

4016251

משרד הפנים  
מחוז המרכז  
13-07-2006  
פיקוח בל  
ועדת הפיקוח ערים

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
20.07.2006  
נתקבל  
תיק מס':

1

**מחוז המרכז**

**מרחב תכנון מקומי רחובות**

**תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רח/800/ב/35  
שינוי לתכנית מתאר מס' רח/800/ב-ו-רח/2000/י**

**מחוז:** המרכז  
**נפה:** רחובות  
**עיר:** רחובות  
**גוש:** 3701  
**חלקה:** 669  
**שטח התכנית:** 0.763 דונם  
**רחוב:** בני משה 4  
**היזם:** שמואלי דוד ולבנה, תבואות הארץ 20, ת"א טל' 03-6481647

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
רחובות  
תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/800/ב/35  
בישיבה מס' 29.19.05  
להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז המרכז בהמלצה להפקדה לאשרה.  
יו"ר הועדה

**בעל הקרקע:** לבינובסקי רות ודב, הנשיאים 12, פיית טל' 5345950-050  
**המתכנן:** אד' נעמי בידרמן, נופר 16 מ.בתיה טל' 08-9340255  
**מסמכי התכנית:** תקנון בן 4 עמודים + תשריט בק.מ. 250:1 + תכנית בינוי סכימטית מנחה.  
**מטרת התכנית:** 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.  
2. הגדלת מס' יחידות הדיור מ-6 יחידות למגרש ל-9 יחידות למגרש.  
3. הגדלת מס' הקומות מ-4 קומות על עמודים ל-5 קומות על עמודים. תוספת אחוזי בניה לשטח העיקרי מ-110% ל-140% על פי המפורט בטבלת זכויות הבניה.

**הוראות בניה:** 1. בנין בן 5 קומות ע"ג עמודים בשטח עיקרי של 102 מ"ר בממוצע ליחידת דיור, סה"כ 9 דירות.  
2. התכנית מצויה בתחום מגבלות הבניה לגובה לפי תמ"א 2/4

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' רח/800/ב/35  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 29.06 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

## מצב קיים : לפי רח / 800 / ב' ורח/2000/י'

אזור	ציון בתשרי	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות	שטח עקרי לקומה ב %	שטח עיקרי כולל באחוזים	שטח שררות כולל ב %	מס' יחידות במגרש	קווי בנין במ'		
								חזית	צד	צד
מגורים כ'	תכלת	655.6	ע+4	30%	110%	90% (1)	5	4	4	5
חזית							חזית	צד	צד	חזית
							5	4	4	5

הערות:

1. 40% במפלס הכניסה הקובעת + 10% בכל קומה + 10% בג ענור ת.מכונות ומעלית

## מצב מוצע:

אזור	ציון בתשרי	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות	שטח עיקרי כולל ב %	שטח עיקרי כולל ב % (1)	מס' יחידות במגרש	קווי בנין במ'			
							חזית	צד	צד	
מגורים כ'	צהוב	655.6	ע+5	140%	100%	9	5	4	4	5
חזית						9	חזית	צד	צד	חזית
						9	5	4	4	5

• שטח דירה ממוצעת בתחום התכנית יהיה כ - 102 מ"ר שטח עיקרי.

תוספת ביחידת דירת תהווה טייה ניכרת.

הערות:

1. 40% במפלס הכניסה הקובעת + 10% בכל קומה + 10% בג ענור ת.מכונות ומעלית

שטח הישרות כוללים: ת.מדדנות, מבואות, מעלית, מדרגים, לובי, מחסנים כלליים, אשפה, גז,

ומחסנים פרטיים (4 מ"ר ליחידת דירת) שייפנו בק.הקרקע, או במרחף בלבד.

2. קרי בנין חזית למרפסת בקונסולת יהיה 3.0 מ'

**רישום שטחים ציבוריים:** השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"י עיריית רחובות ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשמ"ח 1965, או יירשמו ע"י העירייה בדרך אחרת.

**תקן חניה:** תקן החניה יהיה 1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור + 20% חניות אורחים.  
הכניסות ושטחי החניה יהיו בתיאום עם מהנדס העיר.

**תכנית פיתוח:** לא יינתן אישור בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח, תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות וסידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה הכוללת טופוגרפיה.

**חלחול מי נגר:** 20% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי לצורך חלחול מי נגר עילי.

**חומרי גימור:** קירות חוץ של הבניין יצופו בחומר קשיח כגון: אבן נסורה, קרמיקה, שיש פסיפס וכו'.

**היטל השבחה:** הועדה המקומית תטיל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

**משך ביצוע התכנית:** עבודות הבניה תחלנה 5 שנים מיום אישור התכנית.

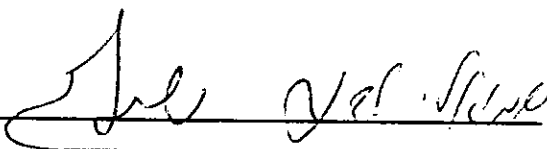
**הוצאות התכנית:** מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין ע"פ כל דין יישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק היחסי של הוצאות עריכתה וביצועה לרבות רישום חלוקות וביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בתחומה לפי היחס שבין היקף זכויות הבניה המוקנות למגרשו לעומת כלל זכויות הבניה המוענקות למגרשים לבניה פרטית בתחום התכנית. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.

**תנאי להיתר בניה:** 1. 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 אכלוס המבנה.  
2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא הגשת תשריט לצורכי רישום ערוך כדין ע"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

על תוכנית זו תחולנה הוראות והגבלות, כפי שמופיע  
בתוכניות המתאר המקומיות החלות על השטח, במידה ולא  
שונו בתוכנית זו. רח/2000/ג'. לא תחול בתחום תוכנית זו.

יחס לתוכניות אחרות:

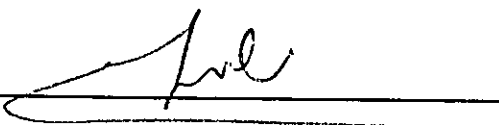
חתימות:



בעל הקרקע

נעמי בידרמן אדריכלית  
רח' גופרנר 20. בתיה  
9380255  
053-701774

עורך התכנית



היזם

10/7/06

תאריך