

4-15305

התאחדות רחובות  
מינהל הנדסה  
02-12-2004  
פתקבל  
תכנון שני ערים

מחוז - המרכז

מרחב תכנון מקומי - רחובות.

תכנית שינוי מתאר מס' רח/מק/800/א/26/א  
שינוי לתכניות מתאר מס' רח/800/א/26.

חתימות ואישורים :

תאריך	תאריך	תאריך
<del>גלעד מרקמו עדה מרקמו רח' בינת הים 5, רחובות 08-9364021 פקס 08-9364021</del>	<del>גלעד מרקמו עדה מרקמו רח' בינת הים 5, רחובות 08-9364021 פקס 08-9364021</del>	<del>חתימת המתכנן רח' בינת הים 5, רחובות 08-9364021 פקס 08-9364021</del>

30.10.04

חתימת הועדה המקומית

ועדה מקומית רחובות  
אישור תכנית מס' רח/מק/800/א/26/א  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשינוי מס' רח/מק/800/א/26/א ביום 2.5.11.2004

.....  
יגיד הועדה  
מחלקת תכנון

01. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/מק/800 / א / 26 / א , שינוי לתכניות מתאר מס' רח / 800 / א / 26.
02. מסמכי התכנית : התכנית כוללת: תקנון הכולל 4 דפים, בלבד.
03. גושים וחלקות : נוש 3703, חלקה 38.
04. שטח התכנית : 925 מ"ר.
05. המקום : רח' סמילנסקי / לוי אפשטיין-רחובות.
06. בעלי-הקרע : שונים ע"י עו"ד גלעד מרקמן בית הפועלים 5, רחובות. 9364020-08
07. יו"ם התכנית : שונים ע"י עו"ד גלעד מרקמן בית הפועלים 5, רחובות. 9364020-08
08. מחבר התכנית : מ.ד. אשכנזי- אדריכלים, הרצל 203 - רחובות. 08-9465764
09. מטרת התכנית : הגדלת מס' יחידות הדיור המותרות בתחום התכנית מ-10 יח"ד ל-11 יח"ד ללא הגדלת השטחים העיקריים וללא שינוי בהוראות הבניה. בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62'א(8) לחוק התכנון והבניה.
10. יחס לתכניות קימות : הוראות תכנית רח/800 / א' ו-רח/800 / א / 26, על תיקוניהן, חלות על תכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבות הוראות תכנית רח/2000 / ג' לא יחולו בתחום תכנית זו.
11. הוראות והגבלות : 1. קו בנין קדמי למרתף לא יפתח מ-3 מ' לצורך חילחול ונטיעת עצים בוגרים.  
2. 30% משטח תקרת המרתף ישמש לגינון. עומק האדמה לגינון לא יפתח מ-1 מ'.  
3. גימור הבנין יהיה באבן, באישור מהנדס העיר.
12. 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 הזכויות המוענקות למגרשים לבניה פרטית בתחום התכנית. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת הוראה זו.
13. חניית מכוניות : בתחום המגרש, כמסומן באופן סכמטי בתכנית הבינוי, יוסדרו חניות לפי יחס של 1:1.5 לדירות עד 105 מ"ר ו- 1:2 לדירות הגג. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יתואמו עם מהנדס העיר ויועץ התחבורה של עיריית רחובות. הגדלת מס' החניות העיליות מעבר למוצע בתכנית הבנוי תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

14. רישום שטחים  
ציבוריים

: השטחים 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.

15. תנאים למתן היתר

: 1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגבי מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לכיצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.  
2. לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג- אור.

16. תנאי לאיכלוס

: תנאי לאיכלוס/ ט' 4 יהיה פיתוח השצ"פ בחזית המבנה, עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

17. תכנית פיתוח

: לא ינתן היתר בניה אלא אם תאשר הועדה המקומית תכנית פיתוח לשטח 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'.

18. הריסת מבנים

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

19. שלבי ביצוע

: ביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

20. היטל השבחה

: יוטל ויגבה כחוק ע"י הרשות המקומית.

21. הוראות בניה

: השטח הכלול בתכנית זו, הצבוע צהוב, ישמש כמגרש לבנית בית- מגורים המכיל 11 יח"ד במבנה שגובהו לכיוון רח' סמילנסקי יהיה מרתף+ ע' + 5 ק' + ק' גג חלקית ולכיוון רח' לוי אפשטיין יהיה ק. עמודים כפולה+ 5' + ק' גג חלקית, עפ"י המפורט בטבלת מצב- מוצע להלן ולתכנית הבינוי הסכמטית. גובה המבנה יהנו סופי. הקלה ממנו תהווה סטיה ניכרת.

מגורים ג' - מצב קיים (עפ"י רח / 800 / א' / 26)

קוי בנין			גובה המבנה לכיוון רח' לוי אפשטיין	גובה המבנה לכיוון רח' סמילנסקי	מס' יח"ד למגרש	שטחי שרות ב- %	שטח עיקרי במ"ד	שטח מוגרש במ"ד	
אחורי	צדדי (כמצוין בתשריט)	קידמי	ק' עמודים כפולה+ 5 ק' + ק' גג חלקית	מרתף+ 5 ע' + ק' + ק' גג חלקית	10 יח"ד	90		621	מרתף
4 - מ'	0 - 4 מ'	5 - מ'				100	10X110		עילי
מגורים	למגורים	למגורים				190	1100		סה"כ
0 - מ'	0 - מ'	3 - מ'							
למרתף	למרתף	למרתף							

הערות:

1. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 110 מ"ר.
  2. שטחי השרות כוללים מרתף, מרחבים מוגנים, חדרי- מדרגות, מחסנים בשטח של 4 מ"ר ליח"ד, מתקנים טכניים וכד', כמפורט בתכנית רח / 2000 / י'.
  3. המרתף יבנה בקוי הבנין כמפורט בטבלה לעיל והוא ישמש לחניה, לחלק מהאחסנה ומהמתקנים הטכניים.
  4. מחסנים דירתיים יותרו בקומת המרתף בלבד.
- ניתן יהיה להבליט מרפסות פתוחות ב- 2 מ' מקו בנין קידמי ואחורי.

מגורים ג' - מצב מוצע									
מרתף	שטח מרש במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שרות ב- %	מס' יח"ד למגרש	גובה המבנה לכיוון רח' סמילנסקי	גובה המבנה לכיוון רח' לוי אפשטיין	קוי בנין		
							קירמי	צדדי (כמצוין בתשריט)	אחורי
מרתף	621	10X110	90	11 יח"ד	מרתף + ע' + 5 ק' + ק' נג חלקית	ק' עמודים כפולה + 5 ק' + ק' נג חלקית	5 - מ'	4 - 0 - מ'	4 - מ'
			100				למגורים	למגורים	למגורים
			190				למרתף	למרתף	למרתף

הערות:

1. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 100 מ"ר.
2. שטחי השרות כוללים מרתף, מרחבים מוגנים, חדר- מדרגות, מחסנים בשטח של 4 מ"ר ליח"ד, מתקנים טכניים וכד', כמפורט בתכנית רח / 2000 / י'.
3. המרתף יבנה בקוי הבנין כמפורט בטבלה לעיל והוא ישמש לחניה, לחלק מהאחסנה ומהמתקנים הטכניים.
4. ניתן יהיה להבליט מרפסות פתוחות ב- 2 מ' מקו בנין קירמי ואחורי.