

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית שינוי מתאר מס' רח/מק1999/ב'

שינוי לתכנית רח1999/א'

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/מק1999/ב' שינוי לתכנית רח1999/א'.
2. מסמכי התכנית : א. 7 דפי הוראות בכתב
ב. תשריט בקני"מ 1:1250
ג. תשריט בינוי מנחה הכולל קווי בנין, מספר קומות ומספר יח"ד בקני"מ 1:500
ד. נספח תחבורה מנחה, ערוך בקני"מ 1:1000
- להלן התקנון.
- להלן התשריט.
- להלן נספח בינוי.
- להלן נספח תחבורה.
3. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול-רצוף.
4. שטח התכנית : 158.3 דונם.
5. בעלי הקרקע : "גני הנשיא הראשון" בע"מ - קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ - חותם חירם שותפות מוגבלת, עיריית רחובות ואחרים.
6. היחוס ומגיש התכנית : "גני הנשיא הראשון" בע"מ - קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ - חותם חירם שותפות מוגבלת .
7. המתכנן ועורך התכנית : אורי בלומנטל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
מיקי טננבאום אדריכל עמית
אדירים 37 תל-אביב 69184 טלי : 03-6486178 פקס : 03-6491694
8. מקום התכנית : שכונת "אחוזות הנשיא" ממזרח ומדרום למכון ויצמן, ממערב לדרך מנחם בגין ומצפון לרחוב הנשיא הראשון.

9. מטרת התכנית:

- א. שינוי בחלוקת שטחי בניה ומספר יח"ד לאזור מגורים ב' ואזור מגורים מיוחד, ללא שינוי בסה"כ השטח העיקרי, ושטחי השרות המיועדים למגורים.
- ב. הגבהת שתי קומות באזור מגורים מיוחד.
- ג. שינוי מיקום וגבולות השטח המסחרי (מגרש 401), הציבורי (מגרש 20) והשטח הירוק (מגרש 42), ללא שינוי בשטחים ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- ד. תוספת יח"ד ללא תוספת שטח עיקרי.
- ה. יתר הוראות תכנית רח/1999/א' נותרו ללא שינוי.

10. מס' יחידות הדיור: תוספת יחידות דיור מעל 1050 תהווה סטייה ניכרת ולא תותר.

11. נספחי התכנית: נספחי התכנית הם חלק בלתי נפרד מהתכנית.

- א. נספח הבינוי מחייב לגבי קווי בנין, גובה בנינים ומספר יחידות הדיור, פרט לכך נספח הבינוי מנחה בלבד ושינוי לא מהותי בו לא יהווה שינוי בתכנית.
- ב. נספח התחבורה הוא מנחה בלבד ושינוי לא מהותי בהסדרי התנועה והחניה לא יהווה שינוי התכנית, למעט האמור בסעיף 16 להוראות התכנית.

12. יחס לתכנית מאושרת:

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית רח/1999/א'. על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/1999/א' במידה ולא שונו בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית התקפה והוראות תכנית זו יגברו הוראות תכנית זו.
- ב. מבלי לגרוע בהוראותיו של סעיף א' התכניות רח/2000/ג', רח/2000/ב'1, ו-רח/2000/ה' לא יחולו בתחום תכנית זו.

13. הוראות נוספות לאזור מסחרי:

- א. קולונדה לחזיתות מסחריות תוכל להגיע עד גבול מגרש.
- ב. תותר חניה מקורה בקומת הקרקע בתחום קווי הבנין ובתנאי שסכום שטחי השרות לא יעלה על הסכום שבטבלה.

14. שטחים וזכויות בניה:

כמפורט בטבלה בעמוד הבא:



טבלת השוואת שטחים חקויות בניה למגורים

מ"ע קיים לפי תב"ע רח/1999/א'														מ"ע מועד													
סר"כ עיקרי	סר"כ שרות	שטח שרות כולל חניה	שטח מעל הבנייה הקובעת	שטח עיקרי מעל הבנייה לקניסה	קומות מעל הבנייה הקובעת	מספר יח"ד	מגרש	שטח כולל בדונם	כמות מיג	סר"כ עיקרי שרות	סר"כ שרות	שטח שרות כולל חניה	שטח מעל הבנייה הקובעת	שטח עיקרי מעל הבנייה לקניסה	קומות מעל הבנייה הקובעת	מספר יח"ד	מגרש	שטח כולל בדונם	כמות מיג	מספר מיגרש	טיפול	יעוד					
																							מספר יח"ד	מגרש	שטח כולל בדונם	כמות מיג	מספר מיגרש
7980	2940	1540	1400	5040	2	28	בנין	7.5	14	7940	2940	1620	1400	5000	2	28	2	7.5	14	101-114	דו משפחתי	מגורים א'					
										4590	1620	810	810	2970	2	0	0	5.4	4	130-133	טורי						
6630	2340	1170	1170	4290	2	26	2	5.4	13	12530	4560	2350	2210	7970		46		12.9	27								
14610	5280	2710	2570	9330		54		12.9	27	14700	5040	0	5040	9660	7	84	12	7.1	7	201-207	מדורג	מגורים ב'					
14790	5040	0	5040	9750	7	84	12	6.8	6	14280	4680	0	4680	9600	8	78	13	6.8	6	208-213	מדורג						
13680	4320	0	4320	9360	7	72	12	6.8	6	28980	9720	0	9720	19260		162		13.9	13								
28470	9360	0	9360	19110		156		13.9	13	17710	7530	3860	3670	10180		100	50	4.4	2	301-302	H	מג' מיוחד					
19295	8855	4355	4500	10440	13+ע"ק	100	50	4.4	2	32230	14380	7410	6970	17850	18+ע"ק	192	64	7.3	3	303-305	H						
34120	14700	7410	7290	19420	16+ע"ק	162	54	7.3	3	22840	10190	5250	4940	12650	19+ע"ק	136	68	4.8	2	306-307	H						
23755	9965	4745	5220	13790	17+ע"ק	116	58	4.8	2	20830	8750	4310	4440	12080	17+ע"ק	122	61	4.3	2	308-309	H						
20930	8810	4310	4500	12120	15+ע"ק	100	50	4.3	2	16120	6620	3000	3620	9500	27+ע"ק	99	99	3.0	1	310	מרוכב						
14640	6240	3000	3240	8400	25+ע"ק	72	72	3.0	1	16075	6575	2955	3620	9500	27+ע"ק	99	99	3.0	1	311	מרוכב						
15235	6375	2955	3420	8860	25+ע"ק	76	76	3.0	1	17800	8790	5360	3430	9010	27+ע"ק	94	94	5.0	1	312	מרוכב						
14060	7530	5010	2520	6530	25+ע"ק	56	56	5.0	1	149605	62835	32145	30690	80770		842		31.8	12			סה"כ מגורים מיוחד					
142035	62475	31785	30690	79560		682		31.8	12																		
185115	77115	34495	42620	108000		892		58.6	52	185115	77115	34495	42620	108000		1050		58.6	52			סה"כ מגורים					

th-tav-10.xls
5.08.2005

16. חניות כפולות:

א. מספר החניות בתצורה של חניות כפולות-עוקבות, שייבנו במגרשים 305, 306, 307, 310, 311, 312 ו-208 – 212, לא יעלה על 27.5% מכלל החניות המתחייבות על פי הוראות התכנית. בכל מגרש ומגרש, בפני עצמו, ניתן יהיה לסטות עד 10% משיעור החניות הכפולות-עוקבות, באופן שבמגרש מסוים יותרו עד 37.5% חניות כפולות-עוקבות, ובכל מקרה ישמר תקן החניה כפי שנקבע בתכנית.

17. חניה לציבור הרחב במגרש 312:

פאתו המערבית של מגרש 312 (כצמוד למעבר הציבורי) ישמש לציבור הרחב, כחניה בהיקף של 40 מקומות חניה לכל הפחות, וזאת מעבר לתקן הקבוע בתכנית המיועד עבור דיירי הבנין. רמת הפיתוח של מגרש החניה לא תפחת מרמת הפיתוח של מגרשי החניה הקיימים בתחום התכנית.

18. חניה לציבור הרחב במגרשים 130 – 133:

שימושם של מגרשים 133 – 130 ישונה ממגורים לחניה לציבור הרחב בהיקף 80 מקומות חניה לפחות. יחידות הדיור והשטחים שהיו מותרים לבניה במגרשים אלו, יועברו לבנינים אשר ייבנו במגרשים 301-307 וכן 310-312. רמת הפיתוח של מגרש החניה לא תפחת מרמת הפיתוח של מגרשי החניה הקיימים בתחום התכנית.

19. תנאים לקבלת היתר בניה:

א. לא ינתן היתר בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי קיימת תשתית עירונית במגרש לבנין מבוקש היתר הבניה וסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד אכלוס המבנים.

ב. לא יוצא היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית פיתוח וגימור למתחם כפי שיוגדר ע"י מהנדס העיר. תכנית הפתוח תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, ותכלול את המרכיבים הבאים:

- 1.ב תכנית לפיתוח המתחם המבוקש, כולל השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים, והמגרשים הפרטיים הסמוכים.
- 2.ב פיתוח המדרכה והשבילים הגובלים.
- 3.ב פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה.
- 4.ב גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (רמפות).
- 5.ב פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים.
- 6.ב פתרונות להסתרת כביסה.

- 7.ב פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
- 8.ב פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית.
- 9.ב פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לוויין, אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- 10.ב פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי מכוונות מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבור החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים. כל המערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.
- 11.ב פתרונות לאגירה וסילוק אשפה.
- ג. לא ינתן היתר בניה אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום, ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אושר ע"י הועדה המקומית והובטח רישומו.

20. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

21. 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 היחס לבין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזור לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה.

הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.

22. רישום שטחים ציבוריים :

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, יופקעו ע"י עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, או ירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת.

23. שלבי ביצוע:

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים.

24. חתימות:

חתימת בעלי הקרקע: "גני הנשיא הראשון" בע"מ - קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ - חותם חירם שותפות מוגבלת, עיריית רחובות ואחרים.

גני הנשיא הראשון בע"מ
ח.פ. נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ
טל: 08-51-888888-51
08-51-888888-08

חותם חירם
ניהול (2002) בע"מ
בשם חותם חירם שותפות מוגבלת

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

חתימת היוזם ומגיש התכנית: "גני הנשיא הראשון" בע"מ - קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ - חותם חירם שותפות מוגבלת

גני הנשיא הראשון בע"מ
ח.פ. נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ
טל: 08-51-888888-51
08-51-888888-08

חותם חירם
ניהול (2002) בע"מ
בשם חותם חירם שותפות מוגבלת

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

חתימת המתכנן ועורך התכנית: אורי בלומנטל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ מיקי טונבאום אדריכל עמית

אדירים 37 תל-אביב 69184 טל: 03-6486178 פקס: 03-6491694

אורי בלומנטל
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' אדירגים 37 תל-אביב
טל: 03-6486178 פקס: 03-6491694

8.8-2005

תאריך: ספטמבר 2002 -תכ" מוקדמת

יולי 2003 - תכ" שינויים

אוגוסט 2003 - להפקדה

ספטמבר 2003 - להפקדה

אוקטובר 2003 - עדכון לפי הועדה המקומית - להפקדה

נובמבר 2003 - עדכון לפי הועדה המקומית - להפקדה

אוגוסט 2005 - למתן תוקף

מספר: BY 330

BY 331

RH-TAV-10.XLS

(פנימי) RH-TAV-09.XLS