

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
08-12-2004
כתב קבל
תכנון מנין ערים

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - רחובות

תכנית שינוי מתאר מס' רח/800/ב/1/4

שינוי לתכנית מתאר מס' רח/800/ב

בסיס לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

מס' תכנון: 2005
תוקף מס' תכנון

מחוז : מרכז
נפה : רחובות
עיר : רחובות
גוש : 3701

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' רח/800/ב/1/4
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 15.11.04
יו"ר הועדה המחוזית

חלקות : 510, 668, 664, 663, 675, 734 (חלק), 676 (חלק)
שטח התכנית : 5005 מ"ר
רחוב : ברנר פינת רחובות נגבה ובני משה
בעל הקרקע : האוניברסיטה העברית בירושלים
חברת נכסי ציבור ברחובות בע"מ
בר-לי פיתוח והשקעות בע"מ
היוזם : בר-לי פיתוח והשקעות בע"מ

מסרת התכנית : (1) שינוי יעוד מאיזור מגורים ב' ושטח ציבורי פתוח לאיזור מגורים ג' מיוחד.
(2) בסיס להוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים של חלקות 664, 663, 668, 510, 675, 676, למגרשים 1, 2, לבניה למגורים והפרשת שטחי ציבור ללא תמורה לעיריית רחובות.
(3) שינוי יעוד מש.צ.פ - לדרך ומדרג לש.צ.פ.

הוראות התוכנית:
(מגרש 1)
על המגרש יבנה מבנה מגורים ע"ג מרתף חניות, קומת קרקע הכוללת לובי ומחסנים
+ 5 קומות טיפוסיות, 6 דירות בקומה, 105 מ"ר ליח"ד + 2 דירות גג, שה"כ 32 יח"ד.
(מגרש 2)
על המגרש יבנה מבנה מגורים ע"ג מרתף חניות, קומת קרקע הכוללת לובי ומחסנים
+ 6 קומות טיפוסיות, 2 דירות בקומה X 105 מ"ר ליח"ד, שה"כ 12 יח"ד.

חלקה 510 שטח לבנין ציבורי.

מסמכי התוכנית : תקנון בין 3 דפים + תשריט בקני"מ 500:1.

עורך התכנית : "רתם" אדריכלות והנדסה
ויצמן 5 רחובות
טל': 08-9472010

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/800/ב/1/4
בישיבה מס' 2005 מיום 24.12.04 הוחלט
להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז להמלצה להפקדה/לאשרה.
יו"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן להפקיד / לאשר / 15.11.04
החלטת הועדה המחוזית / מס' 2005 מיום 15.11.04
אד' דורון דרוקמן
מתכנן מחוז המרכז
9.11.05
התאריך

זכויות הבניה - מצב קיים - לפי רח / 800 / ב				
קוי בנין	מס' קומות	אחוזי בניה	יח"ד לדונם נטו	יעוד
קדמי: 5.0 צדדי : 4.0 אחורי: 6.0	4	105%	8	מגורים ב
קדמי : 5.0 צדדי : 4.0 אחורי: 6.0	3	90% 30% X 3		בניני ציבור

תוספת שטחי שירות לפי ועדת מליאה משנת 1997 לבניה חדשה 40% בקומות קרקע, 10% בכל קומה X מספר הקומות + 10% מגג עבור חדר מכונות ומעלית.

זכויות הבניה - מצב מוצע								
קוי בנין (מ')	גובה (מ)	מס' קומות	על קרקעי		ק. מרתף	יח"ד למגרש	שטח חמגרש במ"ר	יעוד
			שדות באחוזים	עיקרי במ"ר				
קדמי : 5.0 קדמי : 5.0 צדדי : 5.0 לצד צפון צדדי : 4.0	28.0 מ'	5 קומות עייג ק. מרתף, ק. קרקע + 2 דירת גג *	40% בק.ק + 10% בכל קומה X 6 קומות + 5% בגג לח. מכונות למעלית ולמדרגות	3360	100%	32	1280	מגרש 1 מגורים ג' מיוחד
קדמי : 5.0 צדדי : 4.0 אחורי: 5.0	28.0 מ'	6 קומות עייג ק. מרתף, ק. קרקע *	40% בק.ק + 10% בכל קומה X 6 קומות + 5% בגג לח. מכונות למעלית ולמדרגות	1260	100%	12	750	מגרש 2 מגורים ג' מיוחד
קדמי : 5.0 אחורי: 5.0 צדדי : 4.0 **	14.0	3		90%			705	מבנה ציבורי (510)

שטחי השרות הכוללים : ח. מדרגות, מבואות, מעלית, ממ"ד, לובי, ח. עלות, ח. אשפה, מחסנים בק. קרקע עד 5 מ"ר ליח"ד ומרתף חניות. לא יותרו מחסנים בקומות.

* מרתף מתוקף רח / 2000 / ב / 1

** כל בניה חדשה תהה לפי קוי בנין המפורטים לעיל.

*** שטח דירה ממוצעת בתחום התכנית יהיה 105 מ"ר שטח עיקרי – הקטנת שטח דירה ממוצעת בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת.

רישום שטחים ציבוריים

: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"י עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, או במסגרת רישום החלוקה החדשה עפ"י סעיף 125 או ירשמו ע"י העיריה בדרך אחרת.

תקן חניה

: במגרש תוסדר חניה לפי פירוט 1.5 מקומות חניה לכל יחיד בקומת מרתף. החניה תהיה תת קרקעית במלואה. העלאת החניה התת קרקעית אל מעל פני הקרקע תהיה סטיה ניכרת. הכניסות ושטחי החניה יהיו באישור מהנדס העיר.

היטל השבחה

: הועדה המקומית תטיל היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

איחוד וחלוקה

: א. לאחר מתן תוקף לתכנית זו יוגשו ע"י הועדה המקומית טבלאות איזון והקצאה בתכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, אשר תאושר בועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) (1). במסגרת תכנית זו תוקצה חלקה 510 כשטח לבנין ציבורי לעיריית רחובות ותועבר על שמה ע"פי החוק. וחלוקה ללא הסכמת בעלים, אשר תאושר בועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) (1). ב. תנאי למימוש הבניה עפ"י תכנית זו הינה אישור תכנית חלוקה חדשה כאמור והגשת תשריט לצרכי רישום לכל תחום התכנית.

יחס לתוכניות מאושרות

: על תוכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיע בתקנון התוכנית החלה על השטח, על תיקוניהן, במידה ולא שונו בתוכנית זו. תכנית רח/ 2000 / ג לא תחול בתחום תכנית זו. תכנית רח/ 2000 / ב / 1, ורח/ מק/ 2000 / יב יחולו בתחום התכנית.

משך ביצוע התכנית

: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית המפורטת.

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 האיחוד והחלוקה ולרבות ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בתחומה לפי היתר לבין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.


מתח והסקעות בע"מ

חתימת בעל הקרקע


מתח והסקעות בע"מ

חתימת היוזם

"רתם" אדריכלות והנדסה
רח' ויצמן 5, רחובות
טל. 08-9472010

חתימת עורך התכנית