

4015700

תכנית רח / מק / 2115 / 2 - סבינוני רחובות

עיריית רחובות  
 מינתל הנדסה  
 אריה שילה אדריכלים  
 28-09-2005  
**נתקבל**  
 תכנון מנין ערים

מחוז - המרכז

מרחב תכנון מקומי - רחובות

תכנית שינוי מתאר מס' רח / מק / 2115 / 2  
 שינוי לתכנית מתאר מס' רח / מק / 2115 / 1  
 תכנית לאיחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מינוח מרכז  
 15.12.2005  
**נתקבל**  
 תיק מס':


חתימות ואישורים:

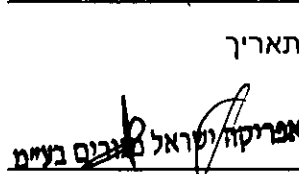
28.9.05

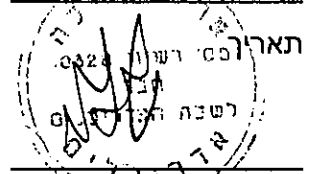
28/9/05

28.9.2005

*W. Cohen*

תאריך  
  
 2005/9/28

תאריך  
  
 אפריקה ישראל

תאריך  
  
 רשות רחובות

חתימת בעל הקרקע

חתימת היוזם והמגיש

חתימת המתכנן

ועדה מקומית רחובות  
 אישור תכנית מס' חח.ח.ק. 2115/2  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 מישיבת מס' 2885 סמ.ס.א. ביום 19.9.2005  
 מועדס הועדה יו"ר הועדה

חתימת הוועדה המקומית

הפקדה: י.פ. תאריך:

אישור: י.פ. תאריך:

01. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/מק/2115/2, שינוי לתכנית רח/2115/1, תכנית לאיחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
02. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:  
 1. תקנון הכולל 4 דפים.  
 2. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500.  
 3. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500, למעט הסימון המחייב של קוי הבנין.  
 4. נספח תנועה מנחה, למעט טבלה מחייבת של מאזן החניה, ונספח מנחה לעקרונות ניקוז המתחם בקנ"מ 1:500.  
 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 3646, חלקה 2.
06. שטח התכנית : 58,404 מ"ר.
07. המקום : רח' בשיסט פינת דרך גד פיינשטיין – רחובות.
08. בעלי-הקרקע : עוזיאל בשיסט, לינה נולמן, נעמי כהן-זיו.
09. יוזם התכנית : חב' אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
10. מחבר התכנית : אריה שילה – אדריכלים, צידון 12 תל-אביב. טל': 03-5440566. מס. רשיון 10328.
11. מטרת התכנית : תכנית בסמכות וועדה מקומית ע"פ סעיף 62 א' לחוק התכנון והבנייה וס"ק כמפורט להלן:  
 1. איחוד וחלוקה בין מגרשים בתחום התכנית, ע"פ סעיף 62 א'(א)(1).  
 2. הגדלת שטחים לצרכי ציבור: דרכים משולבות, ש.צ.פ., ע"פ סעיף 62 א'(א)(3).  
 3. הרחבת דרך ע"פ סעיף 62 א'(א)(2).  
 4. שינוי בקווי בנין, ע"פ סעיף 62 א'(א)(4).  
 5. שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש, ע"פ סעיף 62 א'(א)(7).  
 6. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית, ע"פ סעיף 62 א'(א)(6).  
 7. הגדלת מס. יחידות הדיור, ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות, ע"פ סעיף 62 א'(א)(8).  
 8. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי, ע"פ סעיף 62 א'(א)(5).
12. יחס לתכניות : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות, כפי שמופיע בהוראות תכניות המיתאר המקומיות החלות על השטח, על תיקוניהן, במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. רישום התכנית : א. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדיון, ע"פ פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במירשם.  
 ב. סטייה בשטח המגרשים עד שיעור של 5% לא תחשב סטייה מתכנית ולא תשנה את זכויות הבנייה המוקנות למגרש ע"פ תכנית זו.

14. הוראות בנייה :

א. במגרשי המגורים, הצבועים כתום - בהתאם להוראות תכנית מס' רח/2115/1, אולם:

1. לוח התפלגות יח"ד ושטחי בניה- מצב קיים ומצב מוצע

מצב מוצע				מצב קיים				אזור מגורים 'א'
מס' יח"ד	שטח שרות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד	שטח שרות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	
	מרתף	עילי			מרתף	עילי		
27	(3)3,294	(2)1,080	(1)5400	103	12,360	4,120	20,600	
81	(6)9,881	(5)3,190	(4)15,700					
					815	150	500	
108	13,175	4,270	21,100	103	13,175	4,270	21,100	

הערות לטבלה:

- (1) חושב לפי שטח עיקרי של 200 מ"ר ליח"ד.
  - (2) חושב לפי שטח שרות עילי של 40 מ"ר ליח"ד.
  - (3) חושב לפי שטח שרות במרתף של 122 מ"ר ליח"ד.
  - (4) חושב לפי שטח עיקרי של 193.8 מ"ר ליח"ד.
  - (5) חושב לפי שטח שרות עילי של 39.4 מ"ר ליח"ד.
  - (6) חושב לפי שטח שרות במרתף של 122 מ"ר ליח"ד.
2. שטחו של מגרש מינימלי יהיה 497 מ"ר.
  3. תותר בניית מחסן מחובר למבנה, בשטח עד 9 מ"ר מתוך שטחי השירות, בקו בנין צדדי - 0 מ' ובקו בנין קדמי ואחורי כמו של הבנין. גובה פנימי למחסן יהיה עד 2.2 מ'.
  4. תותר בניית קיר מסתור להזנות ומתקני אשפה, בגובה עד 1.8 מ', בקו בנין צדדי או קדמי - 0 מ'.
  5. ניתן יהיה לבנות חנייה מקורה, בשטח עד 18 מ"ר, בקו בנין קדמי וצדדי - 0 מ'.
  6. קו בנין קדמי - בהתאם לנספח הבינוי.
  7. קו בנין צדדי - בהתאם לנספח הבינוי.
  8. קו בנין אחורי - בהתאם לנספח הבינוי.
  9. בין מגרשים 61 ו-62 קו בנין צדדי - 0 מ', בהסכמת שני הבעלים, ובהעדר הסכמה כזו - 2.7 מ'.
  10. מרווח פנימי בין מבנים במגרש, המקושרים באלמנט אדריכלי - 2.7 מ', ואם אינם מקושרים - 5.4 מ'.
  11. מותר שינוי במיקום מבנים במגרש, בהתאם לעקרונות נספח הבינוי, תוך ביצוע התאמות בקווי הבנין המתייחסים למיקומם של גושי בנין שקועים בחזית המגרש, כפוף לאישור הועדה המקומית.
  12. במרתפים יותרו חלונות ללא הגבלת גובה, התקנת מתקנים סניטריים ומטבחים.

ב. בש.ב.צ. - זכויות והוראות הבנייה יהיו לפי תכנית רח/2115/1.

ג. כל יתר זכויות והוראות הבנייה יהיו לפי תכנית רח/2115/1.

## 15. תנאים למתן היתר בניה:

- א. לא יינתן 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.
- ב. תנאי להיתר בניה במגרשים הגובלים בדרך גד פיינשטיין ובדרך בשיסט, יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה לפתרון אקוסטי למניעת מטרדי רעש מהכביש.

## 16. תכנית פיתוח : כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה אשר תכלול את

המרכיבים הבאים:

1. קביעת גובה 0.00 של המבנים.
2. פיתוח נופי של השטחים הציבוריים הפתוחים.
3. פתרונות לחניה, לרבות תאורת רחוב, שילוט וכיו"ב.
4. פרטי גדרות (גובה, סוג אבן וכו'), פרוט קירות תומכים, מתקנים טכניים.
5. פרוט מלא של חומרי גימור הבניינים.
6. פתרונות להסתרת כביסה.
7. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר. במסגרת הבניה לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.
8. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית.
9. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לויין. לא יותרו אנטנות מסוג כלשהו.
10. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו, או משולבים בחזיתות הבניה במידה ויבוצעו מאבץ או נחשת. פתרונות לסילוק ואגירת אשפה.

## 17. הריסת מבנים : המבנים המיועדים להריסה והעומדים על תוואי הדרך, י'הרסו עם דרישת העירייה, על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.

## 18. חנייה : החנייה בתחום התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח התנועה.

## 19. מתקנים הנדסיים: תשתיות חשמל ותקשורת יהיו תת-קרקעיות.

20. **חומרי גימור** : חומרי הגימור בחזיתות המבנים ובפיתוח השטח יהיו כלהלן:  
 קירות חוץ - טיח/צבע דקורטיבי (יתאפשר שימוש חלקי גם בגימור קשיח).  
 חלונות - אלומיניום.  
 מעקות - פלדה ו/או אלומיניום, ו/או בנייה.  
 ריצוף חוץ - אבן משתלבת או שווה-ערך.  
 גדרות - בנויות ומחופות אבן טבעית/מלאכותית/קרמיקה/טיח כורכרי ו/או מסגרות.  
 פרגולות - שלד פלדה ו/או אלומיניום, עמודים כנ"ל ו/או בנייה, קרוי קל מחומר פלסטי/מתכת/עץ.  
 קרוי חניה - שלד כמו לפרגולות, קרוי מחומר פלסטי ו/או מתכתי ו/או מעץ.
21. **הוצאות התכנית** : מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין ע"פ כל דין ישא בעל כל מגרש לבנייה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית לרבות רישום חלקות. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בנייה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.
22. **היטל השבחה** : הועדה המקומית תטיל היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.
23. **רישום שטחים**  
**ציבוריים** : השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ח 1965, ירשמו על-שם עיריית רחובות ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ח 1965, או ירשמו על-שם העירייה בדרך אחרת.
24. **שלבי ביצוע** : התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום מתן תוקף.