

סמ

4016926

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
10-09-2007
נתקבל
תכנון בנין ערים

מחוז-המרכז

משרד הפנים
מחוז מרכז
18.10.2007
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי- רחובות.

תכנית שינוי מתאר עם הוראות מפורטות

מס' רח/ 700 / 16

שינוי לתכניות מתאר מס' R/6

חתימות ואישורים :

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------|
| 10.9.07 | 10.9.07 | 10-9-07 |
| תאריך | תאריך | תאריך |
| צ' ג' ארמון ויאן קניון אברהם ספי | צ' ג' ארמון ויאן קניון אברהם ספי | |
| חתימת בעל הקרקע | חתימת היוזם והמגיש | חתימת המחנן |

חוק התכנון ותבנייה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות

תכנית מתאר/מפורטת מס' 16/700/16
בישיבה מס' 159 מיום 18.10.07
לחעבר תכנית זו לעדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כהמלצה לחפדה/אשרה

י"ר הועדה המהנדס

נבדק וניתן לחפיד/לאשר
5.8.07 החלטת הועדה המחוזית/משנה מיום
29.1.07 תאריך
מתכנת המחוז

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון ותבניה תשכ"ה - 1965
מ/ 700 / 16
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
לאשר את התכנית.
5.8.07
י"ר הועדה המחוזית

01. שם התכנית : חכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר עם הוראות מפורטות מס' רח/ 700 / 16 שינוי לתכניות מתאר מס' R/6 .
02. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:
 1. תקנון הכולל 3 דפים.
 2. תשריט ערוך בקו"מ 250 : 1, כולל תרשימי- סביבה בקו"מ 2,500 :.
 3. נספח בינוי, פיתוח וחניה סכמטי.
 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 3647, חלקה 75.
06. שטח התכנית : 886 מ"ר.
07. המקום : דרך יבנה 79 - רחובות.
08. בעלי- הקרקע : צבי מסיני, נגה מסיני, נאג' נתן, צדוק נתן, פנינה נתן בארי 72 - רחובות. מל' 08-9464344
09. יוזם התכנית : צבי מסיני, נגה מסיני, נאג' נתן, צדוק נתן, פנינה נתן בארי 72 - רחובות. מל' 08-9464344
10. מחבר התכנית : מ.ד. אשכנזי- אדריכלים הרצל 203 - רחובות. מל' 9465764 - 08.
11. מטרת התכנית :
 1. קביעת מגרש להרחבת דרך יבנה.
 2. קביעת מגרש לאזור מגורים ג', 13 יח"ד למגרש.
 3. קביעת זכויות והוראות בניה.
12. יחס לתכניות קימות :
 1. על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבות. תכנית רח/ 2000 / ג לא תחול בתחום תכנית זו.
 2. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
13. הוראות והגבלות :
 1. חומרי הנימור בבנין יהיו מאבן בגימורים שונים או מכל חומר עמיד אחר, באישור מהנדס העיר.
 2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
 3. יוצג בשטח התכנית פתרון לניקוז מי נגר עילי, במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בניה משמרת מים והקטנת נגר עילי היוצא מתחום התכנית. לפחות 20% משטח המגרש למגורים תשמך כתכנית קרקע פנויה ומגוננת ובלבד שאין מתחתה מרתף, לצורך חילחול מי הגשם.

- יינקמו פתרונות להשהית מי הנגר העילי ולהעשרת מי תהום כמו: ביצוע שמחים מגוונים במקסימום אפשרי על גבי מצעים חדירים, הפנית מרזבים אל השמחים המגוונים ותכנון משפחי 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.

14. שלבי ביצוע : ביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
15. חניית מכוניות : בתחום המגרש יוסדרו חניות לפי יחס של 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד והשלמה ל- 20% חניות לאורחים, עפ"י דרישת מהנדס הועדה. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יאושרו ע"י מהנדס העיר ויועץ התחבורה.
16. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.
17. הריסת מבנים : לא ינתן היתר בניה טרם הריסת המבנים המסומנים להריסה. הריסת המבנים תעשה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
18. 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 מבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה מבלה, 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.
19. הוראות בניה : השטח הכלול בתכנית, הצבוע בצבע צהוב, ששימחו 848 מ"ר, ישמש לאזור מגורים ג' עפ"י המפורט במבלת "מצב מוצע" להלן :

| מגורים ג - מצב מוצע | | | | | | | | | |
|---------------------|-------------|----------------|------------------------|---------------|--------------------|----------------|----------|------|-------|
| האזור | ציון בתשרים | שטח עיקרי במ"ר | שטח שרות במ"ר | סה"כ שטח במ"ר | מס' קומות מירבי | מס' יח"ד למגרש | קוי בנין | | |
| | | | | | | | קדמי | צדדי | אחורי |
| מגורים ג' | צהוב | 1300 | 1035 (2) (3) | 2335 | ע + 6 + דירת נג | 13 (1) | 4 | 4 | 5 |

הערות:

1. שטח עיקרי ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה 100 מ"ר.
2. הקמת שטח הדירה הממוצעת בתחום התכנית תחשב סטיה ניכרת.
3. שטח מחסן ממוצע ליח"ד יהיה 6 מ"ר. לא יותרו מחסנים בקומות.
4. שמחי השרות כמפורט להלן :
40% בקומת קרקע, 10% בכל קומה, 10% בנג, סה"כ 120%.
5. סה"כ יח"ד בתחום התכנית יהיה 13 יח"ד למגרש.