

4-15371

משרד הפנים  
מחוז הנדסה  
24-01-2005  
כרת קבל  
תכנון מקומי ערים

מחוז-המרכז

מרחב תכנון מקומי- רחובות.

תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 800 / ב' / 33 .

שינוי לתכניות מתאר מס' רח/ 800 / ב' ו-רח / 2000 / י' .

חתימות ואישורים :

24.1.05	24.1.05	23.1.05
תאריך	תאריך	תאריך
חתימת בעל הקרקע	חתימת היוזם והמניש	חתימת המתכנן

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
 רחובות

תכנית מתאר/מפורטת מס' 33/ב/800  
 בישיבה מס' 2004 מיום 22.1.05 הוחלט  
 להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבנייה  
 מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לאשרה.

יו"ר הועדה  
 חתמת

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
 31.1.05  
 אדרי' דרון דרוקמן  
 מתכנן מחוז המרכז  
 9.3.05

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 33/ב/800  
 חתפנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 (ג) לחוק  
 מתאריך 31.1.05  
 יו"ר הועדה המחוזית

01. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 800 /ב' / 33, שינוי לתכניות מתאר מס' רח/ 800 /ב' ו-רח/ 2000 /י'.
02. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:  
א. תקנון הכולל 3 דפים.  
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 250 : 1, כולל תרשימי- סביבה בקנ"מ 2,500 : 1.  
ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:250.  
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 3701, חלקה 725.
06. שטח התכנית : 756 מ"ר.
07. המקום : רח' בתיה מקוב 4- רחובות.
08. בעלי- הקרקע : קובלינסקי יוסף ע"י משה  
גלור 9/6 – רחובות. טל' 9472281 - 08
09. יוזם התכנית : קובלינסקי יוסף ע"י משה  
גלור 9/6 – רחובות. טל' 9472281 - 08
10. מחבר התכנית : מ.ד. אשכנזי- אדריכלים  
הרצל 203 - רחובות. 9465764 - 08.
11. מטרת התכנית : 1. שינוי יעוד מגרש מאזור מגורים ב' עפ"י הוראות תכנית רח/ 800 / ב' ו-רח/ 2000 /י', לאזור מגורים ג'.  
2. קביעת זכויות והוראות בניה.
12. יחס לתכניות קימות : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות, כפי שמופיע בתקנון תכניות המתאר המקומיות החלות על השטח, על תיקוניהן, במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. חומרי גימור : חומרי הגימור בבנין יהיו מאבן בנימורים שונים, באישור מהנדס העיר.
14. תנאי להיתר בניה : תנאי למתן בניה בתחום התכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
15. שלבי ביצוע : ביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
16. חניית מכוניות : בתחום המגרש יוסדרו תניות לפי יחס של 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד והשלמה ל- 20% חניות לאורחים במידת הצורך. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יאושרו ע"י מהנדס העיר ויועץ התחבורה.
17. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

18. הריסת מבנים

לא ניתן היתר בניה טרם הריסת המבנים המסומנים להריסה. הריסת המבנים תעשה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבון.

19. הוצאות התכנית

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל 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 ועומת כלל זכויות הבניה המוענקות למגרשים לבניה פרטית בתחום התכנית. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.

20. הוראות בניה

- השטח הכלול בתכנית הצבוע ירוק תחום ירוק ישמש כשפ"פ. בשטח זה לא יותר בניו ו/או חניה עילית, אולם תותר כניסה לרכב ולהולכי רגל.
- השטח הכלול בתכנית, המצוין בתכנית כמגרש מס' 2, ששיטחו 727 מ"ר, ישמש לבנית מבנה המכיל 9 יח"ד, בחמש קומות מעל לקומת עמורים מפולשת, עפ"י המפורט בטבלת "מצב מוצע" להלן :

מגורים ב' – מצב קיים									
האזור	ציון בתשריט	שטח מגרש מינמלי	% בניה מירבי בקומה	מס' קומות	% בניה מירבי	קוי בנין			
						מס' יח"ד לדונם נטו	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'	תכלת	750 או לפי הקיים	30	ע + 4	110	8 יח"ד לדונם נטו (6 יח"ד למגרש)	5 מ' או לפי תשריט	4 מ'	6 מ'

מגורים ג' + ש.פ.פ – מצב מוצע									
שטח מגרש	ציון בתשריט	שטח עיקרי - ב%	שטח שרות - ב%	סה"כ שטח - ב%	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש	קוי בנין		
							קדמי	צדדי	אחורי
727 מ"ר	צהוב	130%	100%	230%	ע + 5	9 (1)	6.50 (0.00) לשפ"פ	4.00	6.00

הערות:

- שטח עיקרי ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה 105 מ"ר. הקטנת שטח הדירה הממוצעת בתחום התכנית תחשב סטיה ניכרת.
  - שטחי השרות כוללים: מחסנים בקומת הקרקע ובקומת מרתף, קומה מפולשת, מעברים וחדרי מדרגות, מתקנים טכניים, מרחבים מוגנים וכד'.
  - לא יותרו מחסנים בקומות.
  - שטחי השרות כמפורט להלן :
    - 40% בקומת קרקע
    - 10% בכל קומה
    - 10% בגג
- סה"כ  $100\% = 10\% + 10\% \times 5 + 40\%$
4. מרתף לחניה ולמחסנים עפ"י הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1.