

4016832

עיריית רחובות  
מינהל הנדסה  
06-11-2007  
כתקבל  
הפקדת בנין ע"ס

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית שינוי מתאר עם הוראות מפורטות מס' רח / 750 / א' / 89

שינוי לתכניות מס' רח / 750 / א', רח / 2000 ג' ורח / 2000 / י'

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
18.11.2007  
נתקבל  
תיק מס':

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

סוג התכנית שינוי מתאר ומפורטת.

נבדק וניתן להפקיד לאשר  
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 9.9.07  
מתכנת המחוז 19.12.07  
תאריך

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
רחובות  
תכנית מתאר/מפורטת מס' 89/750/א'  
בישיבה מס' 1913/07.11.07. הוחלט  
לחעיד תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז המרכז כחמלצה להפקדת לאשר  
יו"ר הועדה  
חמלדס

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 89/750/א'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 9/9/07 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שנהב חן	שם התכנית	1.1
705 מ"ר	שטח התכנית	1.2
אישור	שלב	1.3
מהדורה מס' 2 בשלב הגשה לועדה המחוזית	מספר מהדורה	
25.12.06	תאריך ערכון	
<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת</li> </ul>	סוג התכנית	1.4
<ul style="list-style-type: none"> <li>ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	סוג איחוד וחלוקה	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ועדה מחוזית</li> </ul>	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	
<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית שמכונה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>		

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נחוגים כלליים רחוב מרחב תכנון מקומי

נמצוין במשרים המצורף  
 קואורדינטה מערב Y - מורה -  
 קואורדינטה דרום X - צפון

1.5.2 תאור מקום רחובות, רח' מוסקוביץ פינת רח' ש. בן- ציון

1.5.3 רשויות מקומיות רחובות רשות מקומית

התייחסות לחחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב רחובות  
 שכונה רחוב  
 מוסקוביץ מספר בית 25

1.5.5 נושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר חלקות	מספר חלקות בחלקן
3702	• מוסדר	• חלק מהגוש	69	בחלקן

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הנחת.

1.5.7 מרחבי המנון גובלים בתכנית

רחובות

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכנית מאושרת קודמת

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ר/ח/2000/ג'	שינוי	הוראות התכנית לא יחולו בתחום תכנית זו.		
ר/ח/750/א		על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השטח במידה ולא שנו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית אלה, הוראות תכנית זו מחייבות.		
ר/ח/2000/י'		על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בעיה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תשפ"ה בן גוריון	4523	25.05.97
תמא/4/2	כפוף			

**7. מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר נמורים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התכנית	מחייב	1:250			23.08.06	ארד' אשכנזי		
הוראות התכנית	מחייב	1:250	14	1				
נספח בינוי וחניה	מונח	1:250						

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים 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 החשורשים.

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

מגיש התכנית 1.8.1

שם ומספר שם האג"ד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
שנתב חן ימות, פיקוח והשקעה ובע"מ בנייה בע"מ	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
מוחליליגר 7, רחובות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
08 - 9468920	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
מספר	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
מספר זיהוי/ח.פ.	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
512055872	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
מספר זיהוי/ח.פ.	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
מספר זיהוי/ח.פ.	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
מספר זיהוי/ח.פ.	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	מלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הקרקע
				מסקוביץ 25, רחובות			005147624 006192496	יצחק ברק מלכה ברק		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי הקצוות מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תעוה וכד'

דוא"ל	פקס	טלפון	מלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
md-david@012.net.il	08-9466616	054-4764421	08-9465764	רח' הרצל 203, רחובות 76274	-----	28352	0-5167930-6	דוד אשנווי	.B. ARCH	

דוא"ל	פקס	טלפון	מלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
			03-9615392	שכמה המלך 10 ראשון- לציון	-----	619	0-5350763-6	יגאל גרסי	מודד מוסמך	

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, חל"ה נודעת לו המשמעות הנחווה לו בחוק התכנון והבניה התשע"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, הוא בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. שינוי יעוד חלקה מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
2. הגדלת מס' יחידות הדיור המותרות בתחום התכנית מ-5 יח"ד ל-8 יח"ד.
3. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית מ-685 מ"ר ל- 880 מ"ר, 110 מ"ר עיקרי ליח"ד.
4. שינוי בקוי הבנין כמפורט בתשרים.
5. קביעת זכויות והוראות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שטח עיקרי ממוצע לדירה לא יפחת מ-110 מ"ר.
2. גימור המבנה יהיה בגימור קשיח באישור מהנדס העיר.
3. קוי הבנין יהיו בהתאם למצוין בתשרים.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	חוספת למצב המאושר	סה"כ כמצב המוצע	סוג נתון כמותי
		705 מ"ר	שטח התכנית - דונם
	3 יח"ד	8 יח"ד	מגורים - מספר יח"ד
	195 מ"ר	880 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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



## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים ג'

#### 4.1.1 שימושים : מגורים

#### 4.1.2 הוראות : הועדה המקומית לא תאשר היתרי בניה אלא אם כן מולאו התנאים הבאים:

1. יוצג בשטח התכנית פתרון לניקוז מי נגר עילי, במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בניה משמרת מים והקמת נגר עילי היוצא מתחום התכנית. לפחות 20% משטח המגרש למגורים כתכנית קרקע פנויה ומגוננת ובלבד שאין מתחתה מרתף, לצורך חילחול מי הגשם. יינקטו פתרונות להשהית מי הנגר העילי ולהעשרת מי תהום כמו: ביצוע שטחים מגוננים במקסעמום אפשרי על גבי מצעים חדירים, הפנית מרזבים אל השטחים המגוננים ותכנון משטחי החניה, חצרות הבתים והמדרכות מחומרים חדירים ורצוי בשילוב עפ גינון מונמך.
2. תוצג הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכת הביוב.
3. יוצגו פתרונות למניעת אפשרות של כניסת מזהמים אל מערכת הניקוז.
4. בנג או במרפסת נג, השיכים לדירת הנג, תבנה מצללה בהתאם לתקנות התכנון והבניה דהינו:
  - המרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
  - שטח המצללה לא יעבור 1/3 משטח הנג או מרפסת הנג.

#### הוראות מהותיות :

- 4.1.3 מס' יחידות הדיור בבנין, גובה הבנין וקוי הבנין הינם הוראות ארריכליות מהותיות. כל שינוי בהוראות אלה הינו בגדר סמיה ניכרת מהתכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח/ 750 / א' ורח/ 2000 / י'

קוי בנין			מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש	סה"כ שטח במ"ר	שטח שרות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח מגרש מינמלי	ציון בתשרים	האזור
אחורי	צדדי	קדמי								
---	4 מ'	5 מ'	4 ק' על עמודים	5	1,245	560	685 (110%)	750 או לפי הקיים	תכלת	מגורים ב'

מצב מוצע עפ"י רח/ 750 / א' / 89

קוי בנין			מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש	סה"כ שטח במ"ר	שטח שרות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח מגרש לפי הקיים	ציון בתשרים	האזור
אחורי	צדדי	קדמי								
---	3.6 מ' לצפון 4.0 מ' למערב	5.0 מ' לדרום 4 מ' למזרח	3 קומות + 2 קומות חלקיות + עמודים	8	1,502	622	880	622 לפי הקיים	צהוב	מגורים ג'

\* הערות

1. שטח עיקרי ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה כ-110 מ"ר שטח עיקרי. הקטנת שטח הדירה הממוצעת בתחום התכנית תחשב סטייה ניכרת.
2. שטח מחסן ממוצע יהיה 6 מ"ר ליח"ד. לא יותרו מחסנים בקומות.
3. ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בשטח של 15 מ"ר.
4. תתאפשר הבלטת מרפסות עד לקו בנין 3.5 מ' לכוון רח' מוסקוביץ.

## 6. הוראות נוספות

1. **דרכים ותניות :**  
מקומות החנייה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית, באישור הועדה המקומית, לפי יחס של 1.5 מקומות חניה ליח"ד והשלמה ל-20% חניות לאורחים, במידת האפשר, במדרכה. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יאושרו ע"י מהנדס העיר ויועץ התחבורה.
2. **מרתפים :**  
תותר בניה מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב1.
3. **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 מודדים, 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.
4. **רישום שטחים ציבוריים:**  
השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.

## 6.1 תנאים למתן היתר בניה

1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגבי מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש חשירט לצורכי רישום ערוך כדן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

## 6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תמיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

## 6.3 חניה

בתחום המגרש יוסדרו חניות לפי היחס המפורט בסעיף 6(2) לעיל. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יאושרו ע"י מהנדס העיר ויועץ התחבורה.

## 7.1 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים
-------------

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חתימת בעל התפקיד ותממת מוסד התכנון	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

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

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר חאניד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרמי ומשפחה	
	<p>שנהב חן חברה לייצור פיקורה והשקעה בניה בע"מ</p>				מגיש התכנית
	<p>אגודת פנ-טין-לסאור עורכת ונוטריון</p>				בעלי עניין בקרקע
4-21-07					עורך התכנית
	<p>גדסי יגאל מודר מוסמך רשיון מס' 819 שלמה המלך 10 ראשליץ 6.11.07</p>				מודר מוסמך