

4016638

1

RECHOVOT9

10/11/06

ייריית רחובות
מינהל הנדסה
 20-03-2007
נתקבל
תכנון בנין ערים

מרחב תכנון מקומי - רחובות

ועדה מקומית, רחובות
 אישור תכנית מס' 7/1101/ה...
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 2007006 ביום 10.11.06
 מהנדס הועדה
 יו"ר הועדה

תכנית מתאר רח/מק/7/1101 ה
שינוי לתכנית מתאר רח/7/1101
לתכנית רח/מק/7/1101 א ולתכנית רח/7/1101 ג

"מקבץ דיור רחובות"

- יוזמת התכנית : מ.א. נתנאל חב' לבנין ולעבודות ציבוריות בע"מ
 קדמת הרחובות בע"מ
- בעלי הקרקע : אחים נ. נתנאל חב' לבנין ולעבודות ציבוריות בע"מ,
 קדמת הרחובות בע"מ
- המתכנן : ישראל ברלב - אדריכל ומתכנן ערים

דצמבר 2005
נובמבר 2006

דברי הסבר:

תכנית רח/1101/7ג קיבלה תוקף בינואר 2002.

על פיה נבנה מקבץ דיור בן 144 יח"ד אשר אוכלס מיידית על יד עולים חדשים ומתפקד בהצלחה. לדאבון לב הכל, לא מספק מקבץ הדיור את מלוא הביקוש לשרותיו.

בהקף שנבנה לא מנצל המקבץ את מלוא זכויות הבניה, ונמצא כי ניתן במסגרת יתרת זכויות הבניה להוסיף קומה נוספת ובה 20 יח"ד נוספות.

מחוז	:	המרכז
מרחב תכנון מקומי	:	רחובות
ישוב	:	רחובות
מס' התכנית	:	תכנית מתאר רח/מק/7/1101 ה'
שינוי לתכנית מס'	:	מתאר רח/7/1101 ; רח/מק/7/1101 א , רח/מק/7/1101 ג
שם התכנית	:	"מקבץ דיור - רחובות"
גוש	:	3697
חלקי חלקות	:	74 ; 73 ; 72 (מגרש 102 לפי תב"ע רח/7/1101)
שטח התכנית	:	1,987 מ"ר
מיקום התכנית	:	בדרום העיר רחובות; ממערב לרח' הרצל בין רחובות דהארי ויעקובי.
בעלי הקרקע	:	אחים נ. נתנאל חב' לבנין ולעבודות ציבוריות בע"מ, רח' סוקולוב 48 חולון. טלפון : 5059998-03 פקס: 5055591-03

קדמת הרחובות בע"מ - ר"ח בצלאל 5 רמת גן
טלפון: 03-5758841 פקס: 03-5758847

ה י ז מ י ם : מ.א. נתנאל חב' לבנין ולעבודות ציבוריות בע"מ
רח' סוקולוב 48 חולון.
טלפון : 03-5059998 פקס: 03-5055591
קדמת הרחובות בע"מ - ר"ח בצלאל 5 רמת-גן
טלפון: 03-5758841 פקס: 03-5758847

ה מ ת כ נ ן : ישראל ברלב - אדריכל ומתכנן ערים מס' רישום 7955
כתובת: רח' המלכים 42 רמה"ש 47271
טלפון : 03-5493203 פקס: 03-5407994

ת א ר י ך : דצמבר 2005
נובמבר 2006

1. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").

ב. גיליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1000 המהווה חלק
בלתי נפרד מהתכנית, והכולל נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500.

2. מטרות התכנית:

א. תוספת 20 יח"ד למקבץ דיור קיים בן 144 יח"ד סה"כ 164 יח"ד,
וזאת ע"י:

ב. תוספת קומה שביעית מעל שש קומות קיימות.

ג. שנוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית והעברת כ- 327 מ"ר
שטח עיקרי ממסחר ומשרדים למגורים.

ד. ניוד 288.5 מ"ר שטחי שרות ממרתף וקומת קרקע לקומות המגורים.

3. יחס לתכניות קודמות:

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/1101/7, תכנית
רח/מק/7/1101 ותכנית רח/1101/ג7, למעט השינויים
שמכתיבה תכנית זו.

על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו
בהוראות תמא / 4 / 2- תכנית מתאר הארצית לנמל תעופה
"בן-גוריון"
במקרה של סתירה בין התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.

4. תכליות והוראות בניה:

איזור מגורים מיוחד: מגרש 102 - מיועד להקמת מקבץ דיור
מעל קומה מסחרית.

5,562	1,854	5,562	1,854		-----	3 מרתפי חניה			102
1,591	1,591	812	812	779	779	מסחר ומשרדים		קרקע	
6,354	1,059	1,548	258	4,806	801	מגורים	120	א - ה	
	1,059		258		801	מגורים	24	ו	
911	911	258	258	653	653	מגורים	20	ז	
14,418		8,180		6,238			164	סה"כ	

הערה: תותר העברת עד 20% מהשטח העיקרי מקומה לקומה בקומות המגורים בלבד.

6. הנחיות נוספות לגבי תכליות ומגבלות הבניה:

- א. קוי בנין: לפי קווי הבנין הקיים. לא תותר חריגה מקווי הבנין הקיים.
- ב. כסוי שטח: במפלס קומת הקרקע - 100% משטח המגרש.
- ג. גובה עליון: על פי החתך בתוכנית הבינוי.

7. גימור בחומרים עמידים:

- א. גימור בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן נסורה, אלומיניום, פלדה, זכוכית, חומרים קירמיים, בטון גלוי, טיח גרנוליט, טיח אקרילי עם גרגירי קוורץ.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול הוראות בדבר סוגי החומרים הנדרשים לגימור הבנין בקטע המתוכנן, הכל תואם לבנין הקיים ובאישור מהנדס העיר.

8. בניה על הגג:

- על גג המבנה תותר הקמת אנטנות, מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכוונות למעליות, חדרי מכוונות לחימום ומיזוג.

9. שלבי ביצוע:

הקומה הנוספת תיבנה ברצף אחד עד להשלמתה.

10. חניה:

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים, במגרש חניה בנוי ובחניון תת קרקעי כפי שנראה בחתך תכנית הבינוי.
- כמות החניות הדרושות יחושבו לפי תקן החניה העדכני שבתוקף במועד הוצאת היתרי הבניה לפי שימושי הבנין בהיתר הבניה ולשביעות רצון יועצי התחבורה של עיריית רחובות.
- במידת הצורך יותר שימוש במכפילי חניה ע"מ לספק את תקן החניה.
- ב. חניה בדרך המשולבת - בהתאם להוראות תכנית רח/7/1101.
- ג. כניסת ויציאת כלי רכב למגרשי התכנית: בהתאם להוראות תכנית רח/7/1101.

11. מניעת וסילוק מטרדים:

- א. הועדה המקומית רשאית להתנות הוצאת היתר בניה בסילוק מטרדים הקיימים בשטח המיועד לבניה.
- ב. ביצוע עבודות בניה - הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים למתן היתר בנושאים הבאים:

- קביעת שלבי סגירה, הריסה ופינוי של מבנים קיימים באתר הבניה.
- גידור ושילוט.
- משרד ומבנה לפועלים.
- אחסנה חומרים במבנה סגור ובשטח פתוח.
- שינוע, ריכוז וסילוק פסולת.
- אישור דוגמאות של חומרי גימור לפני השימוש והביצוע.
- מניעת פגיעה במתקנים עירוניים וציבוריים.
- הערה: התנאים הנ"ל הינם בנוסף לסמכויות הועדה על פי דין.

תנאים למתן היתרי בניה: .12

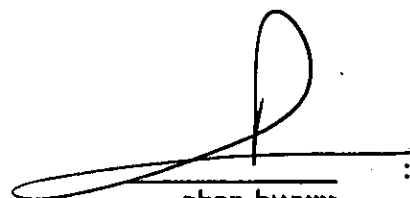
תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

הוצאות התכנית: .13

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלקו היחסי בהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר אדריכלים שמאים מודדים יועץ משפטי לרבות רישום החלוקה החדשה עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו בהתאם לסעיף 65 א' לחוק.

היטל השבחה: .14
ישולם על פי החוק.

חתימות: .15

המתכנן:

 ישראל ברלב
 15/3/07

אחים נ. נתנאל
חברה לבנין ולעבודות
ציבוריות בע"מ

8
א.א.א. נתנאל
א.א.א. נתנאל
א.א.א. נתנאל

בעלי הקרקע: קדמת הרחובות בע"מ

אחים נ. נתנאל חב' לבנין ולעבודות ציבוריות

קדמת הרחובות

מ.א. נתנאל
חברה לבנין
ועבודות ציבוריות בע"מ

קדמת הרחובות בע"מ

מ. א. נתנאל חב' לבנין ולעבודות ציבוריות

קדמת הרחובות

היזמים: