

עיריית רחובות
 מינהל הנדסה
 04-07-2006
 פתח תקוה
 תפקיד: יו"ר ערים

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 30.07.2006
נתקבל
 תיק מס':

תוכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רח/158/10
 שינוי לתוכנית מתאר מס' רח/158/10
 תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 רחובות
 תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/158/10
 בשיעור מס' 0.05% מיום 20.05.06
 להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז המרכז בהמלצה להפקדה/אישור.
 יו"ר הועדה

- 1. נפה : רחובות
- 2. עיר : רחובות
- 3. רחוב : מיילר 8
- 4. גוש : 3703
- 5. חלקות : 902 - 904
- 6. שטח התוכנית : 2.24 ד'
- 7. בעל הקרקע : חברת נווה שוסטר בע"מ.
- 8. יוזם התוכנית : רח' היצירה 3, רמת-גן, טל. 03 - 6114606 פקס. 03 - 6114607
- 9. עורך התכנית : חברת נווה שוסטר בע"מ. רח' היצירה 3, רמת-גן, טל. 03 - 6114606 פקס. 03 - 6114607
- 10. שם התכנית : אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים מ.ר. 27979 מרכז הנגב 43, באר-שבע, טל. 08 - 6498111 פקס. 08 - 6498112
- 11. מסמכי התוכנית : תכנית זו תקרא תוכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רח/158/10, שינוי לתוכנית מתאר מס' רח/158/10, תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. א. תשריט בק.מ. 1:250 ב. תקנון הכולל 3 עמודים. ג. נספח בינוי הכולל: 4 תוכניות מפלסים עיקריים, חתך אופייני וסכמת דירות. מחייב מבחינת מספר קומות, חתך עקרוני, העמדה עקרונית של המבנה על המגרש, תמהיל הדירות כמות יח"ד ומיקומן העקרוני קווי בנין ומספר חניות. מנחה מבחינת יתר ההוראות.
- 12. יחס לתכניות אחרות : על תוכנית זו תחולנה ההוראות וההגבלות המופיעות בתוכניות המתאר התקפות על תיקוניהן החלות על שטח התוכנית, וזאת, במידה ואלו לא שזדז בתוכנית זו. במידה וקיימת סתירה, תחולנה הוראות תוכנית זו.
- 13. מטרות התכנית : א. איחוד חלקות, בהסכמת בעלים למגרש בניה אחד. ב. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ג' מיוחד. ג. ביטול חזית מסחרית והמרת שטחי המסחר בשטחי מגורים. ד. הוספת יח"ד, מ-21 יח"ד ל-36 יח"ד במגרש. ה. הוספת אחוזי בניה, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה 110 מ"ר (שטחים עיקריים) ושינויים בקווי בניה. ו. ביטול קומה מסחרית ונוספת 2 קומות מגורים, סה"כ 9 קומות. ז. הוספת שטח סדוף ל-100 מ"ר ע"י שטח ע"י נקורה.

539
14.11.05

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' רח/158/10
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג) לחוק
 5.6.06
 מתאריך
 יו"ר הועדה המחוזית

חברת נווה שוסטר בע"מ

14. טבלת זכויות ומגבלות בניה :
 א. מצב קיים (לפי תוכנית מס' רח/158/10)

קוי בנין	מס' קומות	שטח בניה מרבי במ"ר		סימון בתשריט	אזור
		מגורים	משחר		
קדמי 5 מ' צדדי 7 מ' אחורי 6 מ'	מרתף+ק.מסחרית+ 7 קומות מגורים	2100	800	צהוב + קו סגול	מגורים ג' + חזית מסחרית

ב. מצב מוצע

קוי בנין	מס' קומות	שטח בניה מרבי במ"ר			סימון בתשריט	אזור
		שרות לחניה מקורה	שרות	עיקרי		
קדמי 5 מ' צדדי (מזרח) 3 מ' צדדי (מערב) 4 מ' אחורי 6 מ'	9 קומות+ קומת גג חלקית לחדר מעלית, מדרגות ומתקנים טכניים	2333	1910	3960	צהוב מותחם בכתום	מגורים ג'

ג. הערות לטבלה מצב מוצע

- 1) קו בנין למרתף - 0 בכל הכוונים, בתנאי שינתן פתרון לחלחול מי נגר עילי, לשביעות רצון הועדה המקומית.
- 2) תותר הקמת מותקן אשפה בקו בנין 0 קדמי וצדדי.
- 3) תוספת של יחיד בתחום התוכנית תהווה "סטיה ניכרת".

15. חזות המבנים וגימור המבנה : א. חומרי הבניה, עיצוב החזיתות, חתך המבנה, יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית.

ב. תוכנית המבנה תכלול הסדרה אסטטית למערכת מיזוג אוויר, עיצוב מתקני אנרגיה סולרית ופרוט חומרי גמר לחזיתות המבנה

16. תוכנית פיתוח : א. תוכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה מצבית-הכוללת טופוגרפיה.
 ב. תוכנית הפיתוח תכלול: פתרון ביוב ומים, מתקנים לאספקת גז וסידורי אשפה.
 ג. התוכנית תכלול פרוט: קירות תומכים, גדרות, שבילים ושטחים מגוננים.

17. חניה : א. תקן החניה בתחום התוכנית יהיה 1.5 מקומות חניה ליחיד = חניית אורחים בהיקף 20% מסך יחיד.

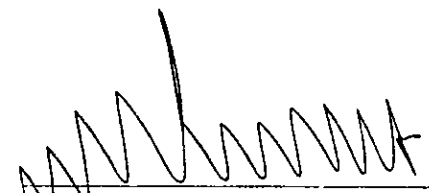
ב. מיקום הכניסות ושטחי ההניה, יהיו בתאום עם מהנדס העיר.

18. תנאים למתן היתרי בניה : א. אישור מהנדס העיר לתוכנית פיתוח וחזות המבנים.
ב. הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדין על פי פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
19. תנאי לאישור חיבור לחשמל : תנאי למתן אישור חיבור לחשמל למבנה מגורים-אישור העיריה למסירת המבנה, שהוא מוכן לאיכלוס.
20. הפקעות לצרכי חיבור : השטחים בתוכנית זו, המיועדים לצרכי חיבור, בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"י עיריית רחובות, ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965, או ירשמו ע"י העיריה בדרך אחרת.
21. היטל השבחה : הועדה המקומית תטיל היטל השבחה על בעלי המקרקעין, בתחום התוכנית, בוזתאם לחוק.
22. הוצאות התוכנית : מבלי לפגוע בחובותיו, של בעל המקרקעין, על פי כל דין, ישא בעל כל מגרש בתחום התוכנית, בחלק היחסי מהוצאות עריכתה של התוכנית וביצועה לרבות רישום האיחוד והחלוקה ולרבות ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בתחומה לפי היחס שבין היקף הזכויות המוקנות למגרשו לעומת כלל זכויות המעונקות למגרשים לבניה פרטית בתחום התוכנית. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התוכנית בהבטחת קיום הוראה זו.
23. שלבי ביצוע : עבודות הבניה תחלנה תוך 5 שנים מיום אישור התוכנית.

24. חתימות :


חברת נווה שוסטר בע"מ

היוזם ובעל הקרקע - חבי נווה שוסטר בע"מ


עורך התוכנית - אדריכל אבינעם לוי