

גירוי רחובות  
מילתל הנדסת תכנון מקומי רחובות  
2005-4 תכנית שניוני מתאר מס' רח/מק/ 1200/ 58/  
כרת קב בשניוני לתכנית מתאר מס' רח/ 1200  
תכנון ונגין ערים

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
5-05-2005  
גת קבל  
תיק מס':

ועדה מקומית רחובות  
אישור תכנית מס' רח/מק/ 1200/ 58/...  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיעור מס' 2.000.000.3 ביום 14.3.2005  
יו"ר הועדה

מחוז: המרכז  
נפה: רחובות  
עיר: רחובות  
רחוב: בר כוכבא 4-6  
גוש: 3705  
חלקות: 220, 219  
שטח התכנית: 2.091 דונם

היזם: איציק קהתי, אהרוני 16, רחובות, 08-9460037

בעלי הקרקע: איציק קהתי, אהרוני 16, רחובות, 08-9460037  
יוסף קהתי, טרומפלדור 19, רחובות, 08-9410163  
תמר הראל, מנדלי מוכר ספרים 13, 08-9453874  
עוזי קהתי, ניו-אורליאנס, ארה"ב  
+ שונים.

עורך התכנית: אד' נעמי בידרמן, נופר 16, מזכרת בתיה, 08-9340255

מסמכי התכנית: תקנון בן 4 עמודים, תשריט בק"מ 1:250

מטרת התכנית: (1) ביטול הוראה לאיחוד וחלוקה של החלקות.  
(2) תוספת יח"ד כך שעל כל חלקה ניתן יהיה לבנות 12 יח"ד  
(3) תוספת קומות כך שניתן יהיה לבנות 6 קומות + עמודים  
(4) שינוי קוי בנין.

הוראות בניה: (1) בנין בן 6 קומות + קומת עמודים.  
(2) שטח דירה בממוצע לא יפחת מ- 90 מ"ר שטח עיקרי  
(3) סה"כ 12 יחידות דיור בכל מגרש

מצב קיים לפי רח/1200 ו- רח/2000/י

מס' תלקח	איזור	ציון בתשריט	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות	אחוז בנייה בקומה	סה"כ אחוז בנייה	מס' יחידות לדגם	קוי בנין		מס' אחורי
								קדמי	צד	
6	מגורים ב'	תכלת	1047	ק"י + 4	30%	110%	8	5	4	
6	מגורים ב'	תכלת	1044	ק"י + 4	30%	110%	8	5	4	

**מצב מוצע**

מס' חלקה	איזור מגורים	ציון בתשריט	שטח מגרש במ"ר	מס' יחידות במגרש	מס' קומות	שטח עיקרי מקסימלי לקומה אחוז	שטח כולל עיקרי		שטח שירות	קווי בנין	
							שטח עיקרי אחוז	שטח כולל עיקרי אחוז		צד	קדמי
219	מגורים ב'	תכלת	1047	12	קו קרקע 6 +	30%	110%	(*) ראו הערה	5	3 לצד מזרח 3.6 לצד מערב	6
220	מגורים ב'	תכלת	1044	12	קו קרקע 6 +	30%	110%	(*)	5	3.6 לצד מזרח 3 לצד מערב	6

**שטחי השירות בוללים:**

שטחי השירות, מבואות, מעלית, ממ"דים, לובי, חדרי שירות, אשפה, נג, מערכות טכניות, מחסנים בשטח של עד 4 מ"ר לחדה. המחסנים יהיו בשטח קומת הקרקע, לא יותר מחד מדרגות בקומות.  
 מחסנים בקומות: בעזרת המליאה מ-21/8/97 נקבעה תוספת שטחי שירות (לכניה חדשה בלבד) כמפורט:  
 שטחי שירות עיליים: במפלס הכניסה הקובע - 40%, שטחי שירות בקומות - 10% בכל קומה X מס' הקומות, שטחי שירות בגג - 10% עבור חדר מכונות ומעליות. שטחי שירות תת-קרקעיים - 100% לצרכי חניה בלבד.

יחס לתוכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לרח/ 1200 ולתכנית רח/2000/י. כל ההוראות והתנאים להיתר בניה המופיעים בתוכנית הנ"ל יחולו גם על תוכנית זאת, למעט השינויים המופיעים בתוכנית זאת.

רישום שטחים ציבוריים: השטחים בתוכנית זאת המיועדים לצורכי 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 תשכ"ח 1965 או ירשמו ע"י העירייה בדרך אחרת.

תקן חניה: במגרש תוסדר חניה לפי תקן של 1: 1.5, הכניסות למשטחי החניה יהיו בתאום עם מהנדס העיר.

ניקוז: כל מערכת הניקוז תהיה על קרקעית ותושבת על עיקרון מניעת נגר עילי מהמגרש, ולשמר 20% תכסית קרקע פנויה לצורך חלחול מי נגר עילי.

תכנית פיתוח: לא ינתן אישור בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח שתכלול:  
פתרון חניה, אינסטלציה ומים, גדרות, אשפה, גז, חשמל, שבילים ושטח מגוון, מיזוג אויר, דודי שמש.  
התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית וכל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

חימרי גמר: קירות חוץ של הבנין יצופו בחומר קשיח כגון: אבן מסותת וכו', בתאום עם מהנדס העיר.

משך הביצוע: עבודות הבניה תחלנה 5 שנים מיום אישור התכנית.

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 היחסי של הוצאות עריכתה וביצועה, לרבות רישום חלוקות וביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בתחומה לפי היחס שבין היקף זכויות הבניה המוקנות למגרשו לעומת כלל זכויות הבניה המוענקות למגרשים לבניה פרטית בתחום התכנית.  
הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זאת.

הריסה: יש להרוס את הבית הקיים לפני מתן היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

תנאים למתן היתר בניה: 1) לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית 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 איכלוס המבנים.  
2) תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום, ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

חתימות:

נעמי בידרמן אדריכל  
חתימת עורך התכנית רח/ 1199 מ.נ. בת"ה  
08-9340255  
25/10/05 תאריך

חתימת בעל הקרקע  
חתימת היזם