

אגף

4016042

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
13-03-2006
כתקבל
תכנון בנין ערים

מחוז-המרכז

מרחב תכנון מקומי- רחובות

תכנית שינוי מתאר מס' רח / 550 / ד' / 37
שינוי לתכנית מתאר מס' רח / 550 / ד'

משרד תכנון
מחוז מרכז
2-04-2006
כתקבל
תיק מס':

תאריך:

15.03.06

חתימות ואישורים:

משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
רח' מנחם בגין 125

נבדק ותוקן על ידי: 8.1.06
החלטות הוועדה והממונה על התכנון: 4.5.06

מ.ה. אשכנזי-אדריכלים
הרצל 203 רחובות, 98-9465764

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות

תכנית מתאר/מפורטת מס' 37/3/550
בשיבה מס' 8.1.06 למיום 11/9/06 הוחלט
להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לשרת
יו"ר הוועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' רח / 3/550 / 37
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הוחליטה
ביום 8.1.06 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

01. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח / 550 / ד' / 37, שינוי לתכנית מתאר מס' רח / 550 / ד'.
02. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:
 1. תקנון הכולל 3 עמודים.
 2. תשריט ערוך בקנ"מ 250 : 1, כולל תרשימי- סביבה בקנ"מ 2,500 : ותכנית בינוי סכמטי בקנ"מ 200:1.
 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 : גוש 3704, חלקות: 595, 596 וחלק מחלקה 575.
06. שטח התכנית : 3,311 מ"ד.
07. המקום : רח' נורדאו, בין הרחובות עזרא ויעקובסון- רחובות.
08. יוזם התכנית : משרד הבינוי והשיכון, לינקולן 3 חל- אביב
09. בעלי- הקרקע : שונים
10. מחבר התכנית : מ.ד. אשכנזי- אדריכלים, הרצל 203 - רחובות. 08-9465764
12. מטרת התכנית :
 1. הגדלת שטחי הבניה המותרים, בכדי לאפשר הגדלת יח"ד קיימות במסגרת שיקום שכונות, ללא הגדלת מס' יח"ד.
 2. קביעת קוי בנין חדשים, כמפורט בתשריט, בכדי לאפשר הגדלת יח"ד קיימות.
 3. קביעת זכויות והוראות בניה.
13. יחס לתכניות מתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות, כפי שמופיע בתקנון תכניות המתאר המקומיות החלות על השטח, על תיקוניהן, במידה ולא שונו בתכנית זו.
14. הוראות והגבלות :
 1. השטח הכלול בתכנית, הצבוע צהוב, ישמש להרחבת יח"ד קיימות במסגרת שיקום שכונות עפ"י המפורט בטבלאות שבתשריט, בהתאם לטיפוסי הדירות השונים ובמסגרת קוי הבנין החדשים של תכנית זו.
 2. לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג- אויר.
 3. לא חותר התקנת חלונות ופתחים לכוון מזרח בדירות הדרום מזרחיות של המבנה בנוסף לפתחים הקיימים בו.
 4. לא ינתן היתר בניה אלא אם תאשר הועדה המקומית תכנית פיתוח לשטח התכנית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים:
 פירוט חומרי גמר, פיתרונות להסתרת כביסה ומתקני מיזוג- אויר, פיתוח החצר והש.צ.פ לרבות פיתוח גנני, מערכות השקיה, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, גדרות, פיתרון לאצירה ולסילוק אשפה וכד'.
 5. תנאי למתן היתר בניה- הועדה המקומית תיתן דעתה ותתנה היתרים בהנחיות מתאימות לחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה, ככל שניתן.

15. עיצוב אדריכלי :
1. בכל שטח תכנית זו ינתנו היחרי בניה רק לאחר קבלת אישור לתכניות הבניה המפורטות לביצוע וקבלת התחייבות הדיירים לבצע את תכנית האדריכל.
 2. היחרי בניה יוצאו בתנאי הגשת חכנית בקשה להיחר בעמודה שלמה הצומחת מלמטה וגימור אחיד של הבניה המבוקשת. הבניה בעמודות תכלול הן בניה של מעמפת שלמה והן בניה ו/או שינויים בחלוקה הפנימית של המבנה.
 3. חומרי גמר וגוונים בחיאום עם מהנדס העיר.
 4. בניה שלא תעמוד בהוראות לעיל תחשב לסטיה ניכרת.

17. היטל השבחה : יוטל ע"י הרשות המקומית ויגבה כחוק.

18. שלבי ביצוע : ביצוע תכנית זו תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

19. טבלת זכויות והוראות בניה :

טבלת זכויות והוראות בניה- מצב קיים עפ"י תכנית רח / 550 / ד'

יעוד	ציון בתשריט	שטח מגרש מינמלי	% בניה מירבי בקומה כולל מרפסות וחרר מדרגות	מס' הקומות	% בניה מירבי	מס' יח"ד	קוי בנין במ'		
							קידמי	צדדי	אחורי
מגורים ג'	צהוב	700 או לפי הקיים	30	4 קומות על עמודים	120	12 יח"ד לדוגם נטו	5 או לפי תשריט	4	6

הערה:

למרות הבניה הקיימת במגרשים שבאזור זה כל בניה חדשה תהיה ע"פ הבניה הנ"ל.

טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע

יעוד	ציון צבע	מס' חלקה/מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות עילי	מס' יח"ד למגרש (קיים)	מס' קומות	קוי בנין במ'					
								קידמי	צדדי	אחורי			
מגורים ג' מיוחד	צהוב	595	843	1360	החלטת מליאה מיום 21/8/97	12	3 קומות + קרקע						
											596	843	12
											575 [חלק]	1625	24