

1892

13743-4  
עיריית תל אביב  
מזכ"ל הנדסה  
13-04-2004  
נתקבל  
תכנון בניין ערים

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
2-05-2004  
נתקבל  
תיק מס':

# מחוז המרכז

## מרחב תכנון מקומי רחובות

### תכנית שינוי מיתאר מס' רח / 9 ז

שינוי לתכנית מס' רח / במ / 9, לתכנית רח / מק / 9 ו

## הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
רחובות

תכנית מתאר/מפורטת מס' (מ.ס.) 9/5  
בשיבה מס' 2004 מיום 14.5.04 הוחלט  
להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז המרכז כהמלצה להפקדה/לאשרה.

תאריך: 14.5.04  
הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 9/5  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 ג) לחוק  
14.5.04  
מתאריך  
יו"ר הועדה המחוזית

99-81

מהדורה:

יולי 2003 (להפקדה)  
מארס 2004 (למתן תוקף)

נבדק וניתן להפקיד: לאשר  
14.5.04 החלטת הועדה המחוזית  
אדר' דרון דרוקמן  
מתכנן/מנהל/מורה  
14.7.04  
תאריך

## מתוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות  
תכנית שינוי מיתאר מס' רח / / 9 ז'  
שינוי לתכנית מס' רח / במ / 9 , לתכנית רח/ מק/ 9 ו'

- (1) נפה : רחובות
- (2) עיר : רחובות
- (3) שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מיתאר מס' רח / 9 ז'  
שינוי לתכנית מס' רח / במ / 9 , לתכנית רח/ מק/ 9 ו'.
- (4) גבולות התכנית : תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו הכחול בתשריט .  
(להלן התשריט)
- (5) מסמכי התכנית : א. דפי הוראות 6 עמודים .  
ב. תשריט בקי"מ 1:1250 .  
ג. נספח תנועה .  
ד. נספח בינוי .  
המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .
- (6) גוש וחלקות : גוש 3699  
חלקה 41 ( מגרשים מס' 2, 3 ,  
רח' מגיני הגליל , רחובות .
- כתובת
- (7) שטח התכנית : 3.792 דונם .
- (8) עורך התכנית : ש.מגורי-כהן - אדריכל ומתכנן ערים  
פרישמן 6, כפר-סבא. טל: 09/7416603 פקס. 09/7489139
- (9) יוזם התכנית : צבי פרליס , אבנר פרליס , אפרתי דוד , עציון רחל, למדא  
מיכלולי בניה בע"מ .  
רח' אחד העם 7, רחובות . טל. 08/9461516
- (10) בעלי הקרקע : צבי פרליס , אבנר פרליס , אפרתי דוד , עציון רחל ולמדא  
מיכלולי בניה בע"מ .  
רח' אחד העם 7, רחובות . טל. 08/9461516
- (11) מטרת התכנית : א. הגדלת מס' היח"ד מ - 47 יח"ד בשני המגרשים ,  
ל - 76 יח"ד בשני המגרשים . ( תוספת של 29 יח"ד ) .  
ב . הגדלת זכויות הבניה מ - 4260 מ"ר , ל - 7980 מ"ר ,  
בשני המגרשים .  
ג . הוספת 3 קומות , כך שיהיו סה"כ 9 קומות + ק. קרקע .
- (12) יחס לתכנית מיתאר : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' רח / במ / 9 ולתכנית  
רח/ מק/ 9 ו' ביחס ביחס למספר היח"ד ומספר הקומות ,  
וזכויות הבניה על המגרשים הכלולים בה .  
כל ההוראות האחרות בתכנית הת.ב.ע. מס' רח / במ / 9  
אינן משתנות .

13 (טבלת זכויות - מצב קיים) :

מספר יח"ד למגרש	מספר קומות	קווי בנין			זכויות בניה		מיקום	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	הייעוד
					שטח שירות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר				
		אחורי	חזית	צד						
23 יח"ד	6 ק' + ע	7.5	7	7	ע"פ תכנית רח במ"ר 9	1860 מ"ר	מעל לקרקע	1933 מ"ר	2	מגורים ג' מיוחד
—	1 ק'				בהתאם להוראות תכנית רח במ"ר 9	—	מתחת לקרקע			
24 יח"ד	6 ק' + ע	7.5	7	7	ע"פ תכנית רח במ"ר 9	2400 מ"ר	מעל הקרקע	1859 מ"ר	3	מגורים ג' מיוחד
—	1 ק'				בהתאם להוראות תכנית רח במ"ר 9	—	מתחת לקרקע			

**14 ( טבלת זכויות - מצב מוצע :**

מספר יח"ד למגרש מוצע	מספר קומות מוצע	קווי בנין			זכויות בניה		מיקום	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	ייעוד
		אחורי	חזית	צד	שטח שירות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר				
38 יח"ד	ק + 9	7.5	7	7	שטח ע"פ תכנית רח במ"ר 9	3990 מ"ר	מעל לקרקע	1933 מ"ר	2	מגורים ג' מיוחד
—	ק 1				בהתאם להוראות תכנית רח במ"ר 9	—	מתחת לקרקע			
38 יח"ד	ק + 9	7.5	7	7	שטח ע"פ תכנית רח במ"ר 9	3990 מ"ר	מעל הקרקע	1859 מ"ר	3	מגורים ג' מיוחד
—	ק 1				בהתאם להוראות תכנית רח במ"ר 9	—	מתחת לקרקע			

\* לא תינתן אפשרות הגדלת מספר יח"ד ע"פ בקשת הקלה .  
 \*\* חומרי הגימור לבנינים יהיו ע"פ תכנית רח / במ / 9 .  
 \*\*\* שטח עיקרי ממוצע של יח"ד יהיה 105 מ"ר .  
 \*\*\*\*לא תותר העברת יחידות ממגרש למגרש . העלאת מספר יח"ד תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 ( 19 ) לתקנות התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית ) התשס"ב 2002 .

15 חניה : החניה תבוצע בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה ( 1983 . כל החניה תהיה תת-קרקעית . תקן חניה יהיה 1.5 מקומות חניה ליח"ד , בתחום המגרש יש להקצות 15% חניות לאורחים , ברחוב או במגרש בנוסף לתקן . החניה תהיה ע"פ התקן בעת מתן היתרי בניה , אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית . החניה תהיה כולה תת-קרקעית , מיפלט המילוי מעל תקרת המרתף לא יבלוט מפני הפיתוח הסופי , ועומק מילוי הקרקע יבטיח אפשרות נטיעת עצים בוגרים . תותר ספירת מקומות חניה המותקנים ברחוב בקטע הסמוך למגרש החניה .

16) תכנית הפיתוח : לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הוועדה המקומית אישר את תכנית הפיתוח לשטח המתוכנן.  
תכנית הפיתוח תכלול : פתרון חניה , אינסטלציה סניטרית, גדרות , קירות תומכים , סידורי אשפה , מיתקנים לאספקת גז , שבילים , ושטחי גינון.  
שטח הגינון בתחומי המגרש לא יפחת מ-30% , ללא חניות ומיסעות , כאשר הגינון מתחת לקומה מפולשת , לא ימנה במסגרת שטחי הגינון. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתוך תחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים , המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש להשחיית נגר , כגון: חיבור מרזבי הגגות למיתקני החדרה מקומיים , חומרי סלילה חדירים , מניעת רצף שטחים אטומים וכד' .  
תנאי להוצאת היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר העילי , ע"פ הנחיה זו .  
הכניסה למגרש מס' 3 , תהיה דרך רח' מגיני הגליל .

17) היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק .

18) הוצאות עריכת התכנית : מבלי לפגוע בחובותיו של בעל מקרקעין ע"פי 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 למגרש לעומת כלל זכויות הבניה המוענקות למגרשים לבניה פרטית בתחום התכנית .  
הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית , בהבטחת קיום הוראה זו .

19) שלבי ביצוע : עם מתן תוקף לתכנית .

# חתימות :

חתימת בעל הקרקע :

אבנר פרליס

צבי פרליס

למדא מיכלולי בניה בע"מ

דוד אפרתי

רחל עציון

שלמה מגורי-כהן  
אדריכל ומתכנן ערים

חתימת עורך התכנית :

D 99-81

חתימת הוועדות :