

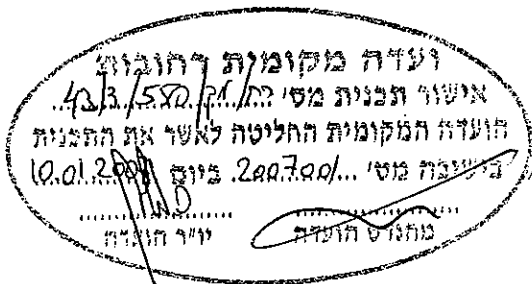
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רח/מק/550/ד/43

שינוי לתכנית מפורטת מס' רח/550/ד

מחוז	המרכז
מרחב תכנון מקומי	רחובות
סוג התכנית	שינוי לתוכנית בניין ערים מפורטת



**דברי הסבר לתכנית**

המקרקעין נמצא ברחוב מנדלי מוכר ספרים ברחובות, יעוד המגרש מגורים א' ליחידת דיור אחת כאשר שטח המגרש נטו 732 מ"ר.  
 בגב המגרש יעוד הקרקע לאיזור מגורים ב' + ג' וכן גם בחזיתו על כן אנו מבקשים לאפשר בנית שתי יחידות דיור צמודות קרקע במגרש הנדון, הגדלת שטח כיסוי הקרקע והקלה בקוי בניין צדדים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז \_\_\_\_\_ המרכז

**תכנית מס' רח/מק/550/ד/43****1. זיהוי וסיווג התכנית**

מנדלי מוכר ספרים 5 רחובות

0.751 דונם

הגשה

מהדורה מס' 2 בשלב ההגשה

07.09.2006

תכנית מפורטת

: תכנית ללא איחוד וחלוקה.

ועדה מקומית לתכנון ובניה -  
 רחובות, בילו 2 רחובות 76442

: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים  
 או הרשאות.

שלב

מספר מהדורה

תאריך עדכון

סוג התכנית

סוג איחוד

וחלוקה

מוסד התכנון  
 המוסמך להפקיד  
 את התכנית  
 אופי התכנית

1:1 שם התכנית

1:2 שטח התכנית

1:3 מהדורות

1:4 סיווג התכנית

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

644 קואורדינטה מערב  
מזרח - Y  
182 קואורדינטה דרום  
צפון - X

1.5.2 תאור מקום מנדלי מוכר ספרים 5 רחובות

1.5.3 השויות מקומיות בתכנית רשות מקומית רחובות

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה תכנית ישוב רחובות

שכונה רחוב מספר בית מנדלי מוכר ספרים 5

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3704	מוסדר	• חלק מהגוש	462	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
---	---

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
רח/550/ד	462

**1.5.8 מרחבי תפנון גובלים בתכנית**

אין

**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/550/ד	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית התקפות על השטח במידה ולא שונה בתכנית זו. אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבת	3447	01/05/1987
רח/2000/ב/1	כפוף		4412	28/5/1996
רח/מק/2000/ב/2	כפוף		5293	29/04/2004
תמא/2/4	כפוף	על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4- תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	25/05/97

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית רחובות	נעמי בידרמן	12/06/2006	1		1 : 250	מחייב	תשריט
					15		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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

## 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זחית	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			08-9390056	מנדלי מוכר ספרים 5 רחובות	-		012253431	הר אבן אליהו		מגיש התכנית
							037677630	הר אבן מרים		
							053974838	כרן אליצור		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			08-9390056	מנדלי מוכר ספרים 5 רחובות			012253431	הר אבן אליהו		
							037677630	הר אבן מרים		
							053974838	כהן אורי צור		

1.8.3 עות' התכנית ובעל מקצוע מטעם להבות מרת' שמאל' ועו' תניעה' כד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
neomibid@zhahav.net.il	08-9348784	054-3301774	-08-9340255	נופר 16 מזכרת בתיה		11188	05932231	בדרמן נעמי	אדריכל	
moded-r@barak-online.net	08-9416842		08-9350648	יחודה הלוי 34 רחובות		441		ראול מרקוביץ	מודד	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יאה לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות המתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

1. תוספת יחידת דיור במגרש כך שיהיו בסה"כ 2 יחידות דיור, בהתאם לחוק התכנון והבניה, סעיף 62 א (א) (8).
2. שינוי בקווי בניין צדדים מ- 4 מ' ל 3.6 מ', בהתאם לחוק התכנון והבניה, סעיף 62 א (א) (4).
3. בקשת הקלה של 6% באחוזי הבניה, כך שיהיו במגרש 56% בשתי קומות ועד 36% בקומת הקרקע, בהתאם לחוק התכנון והבניה, סעיף 62 א (א) (9).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. כל שאר הוראות וזכויות הבניה לפי תוכנית רח/מק/550/ד בתוקף, ורח/2000/ב/1 בתוקף.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
--		0.751	שטח התכנית – דונם
	1	2	מגורים – מספר יח"ד
	--	410	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים א'
		2	דרך



## 4. יעודי קרקע ושימושים

רשמו את שם היעוד.

רשמו  
מספר  
סעיף.

שימושים

רשמו  
מספר  
סעיף.

מגורים א'

רשמו  
אבגד.

דרך

### 4.1 יעוד – מגורים א'

4.1.1 שימושים : מגורים

4.1.2 הוראות :

א. עיצוב אדריכלי :

1. קולטי השמש ישתלבו בשיפוע הגג, דודי השמש יהיו בחלל הגג, או יבנה מסתור מעל הגג באישור הועדה המקומית, בגגות שטוחים ימוקמו הדודים והקולטים בצורה מוסתרת על הגג.
2. המזגנים ימוקמו בחזיתות צדדיות ואחוריות עם הסתרה דקורטיבית. מסתורי הכביסה, בקומה א יהיו מחומר קשיח, ובקומות קרקע ימוקמו בחזית צדדית או אחורית, עם הסתרה דקורטיבית.
3. גימור המבנה יהיה עם טיח אקרילי בגוון בהיר באישור מהנדס העיר.

ב. הוראות פיתוח :

1. הגדר בחזית המגרש תצופה עם ציפוי אבן.
2. הוראות לחילחול מי נגר עילי 20% משטח המגרש ישאר פנוי מבינוי (על קרקעי ותת קרקעי) לצורך חילחול מי נגר עילי או הנחיה אחרת בהתאם להנחיות איגוד ערים לאי"ס.
3. פסולת הבניין מהריסות ובינוי יפוננו לאתר פסולת מוסדר כדן.
4. שירותי התברואה ינתנו ע"י הרשות המקומית.
5. התחברות המבנים המוצעים לביוב ומים יהיו לרשתות העירוניות.
6. רשת החשמל, טל"כ ובזק יהיה תת קרקעי.
7. תוכנית הפיתוח תהיה על רקע מפה טופוגרפית.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

**מצב מאושר – רח/550/ד**

מגורים א'	גודל מגרש מנימלי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		שירותי מעל הכניסה הקובעת	שטח בניה (מ"ר)	אחוז בניה בקומה	אחוז בניה סה"כ	מס' קומות	מספר יח"ד למגרש	קוי בנין (מטר)			יעוד
		עיקרי	הקובעות							צדדי	קדמי	אחורי	
500	366	לפי תוכנית רח/2000/ב/1	שירותי מתחת לכניסה הקובעת	366	25%	50%	2	1	1	5	4	6	מגורים א'

**מצב מוצע – רח/מק/43/ד/550**

מגורים א'	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד למגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			יעוד					
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שירותי מר'				קדמי	צדדי	אחורי						
1	732.45	410	65*	-	לפי תוכנית רח/2000/ב/1	738 מ"ר	56%	36%	2	2.7	10	2	1	5	3.6	3.6	3.6	מגורים א'

\*ממ"דים: 15 מ"ר.  
 חניית: 36 מ"ר.  
 מחסנים: 14 מ"ר.

## 6. הוראות נוספות

### 1. הוצאות התוכנית :

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין על פי כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התוכנית 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 המועונקות למגרשים לבניה פרטית בתחום התוכנית .  
הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התוכנית בהבטחת קיום הוראה זו .

### 2. רישום לצרכי ציבור :

השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ( התשכ"ה 1965 ) יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה ( התשכ"ה 1965 ) או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת .

## 6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 1 לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית 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 תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הוא הגשת תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים . אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם .

**6.2 היטל השבחה**

הועדו המקומית תטיל היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

**6.3 חניה**

1. במגרש תוסדר חניה לפי פירוט של שני מקומות חניה לכל יחידת דיור.

2. הכניסות ושטחי החניה יהיו בתאום עם מהנדס העיר.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר
---	---	---

**a. מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית.

**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

## 8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22.2.07 21.2.07	ואלדין פרימן אסיף פרימן		012253431 037677630	הר אבן אליהו הר אבן מרים	מגיש הבקשה
22.2.07 21.2.07	ואלדין פרימן אסיף פרימן		012253431 037677630	הר אבן אליהו הר אבן מרים	יזם בפועל (אם רלבנטי)
22.2.07 21.2.07	ואלדין פרימן אסיף פרימן		012253431 037677630 053974838	הר אבן אליהו הר אבן מרים כהן אוריזור	בעלי עניין בקרקע
14/2/07	עמי בידרמן אדריכלית רח' נופר מז. בתיה 08-9340255 052-301774		05932231	בידרמן נעמי	עורך התכנית