

עיריית רחובות
מינהל הנדסה

28-12-2004

נתקבל
תכנון בגין ערים

מסמך אי - תקנות התכנית
מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
תכנית שינוי מתאר רח/750/אי/80
שני לתכנית מתאר רח/750/א ולתכנית רח/2000/י

משרד הפנים
מחוז מרכז
11-01-2005
נתקבל
תיק מס'

רם ערמון - אדריכל
ת.ד. 1405
מ.ר. 6611
פ.מ. 08-9462191
007723438

חתימות:

חתימת המתכנן

מלגל בע"מ

חתימת יוזם ומגיש התכנית:

אריאל נאמן

חתימת בעל הקרקע

חתימת הועדה המקומית:

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' 750/א/80...
בישיבה מס' 24 מיום 24/11/04 הוחלט
לדעבר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לשרה.
יו"ר הועדה
תמ"מ

חתימת הועדה המחוזית:

נבדק ונכנס לתוקף / לאשר
15.11.04
אדר' דורון דרוקמן
מחוז המרכז

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 750/א/80
תאריך: התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג) לחוק
75.11.04
מתאריך
יו"ר הועדה המחוזית

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר מס' רח/750/א/80 שינוי לתכנית מתאר מס' רח/750/א' ותכנית מתאר מס' רח/2000/י'
2. מסמכי התכנית : מסמך א' - התכנית (תקנון) הכולל 4 עמודים. מסמך ב' - תשריט בקני"מ 1:250
3. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית : 1.048 דונם
5. חלות התכנית : תכנית זו חלה על השטח המתוחם כחול כהה בתשריט.
6. מחוז : המרכז.
7. נפה : רחובות.
8. עיר : רחובות – שד' גלוסקין 17 א' רחובות.
9. גושים וחלקות : גוש : 3703 חלקה : 439
10. בעלי הקרקע : גב' טובה נשיא לב אבות רחובות.
11. יוזם התכנית : חברת מלגו בע"מ, גלוסקין ב' 17 רחובות. טל' 08-9469919
12. עורך התכנית : רם ערמון - אדריכל. ת.ד. 1405 רחובות 76113 טל' 08-9462191
13. מטרת התכנית : 1. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'. 2. קביעת זכויות והוראות בניה.
14. יחס לתכניות מאושרות : הוראות תכנית זו יגברו על הוראות כל תכנית קודמת. הוראות תכנית רח/750/א' ו-רח/2000/י' יחולו על תכנית זו במלואן למעט השנויים הנובעים ממטרות תכנית זו. הוראות תכנית רח/2000/ג' לא יחולו בתחום תכנית זו. הוראות תכנית רח/2000/ב'1 בנוגע למרתפים יחולו בתחום תכנית זו.
15. חניה : בתחום המגרש יוסדרו מקומות חניה לפי תקן של 1.5 מקומות חניה ליחיד והשלמה ל 20% חניות אורחים במידת הצורך. הכניסות והיציאות של כלי

הרכב יעשו בתאום עם מהנדס העיר.

16. תכנית פיתוח : לא ינתן אישור בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח תכלול:
פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה הכוללת טופוגרפיה.
17. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.
18. גימור בחומרים עמידים : חומרי הגמר יהיו מחומרים עמידים כגון פסיפס, אבן נסורה וכו' בתאום עם מהנדס העיר.
19. ניקוז : לפחות 20% מתכסית הקרקע תהיה מגוננת ופנויה לצורך ניקוז והחדרת מי נגר עילי בתחומי המגרש או חובת פתרון מאולץ אחר בעת מתן היתרי בניה להבטחת ניקוז בתחומי המגרש, הכל באישור מהנדס העיר.

20. טבלת שטחי בניה מותרים - מצב קיים לפי תכנית רח/ 750 / א' ו- רח/ 2000 / י' :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטחי שרות	יחיד לדונם	מס' קומות	קווי בנין
אזור מגורים ב'	110%	90% (40%)	8 (8 יח"ד למגרש)	4 + עמודים	לחזית - 5 מ' לצד - 4 מ' לאחור - 6 מ'

21. טבלת שטחי בניה מותרים מצב מוצע על פי תכנית רח/ 750 א' / 80 :

יעוד הקרקע	שטח המגרש	סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטחי שרות	יחיד למגרש	מס' קומות	קווי בנין
אזור מגורים ג'	1002 מ"ר (לאחר הפקעה)	125%	110% (40%)	12	5 + עמודים	לחזית - 5 מ' לצד - 4 מ' (2 מ' לצד זכות המעבר) לאחור - 6 מ'

הערות:

א. שטחי השרות בקומת העמודים המפולשת (מפלס הכניסה)

יכללו: לובי כניסה, ח' עגלות/ אופנים, ח' הסקה, בריכת מים למתקן משאבות + ח' משאבות, ח' אשפה, ח' לבלוני גז, מחסנים לשימוש דיירי הבניין בשטח של 5 מ"ר נטו לדירה. מחסנים יותרו במרתף או בקומת קרקע. לא יותרו מחסנים בקומות. שטח דירה ממוצעת בתחום התכנית לא יפחת מ 104 מ"ר של שטח עיקרי

22. הוצאות עריכת תכנית : מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין, ישא בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה בהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה, לרבות רישום חלוקות ולרבות ביצוע עבודות הפתוח הציבוריות בתחומה לפי היחס שבין היקף זכויות הבניה המוקנות למגרשו לעומת כלל זכויות הבניה המוקנות למגרשים לבניה פרטית בתחום התכנית. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בקיום הוראה זו.
23. הריסת מבנים : הבניינים המסומנים בתכנית להריסה יהרסו ע"י מבקש היתר בניה ועל חשבונו כתנאי להוצאת היתר בניה.
24. תנאים למתן היתר בניה : לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם יתקיימו התנאים הבאים:
- . הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לבצוע תשתית כאמור עד למועד אכלוס המבנים.
 - . יוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם הקרקעות.
25. הפקעת שטחים לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 או בכל דרך אחרת.
26. שלבי בצוע : ביצוע התכנית תוך 3 שנים מיום מתן תוקף.