

406389

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
20-12-2006
נתקבל
תכנון בנין עיריית רחובות
שינוי לתכנית מתאר מספר רח/550/ב/9 ותכנית רח/מק/550/ב/4

מרחב תכנון מקומי - רחובות

משרד הפנים
מחוז מרכז
25.12.2006
נתקבל
תיק מס':

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר ומפורטת מספר רח/550/ב/9.
שינוי לתכנית מתאר מספר רח/550/ב/9 ותכנית רח/מק/550/ב/4.

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' 550/ב/9
בשיבה מס' 550/ב/9 מיום 29.12.06
להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לשרה
מנהל הנדסה
יו"ר הועדה

להלן: "התכנית"
מחוז: מרכז
נפה: רחובות
עיר: רחובות
גוש: 3703
חלקה: 663

2. מקום:

3. גבולות התכנית:

תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה
בתשריט.

4. מיקום התכנית:

רחוב אייזנברג מס' 27

5. שטח התכנית:

743 מ"ר

6. מסמכי התכנית:

א. 4 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית"
ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:250, להלן: "התשריט"
ג. נספח בינוי וחניה עקרוני בקנ"מ 1:250
להלן: "הנספח"
נספח הבינוי והחניה הינו נספח מחייב לעניין מס'
מקומות החניה ולעניין השטחים הירוקים.

7. יוזם התכנית:

חב' אברהם רוטמן ושות' בע"מ
רח' טלר 15 רחובות טלפון: 08-9468558 243025-050

8. בעלי הקרקע:

חב' אברהם רוטמן ושות' בע"מ

9. המתכנן:

אנקשטיין אדריכלים ובוני ערים
רח' שמעון התרסי 41 תל-אביב טלפון: 03-6041586

10. מטרות התכנית:

1. תוספת יחידת דיור אחת בחלקה האחורי של קומת
העמודים המפולשת העליונה כך שיהיו 10 יח"ד
במקום 9 יח"ד.

של 145 מ"ר לשטח העיקרי.
הוראות הבניה בתכנית.
50 מ"ר שטח עיקרי לצורכי קרוי מרפסות.

מש' הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
4. תוספת
אישור תכנית מס'
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג) לחוק
מתאריך 11.12.06
יו"ר הועדה המחוזית

11. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות החלות על השטח, במידה ולא שונו בתכנית זאת. במקרים של סתירה בין תכנית זו להוראות תכנית המתאר או תכניות מפורטות אחרות, תגברנה הוראות תכנית זו.
רח/2000 ג לא תחול בתחום תכנית זו.

12. חניה:

החניה תהיה בקומת העמודים המפולשת התחתונה ותבטיח 1.5 מקומות חניה לכל דירה ועוד 20% חניות אורחים במדרכה במידת האפשר.

13. הריסה:

לא יינתן היתר בניה טרם הריסת המבנים המסומנים להריסה. הריסת המבנים תעשה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

14. ביצוע:

משך ביצוע התכנית: עבודות הבניה יחלו תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

15. תנאי להיתר בניה:

תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדין ע"פ פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

16. היטל השבחה:

יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

17. הוצאות התכנית:

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין, על פי כל דין, ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק היחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה, ובין היתר-אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק.
הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א לחוק.

18.

טבלת שטחי בניה מותרים (זכויות בניה).
לפי רח"מ/מק/550/ב'9/4

מצב קיים

היעוד בתכנית	סימון היעוד (צבע)	מספר חלקה	שטח חלקה	שטח עיקרי מרבי	שטחי שרות מרבית על קרקעיים	סה"כ שטחים מותרים	מספר קומות מרבי	מספר יח"ד למגרש	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	קוי בניין		
										קדמי	צדדי	אחורי
											מזרחי	מערבי
אזור מגורים ב' מיוחד	תכלת תחום אדום	663	743 מ"ר	920 מ"ר	1,006 מ"ר	1,926 מ"ר	2+5 עליונה ותחתונה	9 יח"ד	102.2 מ"ר	5	3.6	3.6
												5.4

הערות:

- קו בניין לקומת עמודים מפולשת תחתונה יהיה 0 לכל הכיוונים.

19.

טבלת זכויות הבניה במגרש

מצב מוצע

היעוד בתכנית	סימון היעוד (צבע)	מספר חלקה	שטח חלקה	שטח עיקרי מרבי	שטחי שרות מרבית על קרקעיים	סה"כ שטחים מותרים	מספר קומות מרבי	מספר יח"ד למגרש	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	קוי בניין		
										קדמי	צדדי	אחורי
											מזרחי	מערבי
אזור מגורים ב' מיוחד	תכלת תחום אדום	663	743 מ"ר	1,065 מ"ר + 50 מ"ר מרפסות	1,006 מ"ר	2,071 מ"ר + 50 מ"ר מרפסות	2+5 עליונה ותחתונה	10 יח"ד	106.5 מ"ר 5.0 + מ"ר	5	3.6	3.6
												5.4

* בקומת עמודים מפולשת עליונה תותר בנית יחידת דיור אחת כמופיע בנספח הבינוי.

20. הוראות הבניה:

- 20.1 קומות עמודים מפולשות:
- קומת עמודים מפולשת עליונה תכיל את הדירה הנוספת, מבואת כניסה, מתקנים טכניים, מחסני דיירים, חדרי אשפה וגז, חדר עגלות אופניים, חדרי מדרגות, מעלית ושטח מפולש.
 - קומת עמודים מפולשת תחתונה תכיל מבואת חניה, חניה, מתקנים טכניים, מחסני דיירים חדרי אשפה וגז, חדרי מדרגות, מעלית ושטח מפולש.
 - שטח המחסנים הממוצע יהיה 5.0 מ"ר ליח"ד אך לא גדול יותר מ 7.0 מ"ר למחסן. השטח יימדד נטו ללא קירות.
 - לא תותר בנית מחסנים בקומות.
 - שטחי שרות יהיו כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.
 - שטח גג החניון בחלקו הצפוני של המגרש יוצמד לדירה בקומת העמודים המפולשת העליונה.
 - תוספת למספר יחידות הדיור מעבר ל-10 תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- 20.2 גימור המבנה - גימור החזיתות יהיה בחומרים קשיחים כגון פסיפס, קרמיקה כורכרית, אבן או חומרים דומים בתאום עם מהנדס העיר.
- 20.3 חילחול מי נגר - תשמר תכסית קרקע פנויה מבינוי וללא מרתף מתחתיה בשטח של לפחות 20% משטח המגרש לצורך חילחול מי נגר עילי או תובטח החדרת מי הנגר לקרקע באמצעים טכנולוגיים.

21. חתימות:

אברהם רוטמן ושות' בע"מ
קבלני בנין
רחובות, רח' טלר 15
היוזם

אברהם רוטמן ושות' בע"מ
קבלני בנין
רחובות, רח' טלר 15
בעל הקרקע

18.12.2006
תאריך

אברהם רוטמן ושות' בע"מ
קבלני בנין
רחובות, רח' טלר 15
המתכנן