

ג
105
8

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
23-06-2005
נתקבל
הכנון בנין ערים

בג"ד תכנון
21.07.2005
נתקבל

מחוז - המרכז

מרחב תכנון מקומי - רחובות.

תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 550 / ב / 18.
שינוי לתכניות מתאר מס' רח/ 550 / ב ו-רח/ 2000 / י'.

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המקומית / (בשנה) מיום
אדרי' דורון דנקמן
מתכנן

חתימות ואישורים :

23.6.05
23.6.05
תאריך תאריך תאריך
חתימת בעל הקרקע חתימת היוזם והמגיש חתימת המתכנן

ישראל פייק

חתימת הועדה המקומית

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/550/ב/18
בשונה מס' 2004/ב/22 הוחלט
להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כהמלצה להפקיד/לאשר.
יו"ר הועדה המקומית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' רח/550/ב/18
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 18/7/05
יו"ר הועדה המחוזית

01. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 550 /ב' / 16, שינוי לתכנית מתאר מס' רח/ 550 /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 סכמטי.
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 3703, חלקה 240.
06. שטח התכנית : 2,176 מ"ר.
07. המקום : בין רח' אהרונ' מצפון לרח' ויצמן מדרום- רחובות.
08. בעלי- הקרקע : בן-דוד בטי, בן-דוד מרים, רבלבסקי שולמית, אפיק אהרון אליעזר, פיבוק ישראל, ליבוביץ רות עטרה, ביבר נאווה, בן-דוד דון שמואל
כנפי נשרים 24, ירושלים. 02-6511451
09. יוזם התכנית : ישראל פיבוק בשם הבעלים.
כנפי נשרים 24, ירושלים. 02-6511451
10. מחבר התכנית : מ.ד. אשכנזי- אדריכלים, הרצל 203 - רחובות. 9465764 - 08.
11. מטרת התכנית :
1. הגדלת מספר יח"ד המותרות בתחום התכנית מ-13 יח"ד למגרש ל- 17 יח"ד למגרש.
2. הגדלת אחוזי הבניה המותרים כך ששטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 95 מ"ר, סה"כ 1615 מ"ר של שטחים עיקריים.
3. הגדלת מס' הקומות המותרות בתחום התכנית מ- 4 + ל- 5.
4. שינוי בקו בנין אחורי (לכוון השצ"פ) מ-6.00 מ' ל-5.00 מ'.
5. שינוי בחלוקת החלקה למגרשים המיועדים להרחבת רח' אהרונ' ורח' ויצמן, לשצ"פ ולאזור מגורים ב', ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.
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. במידה וקיימת סתירה, תגברנה הוראות תכנית זו.
על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/ 2000 / י' שבתוקף.
על תכנית זו לא יחולו הוראות תכנית רח/ 2000 / ג'.
13. חומרי גימור : חומרי הגימור בבנין יהיו מאבן בגימורים שונים או מכל חומר עמיד אחר, באישור מהנדס העיר.
14. תנאי למתן היתר : תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא הנגשת 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 חניות לפי יחס של 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד והשלמה ל- 20% חניות לאורחים, באישור מהנדס העיר. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הבניסות והיציאות ממנה, יאושרו ע"י מהנדס העיר ויועץ התחבורה.
17. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.
18. הריסת מבנים : לא ינתן היתר בניה טרם הריסת המבנים המסומנים להריסה. הריסת המבנים תעשה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
18. 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.
19. הוראות בניה : 1. השטח הכלול בתכנית, הצבוע בצבע ירוק, נשיטתו 736 מ"ר, ישמש לשצ"פ, לא חותר בו כל בניה למעט מתקני משחקים, גינון, שילוט, תאורה וכד', הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר.
השטח הכלול בתכנית, הצבוע בצבע תכלת, נשיטתו 1306 מ"ר, ישמש לבנית מבנה מגורים המכיל 17 יח"ד, בחמש קומות מעל לקומת עמודים מפולשת, עפ"י המפורט בטבלת "מצב מוצע" להלן :

מגורים ב' – מצב קיים								
האזור	ציון בתשרים	שטח מגרש מינמלי	% בניה מירבי בקומה	מס' קומות	% בניה מירבי	מס' יח"ד למגרש	קוי בנין	
							קדמי	אחורי
מגורים ב'	תכלת	750 או לפי קיים	30	ע + 4	110	13 יח"ד	5 קדמי או לפי תשרים	4 צדדי
								6 אחורי

מגורים ב' – מצב מוצע								
האזור	ציון בתשרים	שטח עיקרי ב- %	שטח שרות ב- %	סה"כ שטח ב- %	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש	קוי בנין (2)	
							קדמי	אחורי לשצ"פ
מגורים ב'	תכלת	124%	100% (3)	224%	ע + 5	17 (1)	5.00	4.00
								5.00

הערות:

1. שטח עיקרי ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה 95 מ"ר.
הקטנת שטח הדירה הממוצעת בתחום התכנית תחשב סטיה ניכרת.

2. ניתן להבליט מרפסות פתוחות ב – 1.50 מ' מקו בנין קידמי לכוון רח' אהרוני ובקו בנין אחורי לכוון הע.צ.פ.
3. שטחי השרות בהתאם להוראות רח / 2000 / י'. לא יותרו מחסנים בקומות.
4. מרתך חניה ולמחסנים, במידת הצורך, יבנה עפ"י הוראות תכנית רח / 2000 / ב / 1.
5. סה"כ יח"ד בתחום התכנית יהיה 17 יח"ד למגרש. תוספת ביח"ד תהווה סמיה ניכרת.