

4016386  
 משרד הפנים  
 26-10-2006  
 כתובת: רחוב  
 תל אביב

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 14.11.2006  
 נתקבל  
 תיק מס' 1

מחוז - המרכז

מרחב תכנון מקומי - רחובות.

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רח/800/א/26/1  
 שינוי לתכניות מתאר מס' רח/800/א/26 ו-רח/מק/800/א/26

חתימות ואישורים :

תאריך	תאריך	תאריך
גלעד מרקמן, עו"ד מ.ר. 14843 בית הפועלים 5, רחובות טל. 08-9364020 פקס. 08-9364021 חתימת בעל הקרקע	ש. י. גלעד חתימת המתכנן (1986) גלעד	חתימת המתכנן מ.ר. 14843 טל. 08-9364020 פקס. 08-9364021

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 רחובות  
 תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/800/א/26/1  
 בישיבה מס' 2006/108  
 להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מר"ז כהמלצה להפקדה/קבלה  
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' רח/800/א/26/1  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 ג) לחוק  
 מתאריך 18.9.06  
 יו"ר הועדה המחוזית

01. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רח/ 800 / א / 26 / 1, שינוי לתכניות מתאר מס' רח/ 800 / א' / 26 ורח/ מק/ 800 / א' / 26 / א'.
02. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:  
א. תקנון הכולל 4 דפים.  
ב. תשריט ערוך בקו"מ 250 : 1, כולל תרשימי- סביבה בקו"מ 2,500 : 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 3703, חלקה 38.
06. שטח התכנית : 925 מ"ר.
07. המקום : רח' סמילנסקי / לוין אפשטיין 21- רחובות.
08. בעלי- הקרקע : שונים ע"י עו"ד גלעד מרקמן  
בית הפועלים 5, רחובות. 08- 9364020
09. יוזם התכנית : אליה יצחק  
הברוש 3, רחובות. 08-9451928
10. מחבר התכנית : מ.ד. אשכנזי- אדריכלים, הרצל 203 - רחובות. 08-9465764
11. מטרת התכנית : 1. קביעת מגרש להרחבת רח' סמילנסקי.  
2. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית ב-50 מ"ר ללא שינוי נוסף בהוראות תכנית רח/ 800 / א' / 26 ורח/ מק/ 800 / א' / 26 / א'.
3. ביטול ההוראה בדבר החובה למקם המחסנים הדירתיים בקומת המרתף בלבד.
12. יחס לתכניות קימות : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיע בתוכניות המתאר החלות על השטח, על תיקוניהן, במידה ולא שונו בתכנית זו. במידה ויש סתירה, הוראות תכנית זו תחולנה. מגבלות הבניה לגובה לפי תמ"א 4 / 2 יחולו בתחום תכנית זו. הוראות תכנית רח/2000/ג' לא יחולו בתחום תכנית זו.
13. הוראות והגבלות : 1. קו בנין קדמי למרתף לא יפחת מ-3 מ' לצורך חילחול ונטיעת עצים בוגרים.  
2. 30% משטח תקרת המרתף ישמש לגינון. עומק האדמה לגינון לא יפחת מ-1 מ'.  
3. גימור הבנין יהיה באבן, באישור מהנדס העיר.

14. הוצאות התכנית : מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין, ישא בעל כל 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 לעומת כלל הזכויות המוענקות למגרשים לבניה פרטית בתחום התכנית. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת הוראה זו.
15. חניית מכוניות : בתחום המגרש, כמסומן באופן סכמטי בתכנית הבינוי, יוסדרו חניות לפי יחס של 1:1.5 לדידות עד 105 מ"ר ו- 1:2 לדידות הגג. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יתואמו עם מהנדס העיר ויועץ התחבורה של עיריית רחובות. הגדלת מס' החניות העיליות מעבר למוצע בתכנית הבנוי של תכנית רח/800/א/26, תהווה סמיה ניכרת מהתכנית.
16. רישום שמחים ( ציבוריים ) : השמחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.
17. תנאים למתן היתר : 1. לא ינתן 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 איכלוס המבנים. 2. לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג- אויר.
18. תנאי לאיכלוס : תנאי לאיכלוס/ מ' 4 יהיה פיתוח השצ"פ בחזית המבנה, עי"י היום ועל חשבוננו, עפ"י הנחיות מהנדס העיר בהתאם להסכם הפיתוח מיום 5.06.04.
19. תכנית פיתוח : לא ינתן היתר בניה אלא אם תאשר הועדה המקומית תכנית פיתוח לשמח התכנית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: פירוט חומרי גמר, פתרונות להסתרת כביסה ומתקני מיזוג- אויר, פיתוח החצר לרבות פיתוח גנני, מערכות השקיה, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, גדרות, פיתרון לאצידה ולסילוק אשפה וכד'
20. הריסת מבנים : לא ינתן היתר בניה שרם הריסת המבנים המסומנים להריסה. הריסת המבנים תעשה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו.
21. שלבי ביצוע : ביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
22. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק ע"י הרשות המקומית.

23. הוראות בניה

השטח הכלול בתכנית זו, הצבוע צהוב, ישמש כמגרש לבנית בית- מגורים המכיל 11 יח"ד במבנה שגובהו לכיוון רח' סמילנסקי יהיה מרתף + ע' + 5 ק' + ק' גג חלקית ולכוון רח' לוי אפשטיין יהיה ק. עמודים כפולה + 5 ק' גג חלקית, עפ"י המפורט בטבלת מצב- מוצע להלן ולתכנית הבינוי הסכמטית המצורפת לתכנית רח/800/א/26.

גובה המבנה הינו סופי. הקלה ממנו תהווה סטיה ניכרת.

מגורים ג' - מצב קיים (עפ"י רח / מק / 800 / א' / 26 / א')											
מרתף	עילי	סה"כ	שטח מגרש במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שרות ב- %	מס' יח"ד למגרש	גובה המבנה לכיוון רח' סמילנסקי	קוי בנין			
								גובה המבנה לכיוון רח' לוי אפשטיין	קידמי	צדדי (כמצוין בתשריט)	אחורי
מרתף	עילי	סה"כ	621		90	11 יח"ד	מרתף + ע' + 5 ק' + ק' גג חלקית	ק' עמודים + כפולה	5 - מ' למגורים	4 - 0 מ' למגורים	4 - מ' למגורים
								5 ק' + ק' גג חלקית	3 - מ' למרתף	0 - מ' למרתף	0 - מ' למרתף

הערות:

1. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 100 מ"ר.
2. שטחי השרות כוללים מרתף, מרחבים מוגנים, חדר- מדרגות, מחסנים בשטח של 4 מ"ר ליח"ד, מתקנים טכניים וכד', כמפורט בתכנית רח / 2000 / י'.
3. המרתף יבנה בקוי הבנין כמפורט בטבלה לעיל והוא ישמש לחניה, לחלק מהאחסנה ומהמתקנים הטכניים.
4. מחסנים דירתיים יותרו בקומת המרתף בלבד.
4. ניתן יהיה להבליט מרפסות פתוחות ב- 2 מ' מקו בנין קידמי ואחורי.

מגורים ג' - מצב מוצע											
מרתף	עילי	סה"כ	שטח מגרש במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שרות ב- %	מס' יח"ד למגרש	גובה המבנה לכיוון רח' סמילנסקי	קוי בנין			
								גובה המבנה לכיוון רח' לוי אפשטיין	קידמי	צדדי (כמצוין בתשריט)	אחורי
מרתף	עילי	סה"כ	614		90	11 יח"ד	מרתף + ע' + 5 ק' + ק' גג חלקית	ק' עמודים + כפולה	כמסומן בתשריט	4 - 0 מ' למגורים	4 - מ' למגורים
								5 ק' + ק' גג חלקית	3 - מ' למרתף	0 - מ' למרתף	0 - מ' למרתף

הערות:

1. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 104.54 מ"ר.
2. שטחי השרות כוללים מרתף, מרחבים מוגנים, חדר- מדרגות, מחסנים בשטח של 4 מ"ר ליח"ד, מתקנים טכניים וכד', כמפורט בתכנית רח / 2000 / י'.
3. המרתף יבנה בקוי הבנין כמפורט בטבלה לעיל והוא ישמש לחניה, לחלק מהאחסנה ומהמתקנים הטכניים.
4. ניתן יהיה להבליט מרפסות פתוחות ב- 2 מ' מקו בנין קידמי ואחורי.