

תק"ט
אש"ק הח"ס
א.ד.א.

4-13536

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
27-05-2003
נתקבל
תכנון בנין עדים

מחוז-המרכז

מרחב תכנון מקומי- רחובות.

תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 800 / א' / 22 / 1.
שינוי לתכנית מתאר מס' רח/ 800 / א'.
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז
18-06-2003
נתקבל
תיק מס' :

חתימות ואישורים :

20/5/2003
תאריך

חתימת בעל הקרקע

20/5/2003
תאריך

חתימת היוזם והמניש

20.5.03
תאריך
מ.ד. אש"ק-אזרחים
הרצל 203 רחובות, 08-9465764
חתימת המחוז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/ 800 / א' / 22 / 1.
בשונה מס' רח/ 800 / א' / 22 / 1. הוחלט
להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לאשרה.
.....
יו"ר הועדה
המנדט

נבדק וניתן לתקף / לאשר
27.4.03 משנה נוסף
החלטות הועדה המחוזית /
אדר' דורון דרוקמן
25.9.03
תאריך

חתימת הועדה המקומית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' רח/ 800 / א' / 22 / 1.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.4.03 לאשר את התכנית.
.....
יו"ר הועדה המחוזית

הפקדה : י.פ. : _____ תאריך : _____

אישור : י.פ. : _____ תאריך : _____

שם התכנית

: תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 800 / א / 22 / 1, שינוי לתכנית מתאר מס' רח/ 800 / א/

מסמכי התכנית

: התכנית כוללת:
א. תקנון הכולל 5- דפים.
ב. תשרים ערוך בקו"מ 250 : 1, כולל תרשימי- סביבה בקו"מ 2,500
ג. נספח בינוי סכמטי, הכולל פחרון חניה, בקו"מ 1:200.
כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית כולה.

גבולות התכנית

: במסומן בקו כחול כהה בתשרים המצורף.

תחולת התכנית

: תכנית זו תחול על השמת התחום בקו כחול כהה בתשרים המצורף.

גושים וחלקות

: גוש 3703, חלקות 354 3551-.

שטח התכנית

: 1,788 מ"ר.

המקום

: רח' סוקולוב 3 51 - - רחובות.

בעלי- הקרקע

: אילון ועדינה פלדי, רח' סוקולוב 5 - רחובות. מל' 9466063-08
אהרון ספיר, רח' סוקולוב 3 - רחובות. 5409085-03
רחל שיינמן, רח' שרת 64 - תל- אביב. 5469994-03

יחס התכנית

: אילון ועדינה פלדי, רח' סוקולוב 5 - רחובות. מל' 9466063-08
אהרון ספיר, רח' סוקולוב 3 - רחובות. 5409085-03
רחל שיינמן, רח' שרת 64 - תל- אביב. 5469994-03

סוכר התכנית

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

תוספת התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה בעלים, לסי פרק ג' סימן ו' לחוק.
2. יעוד סגרש לאזור מגורים ג' מיוחד- 16 יח"ד למגרש.
3. הגדלת אחוזי הבניה ל- 152%.
4. הגרלה מס' הקומות מ- 4 קומות + עמודים ל- 4 קומות + קומת חמישית חלקית מעל לקומת מרתף הנית ולקומת קרקע.
5. קביעה וביזות והוראות בניה.

הטת לתכניות קיימות

: הוראות תכנית רח/ 800 / א', על תיקוניה, תלות על תכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבות.

13. הוראות והגבלות
1. שמח דירה ממוצע לא יפחת מ-105 מ"ר.
2. קו בנין קדמי למרתף לא יפחת מ-3 מ' לצורך הילחול ונטיעת עצים בוגרים.
3. 30% משטח תקרת המרתף ישמש לגינון. עומק האדמה לגינון לא יפחת מ-1 מ'.
4. תקן חניה לא יפחת מ-1.5- חניות ליח"ד ובנוסף 3 חניות לאורחים.
5. גימור הבנין יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן נסורה, כורכרית, זכוכית, חומרים קרמיים בטון גלוי וכד', באישור מהנדס העיר.
14. חניית מכוניות :
- בתחום המגרש, יוסדרו חניות לפי המפורט לעיל ובנספח הבינוי. החניה עבור מבנה הציבור תהיה בתחום המגרש ובמגרש הצמוד בהתאם למוצע בנספח החניה המצורף. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יתואמו עם מהנדס העיר ויועץ התחבורה של העיריה.
15. 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.
16. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים :
- 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 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.
17. תנאים למתן היתר :
1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית ערונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
2. לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג- אויר.
3. לכל יח"ד תהיה מרפסת שרות אחת לפחות בשטח המתאים להכיל את המכלולים הבאים: מתקן עבור יחידת עיבוי למזגנים מפוצלים הכולל את ההכנות הנדרשות לכך ביח"ד ומסתור כביסה.
4. כחלק מהבקשה להיתר בניה, יצוין פיתרון ארכיטקטוני בקנ"מ 1:50 להסתרת המכלולים הנ"ל. המסתור יהיה מחומר יציב ובצורה שתבטיח עמידותו בפני מפגעים חיצוניים. המסתור לא יבנה מעל הכניסה לבית.
18. תכנית פיתוח :
- לא ינתן היתר בניה אלא אם תאשר הועדה המקומית תכנית פיתוח לשטח התכנית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים:
- פירוש 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'.
19. הריסת מבנים :
- לא ינתן היתר בניה טרם הריסת המבנים המסומנים להריסה. הריסת המבנים תעשה ע"י המבקש ועל חשבונו.
20. שלבי ביצוע :
- ביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
21. היטל השבחה :
- יוטל ויגבה כחוק ע"י הרשות המקומית.

22. הוראות בניה :

ש.ב.צ :

השטח הכלול בתכנית, הצבוע חום תחום חום כהה, ששטחו 596 מ"ר, ישמש לש.ב.צ וישלים את הש.ב.צ שבחלקה 356, הגובלת ברחוב מלך, למטרות מוסדות חינוך ובראות. הכניסה והיציאה להולכי רגל ולכלי רכב לשטח זה תהיה מכון רחוב מלך, דרך הש.ב.צ שבחלקה 356, כמצוין בתרשים הסביבה שבתשריט המצורף. שטחי שרות של 10% לקומה ו- 10% בגג המבנה, סה"כ 40%, יותרו במגרש זה. זכויות הבניה יהיו כמפורט להלן:

בניני ציבור - מצב קיים ומוצע									
האזור	ציון בתשריט	שטח מגרש מינמלי	% בניה מירבי בקומה	מס' קומות	% בניה מירבי	מס' יח"ד לדונם נמו	קוי בנין		
							קדמי	צדדי	אחורי
בניני ציבור	חום מותחם חום כהה	700 או לפי הקיים	30	3	90	-----	5	4	6

מגורים ג' מיוחד

מגורים ב' - מצב קיים									
אזור	ציון תשריט	שטח מגרש מינמלי	% בניה מירבי בקומה	מס' קומות	% בניה מירבי	מס' יח"ד לדונם נמו	קוי בנין		
							קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'	תכלת	750 או לפי הקיים	30	3 קו' על עמוד	90	10 יח"ד לדונם נמו	5 מ' או לפי תשריט	4 מ' - 0 מ' לפי תשריט	6 מ'

הערות:

באזור זה ניתן לבנות בתים בני 4 קומות ובס"ה 105% בתנאים הבאים:

- א. בניה עפ"י סכמת הבינוי שבתשריט התכנית.
- ב. הקומה הרביעית תהיה חלקית - עד 20% ותותנה בהתקנת מעלית.
- ג. הצפיפות תשאר בעינה - עד 8 יח"ד לדונם נמו.
- ד. לא ינתנו הקלות באחוזי בניה למי שבוחר לבנות לפי סכמת הבינוי הנ"ל וזאת עפ"י הוראות דברר סמיה ניכרת, סעיף 1 (סעיף קטן 14) "בניה שלא בהתאם לדרישות הארכיטקטוניות המפורטות בתכנית".
- ה. שטח המגרש לצרכי זכויות הבניה יהיה מברוטו מקורי פחות השטח שהופקע (ככל שיוצג תיעוד בנדון). מס' יח' הדיור לדונם נמו יהיה בהתאם לאחוז ההפקעה לצרכי ציבור כדלהלן:

מס' יח"ד לדונם נמו	אחוז הפקעה
8	עד 24 (כולל)
9	33-25
10	34 ומעלה

- % בניה מירבי בקומה כולל מרפסות וחדר- מדרגות.

השטח הכלול בתכנית זו, הצבוע צהוב תחום אדום, ישמש כמגרש לבנית בית- מגורים המכיל 16 יח"ד במבנה של 4 קומות + קומה חמישית חלקית מעל לקומת קרקע מפולשת בה תותר הקמת 2 יח"ד ומרתף, בהתאם למפורט במבטל מצב- מוצע להלן:

מגורים ג' מיוחד - מצב מוצע										
קוי בנין			מס' קומות מקסימלי	גובה בנין מירבי מ- 0.00	מס' יח"ד	סה"כ שטח ב- %	שטחי שרות ב- %	שטח עיקרי ב- %	שטח מגרש במ"ר	
אחורי	צדדי	קדמי								
6-מ' למגורים	4-מ' למגורים	5-מ' למגורים	מרתף, קרקע+ 5 קומות	19.00 מ'	16 יח"ד	90	90		1162	מרתף
0-מ' למרתף	0-מ' למרתף	3-מ' למרתף				244	60X152	152		עילי
						334	182	152		סה"כ

הערות:

1. שטחי השרות כוללים מרתף, מרחבים מוגנים, חרדי- מדרגות, מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד, מתקנים טכניים וכד'.
2. המרתף יבנה בקוי הבנין כמפורט בטבלה לעיל והוא ישמש לחניה, לחלק מהאחסנה ומהמתקנים הטכניים. מחסנים דירתיים יותרו בקומת המרתף בלבד.
3. שטחי השרות יהיו בשעור של 60% מהשטח העיקרי המותר, עפ"י המפורט בטבלה.
4. ניתן יהיה להבליט מרפסות פתוחות ב-2 מ' מקו בנין קידמי ואחורי.

23. עציים לשימור :
1. עצי הושינגטוניה המצויים בחלקה 354, המסומנים בתשריט המצורף, ישומרו וישולבו בתכנית הפיתוח של המבנה. במהלך הבניה יינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת פגיעה בעצים אלה, להנחת דעתו של מהנדס העיר.
2. טרם התחלת הבניה עפ"י התכנית, יועתק עץ הזית המצוי בחלקה 355, המסומן בתשריט המצורף, למקום חילופי שייקבע ע"י בעלי הקרקע ובידיעת מהנדס העיר.