

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

4016836

החלטת הועדה הפסיבית / (משנה) מיום 15.7.07

תאריך 28.11.07

מתכנת המחוז

תאריך

נ י ת ש י נ ו י מ ת א ר

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
09-09-2007
כתק 88
תכנון בנין ערים

מפורטת מס'

רח/750/א/88

שינוי לתכנית מתאר

מס' רח 750/א

רח 2000/י

מגורים-שפיינוזה 22 רחובות

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1966
אישור תכנית מס' רח/750/א/88
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15/7/07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
מחוז מרכז
9.10.2007
ג' דב' עין ג' ל'
תיק מס'

מחוז
מרכז
ועדה מקומית
רחובות

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/750/א/88
בישיבה מס' 100 מיום 15.7.07 לחולק
להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כחמצצה להפקדה/לאשר
יו"ר הועדה
מהנדס

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז

תכנית שינוי מתאר מפורטת מס'

רח/750/א/88

שינוי לתכנית מתאר מס' רח 750 / א
רח 2000 / י

1. זיהוי ותיקון גי התכנית

רח/750/א/88	שם התכנית	1.1
0.772 דונם	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה 1 6/9/07	שלב מספר מהדורה תאריך עדכון	1.3 מהדורות
תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית	1.4 סיווג התכנית
	מקום התכנית	1.5
רחובות 600,100	מרחב תכנון מקומי קואורדינטות	1.5.1 נתונים כלליים
	שפינוזה 22 רחובות	1.5.2 תאור מקום
רחובות חלק מתחום הרשות	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
רחובות שפינוזה 22	ישוב שכונה רחוב מספר בית	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3702	מוסדר		283	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכתול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	
מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מהחבית תכנון גובלים בתכנית לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
8.5.02	5073	למעט ההוראות הקבועות בתכנית זו.	שינוי, כפיפות	רח/2000/י
28.10.86	3393		שינוי	רח/750/א
1.5.87	3441		ביטול	רח/2000/ג
28.5.96	4412		כפיפות	רח/2000/ב/1
25/5/1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	כפיפות	תמא/2/4

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	סטטוס טיפול בתכנית	מספר תכנית מופקדת
			לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	נ. מחוזית	דליה דפידות	28/5/2006	לא רלבנטי	11	11	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התכנית
	נ. מחוזית	דליה לפידות	28/5/2006	1	לא רלבנטי	לא רלבנטי	1: 250 1: 250	מחייב	תשריט התכנית + נספח חניה מנחה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	דליה לפידות	מקצוע / תואר	אדריכל	מגיש התכנית
Lapid_d@Netvision.net.il	089470611	0544509299	089315451	אופנהיימר 5 רחובות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	8498	07231731	07231731	07231731	דליה לפידות	דליה לפידות	אדריכל		

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
anativ@bezeqint.net		0546277139	089447710	כתובת אופנהיימר 5 רחובות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר				מקצוע / תואר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			036350367 036350367 0545242202 0507637793	תמעל 48 קי.אונ. תמעל 48 קי.אונ. שפינוח 22 רחובות מאור יוסף 27 רחובות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		010665321 4227847 005055371 050445980	010665321 4227847 005055371 050445980	שרה סיטון זאב אסטרום משה בלובשטיין עמוס בלובשטיין	לי"ר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, ש מאי, יועץ תנועה (כד)

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	089470611		089315451	אופנהיימר 5 רחובות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	8498	07231731	07231731	דליה לפידות	אדריכל
			039654095	102 רחובות דרטיילד ראש"ל					אביגדור מזור	אדריכל

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. הגדלת מספר יחידות דיור. 2. הגדלת מספר קומות. 3. תוספת 150 מ"ר לשטחים עיקריים. 4. תוספת שטח 108 מ"ר למרפסות מקורות. 5. שינוי קו בניין קדמי למרפסות 3.2 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- ? שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'. *הגדלת מס' יח' הדיור מ-6 יח' ל-9 יח' למגרש.
- ? הגדלת מס' הקומות מ-4 קומות על עמודים ל-4 על עמודים+קומה חמישית חלקית.
- ? תוספת 150 מ"ר לשטחים העיקריים + 108 מ"ר שטח עיקרי למרפסות מקורות (12 מ"ר לכל יח"ד)
- ? יותר קו בניין מינימלי לחזית רחוב שפינוזה של 3.2 מ' לפי התיישרות עם המבנה הקיים ממערב עבור מרפסות בלבד, ובתנאי שרוחבן לא יעלה 4 מ' וסידורן יהיה זו מעל זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר
שטח התכנית - מ"ר	772	
מגורים- מס' יח"ד	9	3
מגורים(שטח בנייה עיקרי)-מ"ר	108+1000	150+108

2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		יעוד	
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ב'

3. שימושים והוראות ליעודי קרקע

3.1.2 בינוי ופיתוח

א. כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו בחיפוי קשיח באישור מהנדס העיר.

4. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						תכנית (מס' יח"ד)	מספר ציפיות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) *	יעוד
			סה"כ שטחי בניה מעל הקובעה	מתחת לכניסה הקובעה		סה"כ שטחי בניה	תכנית (%) משטח המגרש)	מספר יח"ד				מספר קומות	מספר קומות		
				שירות	עיקרי										
מגורים	1	772	1916	-	-	45%	9	12	21	קומת עמודים+4 קומות חמישית חלקית	-	5 מטר. 3 למרפסות בלבד 4 ברוחב מ'	6		

* כל תוספת זכויות בניה, לאו הגדלת גובה המבנה ו/או הקטנת קוי הבנין מהמוצע בתכנית יהוו סטייה ניכרת מהוראות התכנית הנדונה.

מספר 13
 תכנית התמ"מ והתמ"א לתכנון ולבנייה של יחידות דיור
 מספר קומות

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד) (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		שטח הקניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת		גודל מורש מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	ימני	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת						מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי		שרות	שרות			
6	4	4	5	-	קומות עמודים+4 קומות		8	6	45% בקומה 20% בקומות קרקע 20% פנוי לגינון	-	שרות	עיקרי	849.2	40% בקומות קרקע+ 10% לקומה+ 10% לגג	110%	772		מגורים ב'

5. הוראות נוספות

1. דרכים ותניות :

מקומות החנייה יוקצו וייתכנו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית, באישור הועדה המקומית. בשטח התכנית יהיו לפחות 16 מקומות חניה והם יוצמדו ליחידות הדיור. שטחי החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, בתאום עם מהנדס העיר ויועץ התחבורה. מקום חניה הנחסם ע"י מקום חניה אחר, יוקצה וירשם על שם בעלי יחיד שעל שמה מקום החניה החוסם.

2. מרתפים :

תותר בניית מרתף משותף לבניין. 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 והאיזון 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. מבנים להריסה :

מבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית, ייהרסו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו. לא יינתן היתר בנייה טרם הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

5. הטל השבחה-הועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

6.1. תנאים למתן היתר בנייה

1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.

2. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח וחזות הבניינים. התכנית תכלול: פיתוח שטח, סימון גבהים, סימון גדרות, פתרון אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון וכן מסתורי כביסה, סידור למזגנים, עיצוב מתקני אנרגיה סולארית וגימור חזיתות המבנה. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

3. הוראות לחלחול מי נגר עילי: 20% משטח המגרש יישאר פנוי מבינוי (על קרקעי ותת קרקעי) לצורך לחחול מי נגר עילי או הנחיה אחרת בהתאם להנחיות איגוד ערים.

4. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

6. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר.	ל"ר	ל"ר

7. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתומות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותמת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

4.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	יוזם התכנית
6/9/07	<i>[Handwritten Signature]</i>	א.נתיב ינקו בע"מ ח.פ. 513073957		אברהם נתיב	יוזם התכנית
6/9/07	<i>[Handwritten Signature]</i>	<p>א. נתיב ינקו בע"מ</p> <p>ד"ר ש.ש. ז</p> <p>רחל לחובר עו"ד</p> <p>רח' פקדים 4</p> <p>בני עזרת, מאק רבין</p> <p>76702</p> <p>רחובות</p>	010665321	שרה סיטון	בעלי עניין/ קרקע
6/9/07	<i>[Handwritten Signature]</i>		4227847	זאב אסטרום	
6/9/07	<i>[Handwritten Signature]</i>		005055371	משה בלובשטיין	
6/9/07	<i>[Handwritten Signature]</i>		050445980	עמוס בלובשטיין	
6/9/07	דליה לפידות אדריכלות ותכנון ערים רחובות, אופהיימר 5 טל 9315451 פקס : 9478611	דליה לפידות ח.פ. 510485956	07231731	דליה לפידות	עורך התכנית

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה צבי אביב (שם), מס' תעודת זהות 0723/731, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 88/759/כ ששמה אסון/22, חובל (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אבטלה מספר רשיון 8498.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. אמונה אלו - אביב

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דליה לפידות
אדריכלות ותכנון ערים
רחובות אופנהיימר 5
טל: 315451 פקס: 9470611

חתימת המצהיר