

4016435
עיריית רחובות
מינהל הנדסה

09-01-2007

נתקבל
תכנון בנין ערים

חוק התכנון והבניה, התשנ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז

תכנית מס' רח / מק / 400 / א' / 24

11.03.2007

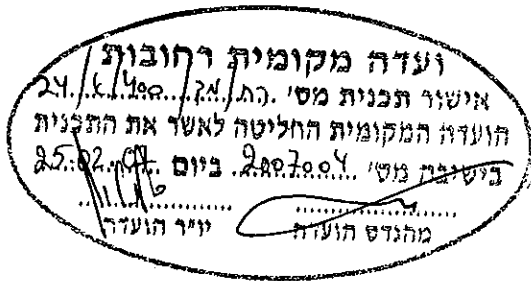
נתקבל

תיק מס' _____

שינוי לתכניות מס' רח / 400 / א' ו-רח / 2000 / י'

המרכז

מחוז



רחובות

מרחב תכנון מקומי

שינוי מתאר ומפורטת.

סוג התכנית

1. זיהוי וסיווג התכנית

שמלה יעל ופטריק	1.1 שם התכנית
752 מ"ר	1.2 שטח התכנית
• הפקדה	1.3 מהדורות שלב
מהדורה מס' 1 בשלב ההגשה	מספר מהדורה
11.07.06	תאריך עדכון
• תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התכנית

רחובות	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נחונים כלליים
645/050	קואורדינטה מערב מזרח - Y	
183/250	קואורדינטה דרום צפון - X	
רחובות, גורודסקי פינת הפלמ"ח 42	1.5.2 תאור מקום	
רחובות	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	רחובות
		שכונה	
		רחוב	הפלמ"ח
		מספר בית	42

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3700	• מוסדר	• חלק מהגוש	91	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רחובות

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רח/400 א	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית אלה, הוראות תכנית זו מחייבות.		
רח/2000 א'				
רח/2000 ב / 1			4412	28.05.96
רח/2000 ב / 2			5293	29.04.04
תמא/2/4	כפוף	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4523	25.05.97

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"ם	תחולה	סוג המסמך
		אדר' אשכנזי	4.04.06		14	1:250	מחייב	תשריט התכנית
							מחייב	הוראות התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה. משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם חנברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאניד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר הו"ח/ת.פ.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
			9453782-08	הפלמ"ח 42 - רחובות				שמלה יעל ופריק		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות/ח.פ.	שם פרטי ומשפחה שומלה יעל ופמריק	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
			08-9453782	הפכמ"ח 42 - רחובות						

1.8.3

עורך התכנית ובעלי המקצוע ממעמד לרבות מודר, שמאי, ועל תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדרס
md-david@012.net.il	08-9466616	054-4764421	08-9465764	רח' הרצל 203, רחובות 76274	-----	28352	0-5167930-6	דוד אשכנזי	B. ARCH	

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודר
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507		03-9654095	הרשעילד 102, ראשון-לציון	-----	552	0-5092312-7	אביגדור מוזר	מודר מוסקר	

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנחונה לו בחוק התכנון והבניה החשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהוחקו מכוחו, וזאת בהיעדר בוטה אחרת משתמעת.

מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. עיגני בקו בנין קדמי לכוון רח' גורודסקי מ-5.00 מ' ל-2.90 מ', בהתאם לחוק התכנון והבניה, 62 א' (4).
2. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קוי הבנין יהיו בהתאם למצוין בתשרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	חוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		752 מ"ד	שטח התכנית - דונם
		6 יח"ד	פגורים - מספר יח"ד
		745 מ"ד	פגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שמח בחכנית

תאי שמח כפופים		תאי שמח	יעד
		1	ידד
		2	מגורים ב'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים:

מגורים

4.1.2 הוראות:

הועדה המקומית לא תאשר היתרי בניה אלא אם כן מולאו התנאים הבאים:
אושרה על ידי הועדה המקומית מפה לצורכי רישום המבוססת על מדידת השטח ע"י
מוסמך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח/400/א' והח/2000/י'

קוי בנין			מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש	סה"כ שטח במ"ר	שטח שרות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח מגרש מינמלי	ציון בתשריט	האזור
אחורי	צדדי	קדמי								
-----	4 מ'	5 מ'	4 ק' מעל עמודים	6	1,355	610	745 (110%)	770 או לפי הקיים	תכלת	מגורים ב'

מצב מוצע עפ"י רח/מק/400/א' 24/

קוי בנין			מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש	סה"כ שטח במ"ר	שטח שרות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח מגרש	ציון בתשריט	האזור
אחורי	צדדי	קדמי								
-----	4 מ'	לצפון- 2.90 מ' למערב- 5.00 מ'	4 קומות מעל לקומת עמודים	6	1,355	610	745	677	תכלת	מגורים ב'

ניתן להעביר אחוזי בניה בין הקומות, ללא הגדלת סה"כ השטחים המותרים בתחום התכנית, כך שניתן יהיה לבנות בקומה מקסימום 36% שטח עיקרי במקום 30%.

6. הוראות נוספות

1. דרכים וחניות :
מקומות התנייה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור הועדה המקומית התלה בתחום התכנית, ע"פ התקן התקף ולא פחות מ- 1.5 מקומות חניה ליח"ד.
2. מרחפים :
תותר בניית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית -ר/2000/ב/1.
3. 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 ובין היתר- אדריכלים מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון 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.
4. תמ"א / 4 / 2 :
בתחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א / 4 / 2- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

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 לכיצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תמיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

בתחום המגרש יוסדרו חניות לפי היחס המפורט בסעיף 6(1) לעיל. פיחרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יאושרו ע"י מהנדס העיר ויועץ התחבורה.





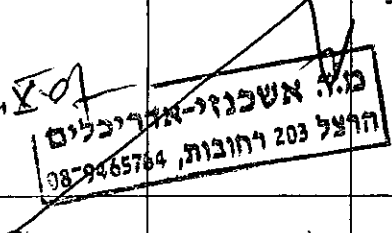
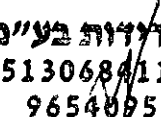
7.1 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		נעדה מקומית

אישורים למתן חוקף		
חתימת בעל התפקיד וחתימת בעל התפקיד וחתמת מוסד התכנון	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית

חתימות 8.2

תאריך	חתימה	שם ומספר תאניד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
7/11/07			013165832	סל'ק ש'א'ה	מו"ט התכנית
7.1.07			42297545	ש'א'ה ש'א'ה	
7/01/07			013165832	סל'ק ש'א'ה	בע"ל עניין בקרקע
7.1.07			12297545	ש'א'ה ש'א'ה	
2.8.07		מ.ד. אשכנזי- אדריכלים	0-5167930-6	דוד אשכנזי- אדריכל	עורך התכנית
8.1.07		מנהל מודעות בע"מ ח.פ. 513068/11 טל' 9654895 N/A	5092327	אבנר/אמ"ן	מו"ד מוסמך