

4-13774
 2004-06-14
 תיק מס' 10

מחוז-המרכז

מרחב תכנון מקומי-רחובות.

תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 1200 / 10 / 13.
 שינוי לתכניות מתאר מס' רח/ 1200 / 10

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 2004-06-14
 נתקבל
 תיק מס' 10

חתימות ואישורים :

תאריך	תאריך	תאריך
		מ.ר. אשכנזי-אדריכלים הרצל 203 רחובות, 08-9465764
חתימת בעל הקרקע	חתימת היחם והמניש	חתימת המתכנן

הו"ק התכנון והבניה תשס"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 תע"מ
 תכנית מתאר מס' רח/ 1200 / 10 / 13
 יושבת מ.ר. אשכנזי-אדריכלים
 להעלה תכנית זו לשינוי מתאר ולכניסה
 מחוז המרכז תשס"ה
 חתום: [חתימה]
 תאריך: 11.10

אדריכל דודן דרוקמן
 מתכנן מחוז המרכז
 11.10

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' רח/ 1200 / 10 / 13
 התכנית מאושרת מכא
 חייף 108 ג' לחוק
 מתאריך 11.10

01. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 1200 / 10 / 13 , שינוי לתכניות מתאר מס' רח/ 1200 / 10 .
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 מנחה, הכולל פתרון חניה, בקנ"מ 1:200.
 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 3705, חלקה 26.
06. שטח התכנית : 1,903 מ"ר.
07. המקום : רח' עזרא 32 - רחובות.
08. בעלי- הקרקע : איזנברג מינה, פורבין אספיר, נימפומניץ אסתר, ביצ'וב מרק, זאיצב יבגני
 זאיצבה יוליה
 ע"י עו"ד צבי שוב
 רח' קפלן 2, תל- אביב. טל' 6913040 - 03
09. יוזם התכנית : עו"ד צבי שוב
 רח' קפלן 2, תל- אביב. טל' 6913040 - 03
10. מחבר התכנית : מ.ד. אשכנזי- אדריכלים
 הרצל 203 - רחובות. 08-9465764
11. מטרת התכנית : 1. תוספת יחידות דיור לחלקה: מ- 15 יח"ד לדונם ל- 23 יח"ד למגרש ותוספת אחוזי בניה כך שניתן יהיה לבנות סה"כ 121% של שטח עיקרי.
 2. הפיכת השצ"פ לשפ"פ בחלקו הצפוני של המגרש, לכיוון רח' עזרא, והגדלת השצ"פ הממוקם בחלקו הדרומי של המגרש, לכיוון רח' מרים מורחי, כך שסה"כ ההפקעה יהיה 40% משטח החלקה.
 3. קביעת זכויות והוראות בניה.
12. יחס לתכניות קימות : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות, כפי שמופיע בתקנון תכניות המתאר המקומיות רח/1200 / 10 ורח/2000 / ב / 1, על תיקוניהן, במידה ולא שוננו בתכנית זו. הוראות תכנית רח/2000 / ג' לא תחולנה בתחום תכנית זו.
13. הוראות והגבלות : 1. הבניה תהיה בקו בנין 0, קיר משותף, לכוון חלקה 27.
 2. בתחום המגרש המיועד למגורים, 20% מתכסית הקרקע, אשר אינה מתחת לקומת העמודים, תשאר פנויה לגינון בלבד, לשם חילחול מי נגר.
 3. אחוז הגינון לא יפחת מ-30% משטח המגרש המקורי.
 4. לא תותר נגישות לרכב דרך השצ"פ הדרומי, אלא אם יוגרל אחוז הגינון בהתאם.

14. הוצאות התכנית : 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.
15. הריסת מבנים : לא ינתן היתר בניה טרם הריסת המבנים המסומנים להריסה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו.
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. חניית מכוניות : בתחום המגרש, כמסומן באופן מנחה בתכנית הבינוי, יוסדרו חניות לפי יחס של 1:1.5 ליח"ד והשלמה ל-20% חנית אורחים במידת הצורך. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יתואמו עם מהנדס העיר ויעץ התחבורה של עיריית רחובות.
18. חומרי גימור : גימור הבנינים בתחום התכנית יהיה אבן.
19. זמן ביצוע : ביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
20. תכנית פיתוח : לא ינתן היתר בניה אלא אם תאשר הועדה המקומית תכנית פיתוח לשמח התכנית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים:
פירוט חומרי גמר, פתרונות להסתרת כביסה ומתקני מיזוג-אור, פיתוח החצר לרבות פיתוח גנני, מערכות השקיה, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, גדרות, פיתרון לאצירה ולסילוק אשפה וכד'.
21. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

22. הוראות בניה :
1. בשטח הכלול בתכנית, הצבוע ירוק בתשריט, המיועד לשצ"פ, לא תותר כל בניה למעט מתקני משחקים, עבודות פיתוח וגינון.
2. בשטח הכלול בתכנית, הצבוע צהוב בתשריט, המיועד לאזור מגורים ג' מיוחד, יבנה בית מגורים עפ"י המפורט להלן:

מגורים ג' מיוחד - מצב קיים עפ"י תכנית רח/1200/10 שבתוקף

היעוד	ציון בתשריט	שטח מוגרש מינמלי במ"ר	מס' קומות	אחוז בניה מקסמלי בקומה							מס' יח"ד מקס'	מרווחים
				ק	א	ב	ג	ד	ה	ו		
מגורים ג' מיוחד	צהוב	700	עפ"י תכנית בינוי הקיים	-	36	36	36	36	30	25	15 לדונם נמו	קדמי 5 צדדי 4 אחורי 6
											שטח דירה ממוצעת 110 מ"ר	או לפי תכנית בינוי

תוספת שטחי שרות:

בועדת מליאה מיום 21.08.97 נקבעה תוספת שטחי שרות (לבניה חדשה בלבד) כמפורט:
 שטחי שרות עיליים: במפלס הכניסה הקובעת - 40%, בקומות - 10% בכל קומה X מס' הקומות, בגג - 10% עבור חדר - מכוונת ומעלית.
 שטחי שרות תת- קרקעיים - 100% לצורכי חניה בלבד.

מגורים ג' מיוחד - מצב מוצע עפ"י רח/1200/13/10

היעוד	ציון צבע	מס' יח"ד למגרש	שטח יח"ד ממוצע	שטח עיקרי ב-%	שטחי שרות ב-%	מס' קומות	שטח מוגרש במ"ר	קווי בנין	
								קדמי	צדדי
מגורים ג' מיוחד	צהוב	23	105 מ"ר	212%	120%	קרקע 7 + קומות	+1012 130 שפפ סה"כ 1142	6 מ' לצפון (כולל השפ"פ) 4 מ' לדרום	4 מ' למערב 0 מ' למזרח

הערות:

- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 105 מ"ר.
- שטחי השרות כוללים: מרחבים מוגנים, לובי כניסה, חדרי- מדרגות ומעליות, מחסנים בשטח 6 מ"ר ליח"ד, מתקנים מכניים וכד'.
- הקולטים והדוורים יוסתרו על גג הבנין.
- ניתן יהיה להבליט מרפסות פתוחות ב- 2 מ' מקו בנין קידמי לכיוון רח' עזרא והש.צ.פ..