

4016126

משרד התכנון והבנייה  
 תכנון ומדיניות  
 05-02-2006  
 נתקבל  
 תכנון שיוני ערים

מחוז-המרכז

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 23.02.2006  
 נתקבל  
 תיק מס':

מרחב תכנון מקומי-רחובות.

תכנית שיוני מתאר מס' רח / 750 / א / 33 / ב.  
 שיוני לתכניות מתאר מס' רח / 750 / א / 33 / א.

חתימות ואישורים:

<p>30/11/06</p> <p>חאריך</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>חתימת בעל הקרקע</p>	<p>11.11.06</p> <p>חאריך</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>חתימת היחום והמגיש</p>	<p>חאריך</p> <p>מ.ד. אשכנזי-אדריכלים        הרצל 203 רחובות, 08-9465764</p> <p>חתימת המתכנן</p>
---	--	---

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

תכנית מתאר/מפורטת מס' 750/א/33  
 בשינוי מס' 4000/א/מיום 26.11.05  
 להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לאשרה.  
 המהנדס: *[Signature]*  
 יו"ר הועדה: *[Signature]*

משרד התכנון והבנייה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' *[Signature]*  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה  
 ביום 1.11.05 לאשר את התוכנית  
 מינהל התכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

1.11.05  
 נבדק והתן אישור  
 משרד הפנים  
 30.5.06

01. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 750 / א / 33 / ב', שינוי לתכניות מתאר מס' רח/ 750 / א / 33 / א'.
02. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:  
א. תקנון הכולל 3 דפים.  
ב. תשרים 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 בתשרים המצורף.
04. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשרים המצורף.
05. גושים וחלקות : גוש 3702, חלקה 248.
06. שטח התכנית : 764 מ"ר.
07. המקום : רח' קיבוציץ פינת דרך יבנה - רחובות.
08. בעלי- הקרקע : ירון ותמיר פורר  
פינסקר 10, רחובות. סל' 9474474 - 08
09. יוזם התכנית : ירון ותמיר פורר  
פינסקר 10, רחובות. סל' 9474474 - 08
10. מחבר התכנית : מ.ד. אשכנזי- אדריכלים  
הרצל 203 - רחובות. 9465764 - 08.
11. מטרת התכנית :  
1. הגדלת מספר יח"ד המותרות בתחום התכנית מ- 8 יח"ד למגרש ל- 11 יח"ד למגרש וביטול המשרד לצרכי ציבור, ללא הגדלת השטחים המותרים.  
2. שינוי בקו בנין צדדי לכוון דרום ולכוון מערב מ- 4.00 מ' ל- 3.60 מ'.  
3. תוספת קומה כך שיהיו ע+6 קומות במקום ע+5 קומות.  
4. 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.
13. הוראות והגבלות :  
1. חומרי הגימור בבנין יהיו מאבן בנימורים שונים או מכל חומר עמיד אחר, כאישור מהנדס העיר.  
2. תנאי למתן בניה בתחום התכנית הוא הגשת תשרים לצרכי ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.  
3. לא יתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר בניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.

4. תנאי למתן היתר בתחום התכנית הוא שישמר, למטרות טיפול במי- נגר עילי וחילחול, שעור של 20% משטח התכנית כשטח מגונן.

14. שלבי ביצוע : ביצוע תכנית זו תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
15. חניית מכוניות : בתחום המגרש יוסדרו חניות בהתאם לתקן החניה שתקף בזמן הוצאת היתר הבניה. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יאושרו ע"י מהנדס העיר ויועץ התחבורה.
16. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.
17. 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.
18. הוראות בניה : השטח הכלול בתכנית, הצבוע בצבע חכלת תחום אדום, ששטחו 697 מ"ר, ישמש לבנית מבנה המכיל 11 יח"ד, בשש קומות מעל לקומת עמודים מפולשת, עפ"י המפורט בטבלת "מצב מוצע" להלן:

**מצב קיים- עפ"י רח/ 750/א/33**

סה"כ שטחים מותרים		שטח שרות		שטח עיקרי מותר			
		מגורים		מגורים		משרד	
%	שטח במ"ר	%	שטח במ"ר	%	סה"כ שטח במ"ר	ליח"ד במ"ר	%
207	1430	64	450	126	880	110	14

יוקם נכס עירוני בשטח של 100 מ"ר, שיבנה ע"י היזם וירשם ע"ש עיריית רחובות ללא תמורה. הנכס יהיה משרד שישמש לצרכי ציבור, אשר הכניסה אליו תהיה בנפרד מהכניסה למגורים. שטחי השרות כוללים מרחבים מוגנים בשטח 7.50 מ"ר ליח"ד, חדרי מדרגות, מחסנים בשטח 4 מ"ר ליח"ד, מתקנים ומערכות שבניים וקומה מפולשת.

**מצב מוצע- עפ"י רח/ 750/א/33**

קוי בנין		מס' יח"ד למגרש	מס' קומות מירבי	סה"כ שטח ב- %	שטח שרות ב- %	שטח עיקרי ב- %	ציון בתשרים	שטח מגרש
צדדי	קדמי							
3.60	5	11 ( 1 )	6 +	250%	110% ( 2 ) ( 3 )	140%	תכלת	697

- שטח עיקרי ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה 88.70 מ"ר. הקמת שטח הדירה הממוצעת בתחום התכנית תחשב סמיה ניכרת.
- שטחי השרות כוללים: מחסנים בקומת הקרקע, קומה מפולשת, מעברים וחדרי מדרגות, מתקנים שבניים, מרחבים מוגנים וכד'. לא יותרו מחסנים בקומות.
- שטחי השרות כמפורט להלן :  
40% בקומת קרקע, 10% בכל קומה, 10% בנו  
סה"כ  $110\% = 10\% + 10\% \times 6 + 40\%$