

4016806

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 15.4.07
תאריך 16.4.07
מתכנת המחוז

משרד הפנים
מחוז הרחובות
09-07-2007
כתב קבל
תכנית בנין עירונית

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - רחובות
תכנית שינוי מתאר ומפורטת מספר רח/550/ב'24/
תכנית מתאר מספר רח/550/ב' ולתכנית 2000/י
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר ומפורטת מספר רח/550/ב'24/ שינוי לתכנית מתאר מספר רח/550/ב' ולתכנית 2000/י תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים להלן: "התכנית"

משרד הפנים
מחוז מרכז
19.07.2007
נתקבל
תיק מס':

2. מקום: מחוז: המרכז
נפה: רחובות
עיר: רחובות
גוש: 3703
חלקות: 789,790

3. גבולות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

4. מיקום התכנית: כתובת: רחוב ויצמן 39, ו-41
5. שטח התכנית: 1.551 דונם

6. מסמכי התכנית: 1. 6 דפי הוראות בכתב להלן: "הוראות התכנית"
2. תשריט הערוך בק"מ 1:250 להלן: "התשריט"
3. נספח הבני ותנועה בק"מ 1:250 להלן: "נספח בני ותנועה."

הוראות התכנית והתשריט הינם מסמכים מחייבים. נספח הבני ותנועה מחייב לגבי גובה הבניין הכניסה למגרש ותקן חניה בלבד ומנחה לגבי הקונטור ותכנית הבניין.

משרד הפנים מחוז המרכז
הוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' רח/550/ב'24/1
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 15.4.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

7. יוזם התכנית: חב' אברהם רוטמן ושות' בע"מ
רח' טלר 15 רחובות טלפון: 9468558-08

8. בעלי הקרקע: וגנר עמיחי
לב ערה

9. המתכנן: אנקשטיין אדריכלים ובני ערים
רח' שמעון התרסי 41 תל-אביב טלפון: 6041586-03

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז
תאריך: 10/8/07
מס' תכנית: 2005/550/ב'24/1
מס' תכנית: 2005/550/ב'24/1
מס' תכנית: 2005/550/ב'24/1

10. מטרות התכנית : 1. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' מיוחד.
2. תוספת יחידות דיור וזכויות בניה מ-12 יח"ד ל-24 יח"ד.
3. קביעת הוראות בניה.
4. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
5. שינוי מספר הקומות מ-4 קומות מעל קומת עמודים ל-5 קומות מעל קומת עמודים ועוד קומה ששית חלקית.

11. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו יחולו הוראות והגבלות תכניות בנין ערים החלות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו. בתחום תכנית זו חלות הוראות תמ"א 2/4 . במקרים של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר או תכניות מפורטות אחרות, תגברנה הוראות תכנית זו. רח/2000/ג' לא תחול בתחום תכנית זו.

12. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם באדום הוא אזור מגורים ג' מיוחד ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- 12.1 גובה המבנה - המבנה יהיה בן 5 קומות + קומת עמודים + קומה ששית חלקית. קומת העמודים המפולשת תשמש לכניסה, חניה מחסנים ומתקני עזר. גובה המבנה כמצוין בנספח הבנוי והתנועה כולל דירות גג ו/או חדר השייך לדירה שמתחתיו. מתקנים כגון: חדרי מכונות וקירות מסתור לקולטי שמש יבנו מעל למפלס קומת דירות הגג כמצוין בנספח התנועה והבינוי.

- 12.2 מרתף - א. תותר הקמת מרתף תת קרקעי עד גבולות המגרש, בתנאי ש-20% משטח המגרש ישארו פנויים מבינוי לצרכי חלחול מי נגר עילי, או שיבוצע פתרון מאולץ להחדרת מי הנגר.
ב. המרתף ישמש לשטחי שרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
ג. שימושים מותרים: חניה, מתקנים טכניים וחדרי מכונות, מחסנים לדיירי הבית בשטח של עד 6 מ"ר לדירה.
ד. גובה המרתף לפי תכנית רח/2000/ב'1.

- 12.3 קומת עמודים מפולשת - בקומת העמודים מותר שיוקמו: מבואה וחדרי מדרגות, חניה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, חדרי גז, חדר חשמל ותקשורת.

12.4 פרגולות - תותר הקמת פרגולה מבטון לפנטהאוז עם הצללה מ-GRC או מכל חומר אחר בתאום עם מהנדס העיר. שטח הפרגולה לא יעלה על $\frac{1}{3}$ משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מ"ר, הכל לפי הגדול יותר. התקנת פרגולות תותר רק במסגרת בקשה להיתר בניה.

12.5 מרפסות
א. מרפסות מקורות - תותר הקמת מרפסות מקורות ששטחן יתווסף לשטח העיקרי אולם לא יעלה על 10% מהשטח העיקרי של הבניין ובלבד שמרפסות אלו לא תסגרנה בכל דרך שהיא ושהן לא יצורפו כחדרים לשטח החדרים ו/או הדירות שאליהם הן צמודות.

ב. מרפסות לא מקורות – דינן כגזוזטראות בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992 סעיף 4 (ח).

-4-

12.6 טבלת זכויות הבניה.
12.6.1 מצב קיים עפ"י רח/2000/י

היעוד בתכנית	סימון היעוד (צבע)	מספרי חלקות	% בניה מירבי בקומה כולל מרפסות וח"מ	מספר קומות	% בניה מירבי	מספר יח"ד	קוי בנין		
							קדמי	צדדי	אחורי
אזור מגורים ב	תכלת	789	30	4+ע	110	8 לדונם	5 מ' או לפי התשריט	4 מ'	6 מ'
		790							

12.6.2 מצב מוצע

היעוד בתכנית	סימון היעוד (צבע)	מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	שטח עיקרי במ"ר מרבי			שטח שרות במ"ר מירביים			מספר קומות	מספר יח"ד למגרש	קוי בנין *:	
				על קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	מירביים + עקרי שרות במ"ר			קדמי	צדדי
אזור מגורים ג' מיוחד	צהוב מותחם אדום	א	1,495	2,760	300	---	1,495	1,495	6,050	5+ע' קומה ששית חלקית	24	5.0	4.0
סה"כ			1,495										

- הכל כמסומן בתשריט.
- שטח ממוצע עיקרי לדירה לא יעלה על 115 מ"ר ועוד 15 מ"ר מרפסות מקורות, שיבנו ב-5 קומות על קומת עמודים ועוד קומה ששית חלקית.

- 12.7 חניה - החניה תהיה בעיקרה במרתף החניה ותבטיח 1.5 מקומות חניה לכל דירה. בנוסף יוקצו 4 מקומות חניה לאורחים בחזית הבית ברחוב.
- 12.8 פיתוח וחזית הבניין - התכנון המפורט בקומת הקרקע יקבע בתאום עם מהנדס העיר. לא יינתן היתר בניה אלא עם מהנדס העיר אישר את תוכנית הפיתוח לחזיתות הבניין. התכנית תכלול פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, מסתורי כביסה, סידור המזגנים, עיצוב מתקני אנרגיה סולרית וגימור חזיתות המבנה. תוכנית פיתוח תוכן על רקע מפה כוללת טופוגרפיה. היקף שטח הגימור הציבורי יהיה לפחות 20% משטח המגרש. הבניין יחובר לתשתיות העירוניות על פי הנחיות מהנדס העיר.
- 12.9 הריסת מבנים - לא יינתן היתר בניה אלא אם יהרסו המבנים המסומנים להריסה על ידי מבקש ההיתר על חשבוננו.
- 12.10 גימור המבנה - גימור החזיתות יהיה בחומרים קשיחים כגון פסיפס, קרמיקה כורכרית, אבן או חומרים דומים בתאום עם מהנדס העיר.
- 12.11 חילחול מי נגר - תשמר תכנית קרקע פנויה מבינוי וללא מרתף מתחתיה בשטח של לפחות 20% משטח המגרש לצורך חילחול מי נגר עילי.
- 12.12 היטל השבחה - הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.
- 12.13 תנאי למתן היתר - תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
- 12.14 הוצאות התכנית - מבלי לפגוע בחובותיו של בעל הקרקע, על פי כל דין, ישא בעל המגרש בתחום התכנית בחלק היחסי מהוצאות ביצוע התכנית לרבות רישום חלקות ולרבות ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בתחומה. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהתאם לקיום הוראה זו.

12.15 רישום שטחים ציבוריים – השטחים הציבוריים ירשמו על שם הרשות המקומית.

12.16 שלבי ביצוע – ביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

12.17 חתימות -

2/3/07
תאריך

אגודת עיריית
אדריכלים וכוני ערים
שמעון התרסי 41 ת"א
סל 1586 03-5447227

90 לאה, טל, מוסט
לגז אגז
אגז, מוסט, מוסט סטא
היוזם

בעל הקרקע