

ג
מאגן

עיריית רחובות
בנייה חנדסה
08-12-2004
נתקבל
תכנון בנין ערים
מחוז:

מרחב תכנון מקומי רחובות
תכנית שינוי מתאר מס' רח/800/א/28
שינוי לתכנית רח/800/א

המרכז

משרד הפנים
מחוז מרכז
23-12-2004
נתקבל
תיק מס':

נפה: רחובות
עיר: רחובות
רחוב: לוי אפשטיין 13
גוש: 3703
חלקה: 35,34
שטח התכנית: 1.938 דונם.

לי גג מקבוצת אלפי דוד ובניו בע"מ
לוי אפשטיין 10, רחובות 050-334262

היזם:

בעל הקרקע: שונים.

עורך התכנית: אד' נעמי בידרמן, נופר 16 מ.בתיא, 08-9340255

מסמכי התכנית: תקנון בן 6 עמודים
תשריט בק.מ. 1: 250

מטרת התוכנית:

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' רח/800/א/28
חתימת מאושרת מכח
סעיף 108 ג) לחוק
מתאריך 22.12.04
יו"ר הועדה המחוזית

1. העברת ש.צ.פ מהחלק האחורי של המגרש לחלק הקדמי של המגרש.

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/800/א/28
בשיבה מס' 25/6/03 הוחלט
להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כהמלצה של המועצה המקומית לאשרה
יו"ר הועדה

2. שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
קביעת זכויות והוראות בניה.

הוראות בניה:

1. בנין בן 5 קומות + דירת גג + מרתף במפלס הכביש בחזיתו.
הדירה האחורית בקומה ראשונה הינה צמודת קרקע.

2. שטח דירה ממוצעת לא יפחת מ-105 מ"ר שטח עיקרי

נבדק ונכון לתקופת 15 ימים
החלטת האגודה המחוזית (מס' 25/6/03)
אד' דורון דרוקמן
מתכנן מחוז המרכז
תאריך 6.2.05

3. סה"כ 12 יחידות דיור למגרש.
כל תוספת ביח"ד בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת.

4. רח/2000/ג' לא תחול בתחום תוכנית זו.

5. קו הבנין הקדמי של חלקה 35 לא יפריע למבנה הקיים בחלקה 34.

מצב קיים לפי רח/800/א'ו-ו/רח/2000/י

מס' חלקה	איזור	ציון בתשריט	שטח מוגרש במ"ר	מס' קומות	אחוז בנייה לקומה	סה"כ אחוזי בנייה	מס' יח' לדגום	קוי בנין	
								קדנני	צד
35	מוגורים ב'	תכלת	710	+4 ע	30%	110%	8	5	4 לצד צפון 0 מבקיר משותף עם חלקה 34
34	מוגורים ב'	תכלת	718	+4 ע	30%	110%	8	5	4 לצד דרום 0 מבקיר משותף עם חלקה 35

• מרתף לפי הוראות רח/2000/ב'ו

מצב מוצע

שטח בנייה סה"כ עיקרי + שירות על קרקעי	שטח שירות על קרקעי	שטח כולל עיקרי על-קרקעי	שטח עיקרי מקסימום לקומה על-קרקעי	מס' / מס'		שטח מגרש במ"ר	ציון בתשריט	איזור	מס' / מס'					
				קומות	יחידות במג'ש									
298.6%	2120	101.4%	720	1400	197%	1400	35%	עד 248 (1)	נורתף + ק.קרקע 5+ קומות + דירת גג	12	710	צהוב	מנורים ג'	35
295.2%	2120	100.2%	720	1400	195%	1400	35%	עד 251 (1)	נורתף + ק.קרקע 5+ קומות + דירת גג	12	718	צהוב	מנורים ג'	34

• **נורתף לפי הוראות רח/2000/1**

- 1. **מרתף:** חניית, מחסנים, אספה, גז, לובי וחדר מדרגות.
 - 1 **דירה** בשטח עיקרי של 115 מ"ר, ח. מדרגות ומחסנים.
 - 2 **דירות** בקומה בשטח עיקרי כולל של 224 מ"ר לקומה.
 - 1 **דירת גג** בשטח עיקרי של 165 מ"ר.
- ניתן יהיה לאשר העברת שטחים בין הקומות וזאת בתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ השטח העיקרי בכל הבנין ובסכימות חלוקת הדירות בין הקומות.

המשד מוצב מוצע

קווי בנין		נסי' חלקה
אחור	צד	קדמי
6	4 לצד צפון 30 מבקיר משותף עם חלקה 34	0 עם ש.צ.פ.
6	4 לצד דרום 30 מבקיר משותף עם חלקה 35	0 עם ש.צ.פ.
		34

- מרתף לפי הוראות רח/1/ב/2000

1. שטחי השירות כוללים : חדר מדרגות, מבואות, מעלית, ממדי"ים, לובי, חדרי שירות, תאשפה, גז, מחסנים, מרפסות לא מקורות, מחסנים בשטח של 4 מ"ר לית'. המחסנים יהיו בקומת הקרקע או במרתף בלבד. לא יותרו מחסנים בקומות.

2. המרתף הינו בקוי בנין 0 צדדי בנין חלקות 34 ו-35, קו בנין 0 מ' קדמי לש.צ.פ., ואחור 0 מ'. פני רצפת המרתף הינה בגובה פני הכביש בחזית הבניין. בתנאי שחובה לשביעות רצון נוהגים העיר כי יש פתירות לחלחול מיניאצ'ר עילי

יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכנית רח/800/א. כל ההוראות ותנאים להיתר בניה המופיעים בתכנית הנ"ל. יחולו גם על תכנית זו, למעט השינויים המופיעים בתוכנית זו.

רישום שטחים ציבוריים : השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"י עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשמ"ח 1965, או ירשמו ע"י העירייה בדרך אחרת.

תקן חניה : במגרש תוסדר חניה לפי תקן של : 1.5 : 1 + 20% השלמה לחניות אורחים במידת הצורך.
הכניסות ושטחי החניה יהיו בתאום עם מהנדס העיר.

ניקוז : כל מערכת הניקוז תהיה על קרקעית ותושבת על עיקרון מניעת נגר עילי מהמגרש.

תכנית פיתוח : לא ינתן אישור בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח, תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול : פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות, סידורי אשפה, מתקנים להספקת גז, חשמל, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
כל התשתיות תהיינה תת-קרקעית.

חומרי גימור : קירות חוץ של הבניין יצופו בחומר קשיח כגון : אבן מסותת בתיאום עם מהנדס העיר.

משך ביצוע התכנית : עבודות הבניה תחלנה 3 שנים מיום אישור התכנית.

הריסה : יש להרוס את הבית הקיים. לפני מתן היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו. המבנה הקיים על הש.צ.פ לחזית הרחוב ייהרס לפני מתן טופס 4.

היטל השבחה : הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

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.

תנאים למתן היתר בניה:

א. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית 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 אכלוס המבנים.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

ל"ג 91
מקבוצת אלפי מקבוצת אלפי דוד ובניו בנינים

.....


חתימת בעל הקרקע

ל"ג 91
מקבוצת אלפי דוד ובניו בנינים

.....


חתימת היוזם

נעמי בידרמן אדריכלית
רח' נופך 100 בת ים
08-9340255
053-201774
2/12/04

חתימת עורך התכנית

.....
14/1/04

תאריך