסנים דירתיים יותרו בקומת המרתף בלבד. ניתן יהיה להבליט מרפסות פתוחות ב- 2 מ' מקו בנין קידמי ואחורי.