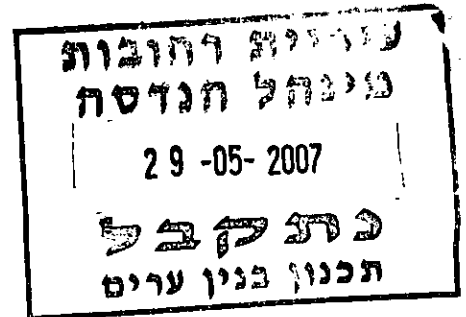


4016685

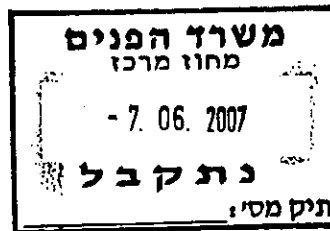


מחוז - המרכז

מרחב תכנון מקומי - רחובות.

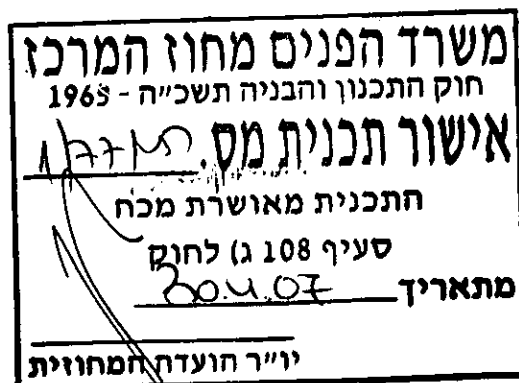
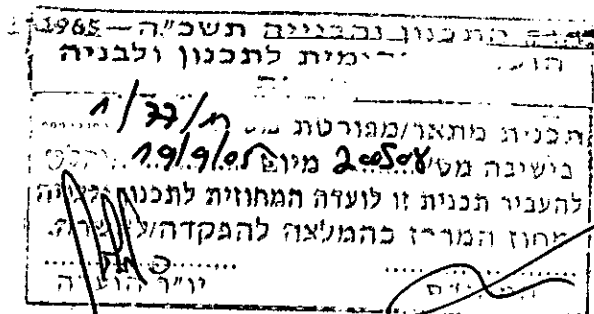
תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רח/ 77 / 1
שינוי לתכנית מפורטת מס' רח/ 77

נבדק וניתן לחתום/ לאשר
החלטת הועדה המחוזית - חשונה מיום 20.4.07
12.8.07
תאריך
מס. 241
מתכנת המחוז



חתימות ואישורים :

תאריך תאריך תאריך
חתימת בעל הקרקע חתימת המגיש חתימת המתכנן



01. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רח/ 77 / 1 שינוי לתכנית מפורטת מס' רח/ 77.
02. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:
א. תקנון ב- 4 דפים.
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 250 : 1, כולל תרשימי- סביבה בקנ"מ 2,500 : 1 .
ג. נספח בינוי סבמטי של קומת הקרקע, כולל חניה, בקנ"מ 1:250.
כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית כולה.
03. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
04. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
05. גושים וחלקות : גוש: 3698, חלק מחלקה: 13, מגרש: 5 (עפ"י תכנית רח/ 77)
06. שטח התכנית : 981 מ"ר.
07. המקום : רח' עמ"י 11 - רחובות.
08. בעלי- הקרקע : יורשי משה מחפוד ז"ל ע"י עו"ד אלי שמינמן
הרצל 190 - רחובות. טל' 08-9472289
09. יוזם התכנית : יורשי משה מחפוד ז"ל ע"י עו"ד אלי שמינמן
הרצל 190 - רחובות. טל' 08-9472289
10. מחבר התכנית : מ.ד. אשכנזי- אדריכלים,
הרצל 203 - רחובות. טל' 08- 9465764
11. מטרת התכנית : 1. תוספת זיכירת דיור למגרש כך שניתן יהיה לבנות סה"כ 4 יח"ד במקום 2 יח"ד.
2. שינוי בקו בנין בהתאם למפורט בתשריט.
3. תוספת שטח עיקרי כך שניתן יהיה לבנות סה"כ 60% .
4. קביעת זכויות והוראות בניה.
12. יחס לתכניות קימות : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות, כפי שמופיע בתכניות המתאר המקומיות החלות על השטח, על תיקוניהן, במידה ולא שונו בתכנית זו.
תכנית רח/ 2000 / ג לא תחול בחום תכנית זו.
13. שלבי ביצוע : ביצוע תכנית זו תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
14. חניית מכוניות : בתחום המגרש יוסדרו 2 חניות לכל יח"ד. פתרון החניה יוסדר במסגרת תכנית בינוי כללית למגרש, אשר תאושר ע"י מהנדס העיר טרם הוצאת היתר בניה.
15. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

16. 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 מורדים, 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 2 א לחוק.
17. הריסת מבנים : המבנים המיועדים להריסה במסגרת תכנית זו יהרסו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו, מרם מתן היתר בניה.
18. תנאי למתן היתר : 1. תנאי למתן היתר בתחום התכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום כד"ן עפ"י פקודת המורדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
2. חומרי הגימור בבנין יהיו באבן או בכל חומר קשיח אחר, באישור מהנדס העיר.
3. יוצג בעטח התכנית פתרון לניקוז מי נגר עילי, במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בניה מעמרת מים והקטנת נגר עילי היוצא מתחום התכנית. לפחות 20% מעטח המגרש למגורים תשאר כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובלבד שאין מתחתה מרחף, לצורך חילחול מי הגשם. ייוקמו פתרונות להשהית מי הנגר העילי ולהעשרת מי תהום, בהתאם לתנאי העטח כמו: ביצוע עטחים מגוננים במקסעמום אפשרי על גבי מצעים חדירים, הפנית מרזבים אל העטחים המגוננים ותכנון משטחי החניה, חצרות הבתים והמדרכות מחומרים חדירים ורצוי בשילוב עם גינון מונמך.
4. תוצג הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכת הביוב.
5. יוצגו פתרונות למניעת אפשרות של כניסת מזהמים אל מערכת הניקוז.
6. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח וחווה הבנינים. התכנית תכלול: פתרון אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן וכן מסחורי כביסה, סידור למוגנים, עיצוב מתקני אנרגיה סולארית וגימור חזיתות המבנה. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת מופוגרפיה.

18. הוראות בניה

השטח הכלול בתכנית, הצבוע בצבע כחול בהיר, ישמש לבניית מבנה מגורים צמוד- קרקע, עפ"י המפורט להלן:

טבלת זכויות בניה- מצב קיים:

אזור	ציון בתשרים	מספר חמגרש	שטח מינמלי של החלקות במ"ר	האחוז המקסימלי הכולל המותר לבניה (כולל מבני עזר	מס' הקומות המותר	מס' יח"ד	קוי בנין		
							קידמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'	כחול בהיר	5	750	25	2	2 יח"ד למגרש	3.0 מ'	6.0 מ'	-----

טבלת זכויות בניה- מצב מוצע:

אזור	ציון בתשרים	שטח (מ"ר) מגרש	שטח עיקרי מכס' לקומה	מס' קומות	שטח עיקרי מכס'	מס' יח"ד	שטחי שדות	קוי בנין		
								קידמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'	כחול בהיר	981	35%	2	60%	4 יח"ד למגרש	מרחף בקונסור קומת קרקע, מחסן בשטח 7 מ"ר ליח"ד, מוסך בשטח 18 מ"ר ליח"ד וממ"ד בשטח 7.5 מ"ר ליח"ד	עפ"י המפורט בתשרים המצורף		

- המחסן ימוקם בתחום קוי- הבנין וכחלק מהמבנה.
- בנית המרתף, בהתאם להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1 באזור מגורים צמודי- קרקע.
- 4 יחדות הדיור יבנו בשני מבנים נפרדים, כאשר כל מבנה כולל שתי יח"ד, שיבנו בקיר משותף.
- המרחק המינמלי בין המבנים יהיה 5.50 מ'.