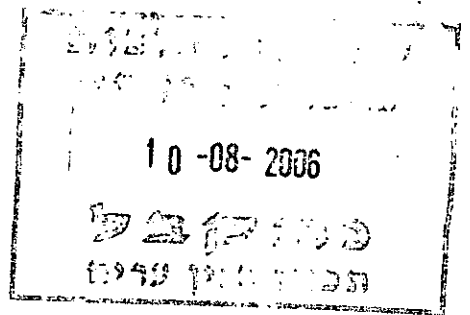


4016526

מסמך א' - תקנות התוכנית

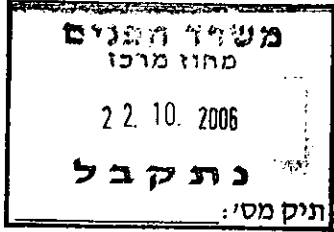


מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית שינוי מתאר מס' רח / 1007 / 10

שינוי לתוכנית מס' רח / 1007 / 4



<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965          הועדה המקומית לתכנון ולבניה          רחובות</p>
<p>תכנית מתאר/מפורטת מס' <u>רח/1007/10</u>          בשינוי מס' <u>2006</u> מיום <u>22.10.06</u> הוחלט          להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה          מחוז המרכז בהמלצה להפקדה <u>אשרה</u>.          יו"ר הועדה <u>המחוזית</u></p>

<p><b>משרד הפנים מחוז המרכז</b>          חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>תישור תכנית מס' <u>רח/1007/10</u>          הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה          ביום <u>12-3-06</u> לאשר את התכנית.</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>
---

1. שם התכנית :  
תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 1007 / 10  
שינוי לתכנית מפורטת מס' רח/ 1007 / 4.
2. מסמכי התכנית :  
מסמך אי - תקנון התכנית.  
מסמך בי - תרשים סביבה בקני"מ 2500 :1.  
תשריט ייעודי קרקע בקני"מ 2500 :1.  
תשריט מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 250 :1.  
מסמך ג' - תשריט בינוי מנחה בקני"מ 250 :1.
3. שטח התכנית :  
3.020 דונם.
4. חלות התכנית :  
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.
5. מחוז : - המרכז
6. נפה : - רחובות
7. מיקום : - רחובות - רחוב לוי אשכול פינת רחוב דוד ישראל.
8. גושים וחלקות :  
גוש : 4536  
חלקה : 71.
9. בעלי הקרקע : חב' שיכון עובדים בע"מ.
10. היוזם ומגיש התכנית : חב' שיכון עובדים בע"מ.  
רח' שלם 3 רמת גן.  
טלפון : 6301673  
פקס : 6301548
11. עורך התכנית : שפייזמן שסל - אדריכלים  
רח' יוסף ספיר 5 רמת - גן טל. - 5340584. פקס - 5353514.
12. מטרות התכנית :  
א. שינוי יעוד מאזור מסחרי ופרטי פיתוח, לאזור מגורים מיוחד, סה"כ 44 יח"ד.  
ב. קביעת זכויות והוראות בניה.  
ג. שינוי קו בניין מזרחי.
13. ביצוע התכנית :  
התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.
14. יחס לתוכניות המאושרות :  
בכל מקרה של סתירה בין תכניות מאושרות החלות במקום לבין הוראות תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

## 15. רשימת תכליות ושימושים :

15.1. אזור מגורים מיוחד מסומן בתשריט בצבע צהוב תחום באדום וקווים אדומים אלכסוניים

באזור זה יותרו התכליות הבאות :

- א. בקומות - דירות מגורים, מתקנים טכניים והנדסיים.  
 ב. במרתפים - חניה, מחסנים דירתיים, מחסנים משותפים לכלל הדירים ומתקנים טכניים, תברואתיים והנדסיים.  
 ג. בקומות הקרקע - לובי כניסה, מחסן משותף ובלבד שיהיה אחד בבניין לשימוש דיירי הבניין, מתקנים טכניים, תברואתיים והנדסיים, פיתוח סביבתי וחניה.

ד. בקומת גג - מתקנים טכניים והנדסאיים.

\* מחסנים בשטח של 4 מ"ר ליחיד בקומת הקרקע או במרתף בלבד. לא יותרו מחסנים בקומות.

16. הוראות בניה.

16.1. חניה - חניה לדירות תהיה תת קרקעית ועל קרקעית, בהתאם לנספח הבינוי המנחה.

מס' מקומות החנייה יקבע עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, ולא יפחת מ-  $1:1.5 + 20\%$  חנית אורחים.

16.2. גינון - שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ-30%, כולל השטח שמעל גג החניה, ללא חניות, מיסעות ובינוי. גינון תחת קומה מפולשת לא יימנה במסגרת אחוזי הגינון.

16.3. הוראות לתשתית.

תכנית התשתית להיתר תכלול חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות. בתכנית יינתן פתרון לניקוז מי נגר עילי.

17. טבלת זכויות בניה :

מצב קיים.

סה"כ שטחים מותרים לבניה (מ"ר)	שטחים מירביים (מ"ר)				מס' קומות מירבי	שטח מגרש (מ"ר)	ייעוד
	0.00 מפלס		0.00 מפלס				
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
1900	400		300	1200	מרתף ושתי קומות	3020	אזור מסחרי

מצב מוצע.

קווי בנין	סה"כ שטחים מותרים לבניה (מ"ר)	שטחים מירביים (מ"ר)				מס' קומות מירבי	מס' יחידות דיור למגרש	שטח מגרש (מ"ר)	ייעוד
		0.00 מפלס		0.00 מפלס					
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
לרח' לוי אשכול ולרח' חד ישראל - 5מ' צדדי (דרומי) - 6 מ' צדדי (מזרחי) - 12 מ' בחניה תת קרקעית קו בנין - 0 לרח' לוי אשכול ולרח' חד ישראל	9040	2500		1980	4840	חניה תת קרקעית - 1 קרקע - 1 מגורים - 8	44	3020	אזור מגורים מיוחד

18. תכנית גימור ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכנן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים :

- א. פירוט מלא של חומרי גימור.
  - ב. פתרונות להסתרת כביסה.
  - ג. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מזגני אויר ודודי שמש.
  - ד. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנת רדיו, טלוויזיה וצלחת לוויין.
  - ה. פיתוח מדרכה ושבילים גובלים, בין אם הנם בבעלות העירייה או הופקעו ממבקש ההיתר.
  - ו. פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי.
  - ז. גדרות, קירות תומכים.
  - ח. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- הערה :
- כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנין יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים חמים וקרים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.
- ט. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
  - י. הוראות כלליות לאיכות הסביבה.

19. גימור בחומרים עמידים.

- א. גימור הבניין בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון : אבן נסורה, חומרים קרמיים, בטון גלוי, טיח גרנוליט, טיח אקרילי עם גרגרי קוורץ, לוחות מתכת ואלומיניום.
- ב. הבקשה להיתרי בניה תכלול הוראות בדבר סוגי החומרים הנדרשים לגימור בנינים בקטע המתוכנן.

20. מזגנים :

- א. בכל דירה יותקנו סידורים למיזוג אויר מרכזי או דירתי או להצבת מזגנים מפוצלים.
- ב. מיקום מתקני מיזוג אויר ו/או מזגנים ייקבע כך שפליטת רעש, אויר חם, ו/או מי ניקוז על ידם לא יפריע לצבבור.

21. 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 הפיקוח הציבוריות בתחומה, לפי היחס שבין היקף זכויות הבניה המוקנות למגרשו, לעומת כלל זכויות הבניה המוענקות למגרשים לבניה פרטית בתחום התכנית.

הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית, בהבטחת קיום הוראה זו.

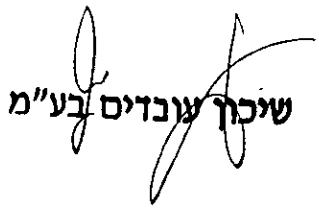
22. היטל השבחה :

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה כחוק.

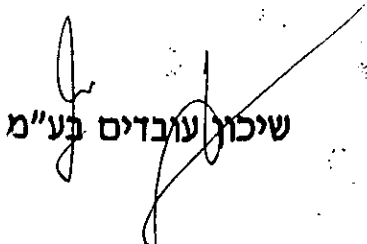
חתימות 23

~~שפינוזמן שסל  
 אדווקטים  
 רח' יוסף סמיר 5 ד"ר 2022  
 טל. 5340584 פקס. 353514~~

חתימת המתכנן

  
 שיכון עובדים בע"מ

חתימת בעלי הקרקע

  
 שיכון עובדים בע"מ

חתימת היוזם ומגיש התכנית