

4-15436

משרד הפנים
מחוז מרכז
2005-05-01
נתקבל
תיק מס':

מחוז-המרכז
מרחב תכנון מקומי-רחובות.

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
27-10-2004
נתקבל
תכנון בנין ערים

תכנית שינוי מתאר מס' רח/1200/23
שינוי לתכנית מתאר מס' רח/1200.
תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

משרד הפנים
מחוז מרכז
2004-10-07
נתקבל
תיק מס':

חתימות ואישורים:

תאריך	תאריך	תאריך
בן צור צנעני משרד עורכי-דין רח' גאולה 5 רחובות טל. 08-9472952 ת.ד. 1177 חתימת בעל הקרקע	חתימת היוזם והמגיש	27.10.04

מחוז מרכז
הנדסה
08-9485764
חתימת המתכנן

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תמונת מס' 23/1200/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.2.05 לאשר את התוכנית
מנהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית
חתימת הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ח
הועדה המקומית לתכנון ו
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' 23/1200/א
בשינוי מס' 23/1200/א
להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז בהמלצה להפקד להחשבה
יו"ר הועדה

חתימת הועדה המקומית

01. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח / 1200 / 23 שינוי לתכנית מתאר מס' רח / 1200, תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
02. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:
א. תקנון ב-4 דפים.
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 250 : 1, כולל תרשימי- סביבה בקנ"מ 2,500 : 1 .
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 : נוש 3705, חלקות 255 ו-257 וחלק מחלקה 277.
06. שטח התכנית : 1,813 מ"ר.
07. המקום : רח' אברבגל- רחובות.
08. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה- רחובות.
09. בעלי- הקרקע : יורשי המנוח יוסף סעיד.
10. מחבר התכנית : מ.ד. אשכנזי- אדריכלים, הרצל 203 - רחובות. 9465764-08
11. מטרת התכנית :
1. קביעת הוראה בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. חוספת יחידות דיור מ- 8 יח"ד לרונם ל- 13 יח"ד במגרש.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
12. יחס לתכניות קימות : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות, כפי שמופיע בתכניות המתאר המקומיות החלות על השטח, על תיקוניהן, במידה ולא שונו בתכנית זו. תכנית רח / 2000 / ג' לא תחול בתחום תכנית זו.
13. הוראות והגבלות :
1. חומרי הגימור בבנין יהיו אבן- נסורה או כל חומר אחר, באישור מהנדס העיר.
2. ניתן יהיה להבליט מרפסות פתוחות ב- 2 מ' מעבר לקו בנין קידמי ואחורי.
3. שטח דירה ממוצעת באזור מגורים מיוחד יהיה 85 מ"ר שטח עיקרי.
שינוי בשטח הדירה הממוצעת יהווה סטיה ניכרת.
4. 20% מתכסית הקרקע באזור מגורים ג' מיוחד, אשר אינה מתחת לקומת העמודים, תשאר פנויה לגינון בלבד לשם חילחול מי נגר עילי. מתחת לשטח זה לא תותר בנית מרתפים.
14. שלבי ביצוע : ביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום מתן חוקף לתכנית.
15. חניית מכוניות : בתחום המגרש יוסדרו מקומות חניה ביחס של 1.5 מקומות חניה ליח"ד + השלמה ל-20% חנית אורחים במידת הצורך. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יתואמו עם מהנדס העיר ויועץ התחבורה.

16. רישום שטחים : 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.


17. 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 זכויות הבניה המוענקות למגרשים לבניה פרטית בתחום התכנית. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מחן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.

18. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

האיחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם למטלה להלן:

מצב מוצע				מצב קיים			
בעלים	שטח במ"ר	יעוד	מס' מגרש	בעלים	שטח במ"ר	יעוד	מס' חלקה
עיריית רחובות	413	דרך	1	עיריית רחובות	295	דרך	277 (חלק)
	691			עובדן המנוח יוסף סעיד	757		
	709	מגורים ב' מיוחד	3	מגורים ב' מיוחד	761	255	
	1,813		סה"כ		1,813		סה"כ

חתימות:

	יורשי המנוח יוסף סעיד	בן ציון צנעני משרד עורכי-דין רח' גאולה 5 רחובות טל. 08-9472952 ת.ד. 1177	עיריית רחובות
---	-----------------------	---	---------------

19. תנאים למתן היתר :
 1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להגשת רעתו של מהנדס העיר, כי קיימת חשתי ערונית במגרש בניה סבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע חשתי באזור עד למועד איכלוס המבנים.
 2. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית הוא הגשת תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

20. הריסת מבנים : לא ינתן היתר בניה טרם הריסת המבנים המסומנים להריסה. הריסת המבנים תעשה ע"י המבקש ועל חשבונו.

21. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

2.1 זכויות והוראות :

בניה

מצב קיים עפ"י רח/ 1200

אורך חזית מינמלי מ"א	מרווחים מינמלים			מס' יח"ד לדוגמ	אחוז בניה מקס'	אחוז בניה מקס' בקומות				מס' קומות מקס'	שטח מגרש מינמלי	ציון בחשרים	האזור
	אחורי	צדדי	קדמי			ק	א	ב	ג				
	6	4	5	-	90		30	30	30	3	לפי התשרים	חום	ש.ב.צ.
	או לפי בינוי					או לפי בינוי							
20 או לפי הקיים	6	4	5	8 לדוגמ נמו	90	30	30	30	-	ע+ 3	700 או לפי קיים	תכלת	מגורים ב'

הערות:

במסגרת תכנית בינוי מיוחדת, ניתן יהיה להוסיף קומה רביעית חלקית שאחוזי הבניה בה לא יעלו על 20% ואחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על 105%. הגדלה זו תותנה בהתקנת מעלית, וזאת לפי הוראות בדבר סמיה ניכרת סעיף ו(14) ובניה שלא בהתאם לדרישות ארכיטקטוניות המפורטות בתכנית.

עפ"י תכנית רח/2000/י' זכויות הבניה באזור מגורים ב' - 110%.

מצב מוצע עפ"י רח/ 1200 / 23

מרווחים מינמלים	מס' יח"ד למגרש	אחוז בניה מקס'-שטח שרות	אחוז בניה מקס' בקומות- שטח עיקרי				מס' קומות מקס'	שטח מגרש מינמלי	ציון בחשרים	האזור					
			ק	א	ב	ס"הכ									
אחורי	קדמי	צדדי	6	4	5	-	40%	90	30	30	30	3	691	חום	ש.ב.צ.
או לפי בינוי								או לפי בינוי							
6	4	5	13	40% - בק. קרקע 10% - בכל קומה 10% - בגג עבור חדר מכוונות למעלית	85 מ"ר ליח"ד x 13 = 1105 מ"ר	ע+ 6 קומ' + 11	709	תכלת תחום אדום	מגורים ב' מיוחד						

הערות:

שטחי השרות כוללים: קומה מפולשת, מעברים וחדרי מדרגות, מתקנים טכניים, מחסנים בשטח 4 מ"ר ליח"ד, אשר יבנו בקומת הקרקע או בקומת המרתף, מרחבים מוגנים וכד'. חישוב הזכויות לפי 85 מ"ר עיקרי ליח"ד.