

4016234  
 ע"מ: 18-07-2006  
 מ.מ. אשכנזי-אדריכלים /  
 הרצל 203 רחובות, 0465764

מחוז-המרכז

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 27.07.2006  
 נתקבל  
 תיק מס':

מרחב תכנון מקומי- רחובות.

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רח/ 800 / ב' / 33 / א  
 שינוי לתכניות מתאר מס' רח/ 800 / ב' / 33

חתימות ואישורים:

17.7.06	17.7.06	17.7.06
חאריך	חאריך	חאריך
ק.א.ג.ל.נ.ן	ק.א.ג.ל.נ.ן	ק.א.ג.ל.נ.ן
חתימת בעל הקרקע	חתימת היוזם והמניע	חתימת המתכנן

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

תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/ 800 / ב' / 33 / א  
 בשינוי מס' 26.6.06 מיום 26.6.06 הוחלט  
 להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לשרה.  
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. רח/ 800 / ב' / 33 / א  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 ג) לחוק  
 מתאריך 26.6.06  
 יו"ר הועדה המחוזית

01. שם התכנית	: תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רח/ 800 / ב' / 33 / א', שינוי לתכניות מתאר מס' רח/ 800 / ב' / 33 / א'.
02. מסמכי התכנית	: התכנית כוללת: א. תקנון הכולל 4 דפים. ב. תשריט ערוך בקנ"מ 250 : 1, כולל תרשימי- סביבה בקנ"מ 2,500 : 1 . ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:250. 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 3701, חלקה 725.
06. שטח התכנית	: 756 מ"ר.
07. המקום	: רח' בתיה מקוב 4- רחובות.
08. בעלי- הקרקע	: קובלינסקי יוסף ע"י משה גלזר 9/6 – רחובות. מל' 9472281 - 08
09. יוזם התכנית	: קובלינסקי יוסף ע"י משה גלזר 9/6 – רחובות. מל' 9472281 - 08
10. מחבר התכנית	: מ.ד. אשכנזי- אדריכלים הרצל 203 - רחובות. 9465764 - 08.
11. מטרת התכנית	: 1. הגדלת השטחים העיקריים המותרים ב-15 מ"ר ליח"ד, סה"כ 135 מ"ר, לצורך הוספת מרפסות בלבד. 2. 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. במידה ויש סתירה, תחולנה הוראות תכנית זו. תכנית רח/2000/ג' לא תחול בתחום תכנית זו.
13. חומרי גימור	: חומרי הגימור בבנין יהיו מאבן בגימורים שונים, באישור מהנדס העיר.
14. תנאי להיתר בניה	: 1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר בניה וסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור ער למועד איכלוס המבנים. 2. תנאי למתן בניה בתחום התכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם. 3. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח וחזות הבנינים. התכנית תכלול: פתרון אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן וכן מסתורי כביסה, סידור למזגנים, עיצוב מתקני אנרגיה

סולארית וגימור חזיתות המבנה. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

15. שלבי ביצוע : ביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום מתן חוקף לתכנית.
16. חניית מכוניות : בתחום המגרש יוסדרו חניות לפי יחס של 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד והשלמה ל- 20% חניות לאורחים במידת הצורך. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות 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.
19. 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 לרכות רישום חלוקות ולרכות 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.

20. הוראות בניה : 1. השטח הכלול בתכנית הצבוע ירוק תחום ירוק ישמש כשפ"פ. בשטח זה לא יותר בינוי ו/או חניה עילית, אולם תותר כניסה לרכב ולהולכי רגל.

2. השטח הכלול בתכנית, המצוין בתכנית כמגרש מס' 2, שעשיטחו 727 מ"ר, ישמש לבנית מבנה המכיל 9 יח"ד, בחמש קומות מעל לקומת עמודים מפולשת, עפ"י המפורט בטבלת "מצב מוצע" להלן :

מגורים ג' + ש.פ.פ - מצב קיים									
קוי בנין			מס' יח"ד למגרש	מס' קומות מירבי	סה"כ שטח ב- %	שטח שרות ב- %	שטח עיקרי ב- %	ציון בתשרים	שטח מגרש
אחורי	צדדי	קדמי							
6.00	4.00	6.50 0.00) (לשפ"פ)	9 ( 1 )	ע + 5	230%	100% ( 2 ) ( 3 )	130%	צהוב	727 מ"ר

הערות:

- שטח עיקרי ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה 105 מ"ר. הקמת שטח הדירה הממוצעת בתחום התכנית תחשב סטיה ניכרת.
- שטחי השרות כוללים: מחסנים בקומת הקרקע ובקומת מרתף, קומה מפולשת, מעברים וחדרי מדרגות, מתקנים טכניים, מרחבים מוגנים וכד'. לא יותרו מחסנים בקומות.
- שטחי השרות כמפורט להלן :  
40% בקומת קרקע, 10% בכל קומה, 10% בגג  
סה"כ  $100\% = 10\% + 10\% \times 5 + 40\%$
- מרתף לחניה ולמחסנים עפ"י הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1.

**מגורים ג' + ש.פ.פ - מצב מוצע**

קוי בנין			מס' יח"ד למגרש	מס' קומות מירבי	סה"כ שטח ב- %	שטח שרות ב- %	שטח עיקרי ב- %	ציון בתשרים	שטח מנרש
אחורי	צדדי	קדמי							
6.00	4.00	6.50 0.00) (לשפ"פ)	9 ( 1 )	ע + 5	+230% 135 מ"ר מרפסות	100% ( 2 ) ( 3 )	+130% 15 מ"ר מרפסות ליח"ד	צהוב	727 מ"ר

הערות:

1. שטח עיקרי ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה 105 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח ממוצע של 15 מ"ר. הקטנת שטח הדירה הממוצעת בתחום התכנית תחשב סטיה ניכרת.
2. שטחי השרות כוללים: מחסנים בקומת הקרקע ובקומת מרתף, קומה מפולשת, מעברים וחורי מדרגות, מתקנים טכניים, מרחבים מוגנים וכד'.  
לא יותרו מחסנים בקומות.
3. שטחי השרות כמפורט להלן :  
40% בקומת קרקע, 10% בכל קומה, 10% בגג  
סה"כ  $100\% = 10\% + 10\% \times 5 + 40\%$
4. מרתף לחניה ולמחסנים עפ"י הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1.