

ל
אצ"ר

4-1374

מחוז - המרכז

עמותת התעשייה
מזרח הנדסה

02-06-2004

נתקבל
תכנון טיפוס ערים

משרד הפנים
מחוז מרכז
9-06-2004
נתקבל
תיק מס:

מרחב תכנון מקומי - רחובות.

תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 800 / ב' / 32.
שינוי לתכניות מתאר מס' רח/ 800 / ב'.

חתימות ואישורים :

18.05.04

18.5.04

19.5.04

תאריך

תאריך

תאריך

א"י טל. 08-9465764

ד"ר אבי ארבל

חתימת בעל הקרקע

חתימת היוזם והמגיש

חתימת המתכנן

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

נבדק וניתן להפקיד על אשף
החלטת הועדה המקומית / (משטר) מיום 19.5.04

אדר' זורנו דרוקמן
מתכנן המחוז הנדסה

19.7.04

תאריך

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' 32/ב' / 32
בליטבה מס' 2004/26 מנוח 26/3.03
להעגיר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לאשרה.
יו"ר הועדה

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

הפקדה : י.פ. : _____ תאריך : _____

אישור : י.פ. : _____ תאריך : _____

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 32/ב' / 32
התכנית מאושרת מכת
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 19.5.04

01. שם התכנית	: תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 800 / ב' / 32, שינוי לתכניות מתאר מס' רח/ 800 / ב'.
02. מסמכי התכנית	: התכנית כוללת: א. תקנון הכולל 3 דפים. ב. תשריט ערוך בקנ"מ 250 : 1, כולל תרשימי- סביבה בקנ"מ 2,500 : 1 וחתך טיפוס. 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	: נוש 3701, חלקה 542.
06. שטח התכנית	: 750 מ"ר.
07. המקום	: רח' האימהות 5- רחובות.
08. בעלי- הקרקע	: אדלר שלמה, אדלר ברוריה, בלייך טובה האימהות 5, רחובות. טל' 9468091 - 08.
09. יוזם התכנית	: סרוגו דוד רח' מרכטברג 15, ראשון- לציון. טל' 9667070 - 08
10. מחבר התכנית	: מ.ד. אשכנזי- אדריכלים הרצל 203 - רחובות. 9465764 - 08.
11. מטרת התכנית	: 1. שינוי יעוד מגרש מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג', מ- 6 יח"ד למגרש ל- 10 יח"ד למגרש. 2. הגדלת מס' הקומות המותרות בתחום התכנית מ- ע + 4 ל- ע + 5. 3. קביעת זכויות והוראות בניה.
12. יחס לתכניות קימות	: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות, כפי שמופיע בתקנון תכניות המתאר המקומיות החלות על השטח, על תיקוניהן, במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. הוראות והגבלות	: 1. חומרי הגימור בבנין יהיו מאבן בנימורים שונים או מכל חומר עמיד אחר, באישור מהנדס העיר. 2. תנאי למתן בניה בתחום התכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המורדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
14. שלבי ביצוע	: ביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
15. חניית מכוניות	: בתחום המגרש יוסדרו חניות לפי יחס של 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד והשלמה ל- 20% חניות לאורחים במידת הצורך. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יאושרו ע"י מהנדס העיר ויועץ התחבורה.

16. הפקעות לצרכי ציבור : 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. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

17. הריסת מבנים : לא ינתן היתר בניה טרם הריסת המבנים המסומנים להריסה. הריסת המבנים תעשה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

18. הוצאות התכנית : מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל 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 ועומת כלל זכויות הבניה המוענקות למגרשים לבניה פרטית בתחום התכנית. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.

19. הוראות בניה : השטח הכלול בתכנית, הצבוע בצבע צהוב, ששיטחו 719 מ"ר, ישמש לבנית מבנה המכיל 10 יח"ד, בחמש קומות מעל לקומת עמודים מפולשת, עפ"י המפורט בטבלת "מצב מוצע" להלן :

מגורים ב' – מצב קיים									
מגורים ב'	תכלת	שטח מגרש מינמלי	% בניה מירבי בקומה	מס' קומות	% בניה מירבי	מס' יח"ד לדונם נטו	קוי בנין		
							קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'	תכלת	750 או לפי קיים	30*	ע + 4	110	8 יח"ד (6 למגרש)	5	4	6

מגורים ג' – מצב מוצע									
שטח מגרש	ציון בתשרים	שטח עיקרי במ"ר	שטח ערות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש	קוי בנין		
							קדמי	צדדי	אחורי
860	צהוב	900	719 במ"ר	1619	ע + 5	10 (1)	5	4	6

הערות:

- שטח עיקרי ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה 90 מ"ר. הקטנת שטח הרירה הממוצעת בתחום התכנית תחשב סטיה ניכרת.
- שטחי הערות כוללים: מחסנים דירתיים, בשטח של 4 מ"ר ליח"ד, בקומת הקרקע ובקומת המרתף, קומה מפולשת, מעברים וחדרי מדרגות, מתקנים טכניים, מרחבים מוגנים וכו'.

לא יותרו מחסנים בקומות.

3. שטחי הערות כמפורט להלן :

40% בקומת קרקע

10% בכל קומה

10% בנג

$$\text{סה"כ} = 10\% + 10\% \times 5 + 40\% = 100\%$$

4. מרתף לחניה ולמחסנים עפ"י הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1.