

4016934

סניף רחובות  
מינהל הנדסה  
25-03-2007  
נתקבל  
תכנון בנין ערים

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
10.05.2007  
נתקבל  
תיק מס':

*Handwritten signature*

נבדק ונחתם להפקיד לאשר  
1.11.05  
החלטת הועדה המחוזית/משנה מיום  
20.8.07  
מתכנת המחוז

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי-רחובות.

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רח/189/8  
שינוי לתכנית מתאר מס' רח/במ/189/6

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

- 08.06.99 תאריך:
- 13.07.03
- 18.04.04
- 12.12.05
- 19.03.06
- 31.08.06
- 19.03.07

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
רחובות  
תכנית מתאר/מפורטת מס' 8/189/8  
בליטת מס' 24.12.07 הוחלט  
להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לאשרה.  
יו"ר הועדה  
המהנדס

חתימות ואישורים:

*Handwritten signature and stamp*

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' רח/במ/189/8  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 24.12.07 אשר את התוכנית  
יו"ר הועדה המחוזית  
מינהל התכנון

שם התכנית	:	תכנית שינוי מתאר ומפורטת רח/8/189 שינוי לתכנית מס' רח/במ/6/189
מסמכי התכנית	:	תקנון, תשריט בקני"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד נספח בינוי (מנחה בלבד), נספח חניה מנחה, טבלת הקצאה חלק מתקנון.
גבולות התכנית	:	כמסומן בתשריט המצורף.
שטח התכנית	:	14,072 מ"ר.
תחולת התכנית	:	תכנית זו תחול על השטח המתוחסם בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
גושים וחלקות	:	גוש 3702, חלקות 392,393,394,395,396,397,398.
המקום	:	רח' נווה אלון, רח' אחים קיבוץ, רח' ש. בן ציון.
היחם	:	"נאות דברת".
בעלי הקרקע	:	שונים פרטיים.
מחבר התכנית	:	א. בהר מ. מושקוביץ אדריכלים.
מטרות התכנית	:	1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים של חלקות 393, 394, 397, 398. 2. תוספת יח"ד מ - 44 יח"ד כחלקות 394,393 ל - 60 יח"ד במגרש חדש מס' 1. 3. תוספת קומות במגרש מס' 1 כך שניתן יהיה לבנות 15 קומות על עמודים + קומות מרתף. 4. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית מבלי לשנות סך כל השטח הכולל המותר לבנייה. 5. שינוי בינוי. 6. העלאת חלק החניה לחניה עלית.
יחס לתכנית מתאר	:	על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתכניות החלות על השטח על תיקוניהן, במידה ולא שונו בתכנית זו.
הוראות והגבלות בניה בטיחות	:	בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט. • תוספת ליח"ד מעבר ל-60 יח"ד תהיה סטייה ניכרת. • תכנית הפנויה הרצופה לא תפחת מ-30% יש לגדר את מגרש החניה המושקע בגדר היקפית יציבה מבוסנת ומעליה גדר קשיחה בגובה לא קטן מ - 1.10 מ' מגובה הקרקע. הגדר תבנה בצורה כזו שאדם לא יוכל לעבור דרכה.
תנאי למתן היתר בניה	:	תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדין ע"פ פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

<p>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 לרבות רישום האיחוד והחלוקה ולרבות ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בתחומה לפי היחס לבין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה</p>	<p>הוצאות התכנית</p>
<p>פרטית עפ"י אותה טבלה. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו. יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.</p>	<p>היטל השבחה</p>
<p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"י עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, או ירשמו ע"י העירייה בדרך אחרת. ציפוי הבניין יהיה "פסיפס" או אבן נסורה. בקומת קרקע עמודים יהיו מבטון חשוף או בציפוי אבן או "פסיפס".</p>	<p>רישום שטחים ציבוריים תומרי גמר</p>
<p>פתרון החניה יהיה בתחום המגרש ולא יפחת מהתקן המאושר עפ"י התקנון שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה. לפחות 40% מהחניה תישאר מקורה בתקרה רציפה המאפשרת דריכה ומשתלבת בפיתוח המגרש לשימוש הדיירים.</p>	<p>חניית מכוניות המאפשרת</p>
<p>תוך 5 שנים.</p>	<p>שלבי ביצוע</p>

טבלת זכויות בנייה – מצב קיים

נפ"י ת.ב.ע. רח/במ/6/189

קרי בניין	שטח שדות			שטח שדות תת קרקעי			שטח עיקרי			יח"ד	קומות	שטח מגרש במ"ד	מס' חלקה ודש	יעוד	מגרש
	הפרש שטח במ"ד	שטח בפונקל במ"ד ע"פ היתר בנייה	שטח שדות ע"פ תב"מ/בח"מ/6/189 במ"ד	הפרש שטח במ"ד	שטח בפונקל במ"ד ע"פ היתר בנייה	שטח שדות ע"פ תב"מ/רח"מ/6/189 במ"ד	הפרש שטח במ"ד	שטח בפונקל במ"ד ע"פ היתר בנייה	שטח עיקרי ע"פ תב"מ/רח"מ/6/189 במ"ד						
3-5-4	-421.1	3621.13	3200	79.82	3420.18	3500	602.7	6237.3	6840	72	ק.נ.ו-7-3	3155	392	אזור מגורים ג'-מדורג	6
4/3-4-5	3500	-	3500	4800	-	4800	2280	-	2280	24	ק.נ.ו. 4+	1758	393	אזור מגורים ב'-מיוחז	7
4/5-4-5	3500	-	3500	4800	-	4800	1900	-	1900	20	ק.נ.ו. 4+	1583	394	אזור מגורים ב'-מיוחז	8
3-4-5	1785.7	1914.3	3700	-453.6	4353.6	3900	501.8	4628.2	5130	54	ק.נ.ו. 9+	1405	395	אזור מגורים מיוחז	9
4-4-5	2116.05	1583.95	3700	3428.35	471.65	3900	325.6	4804.4	5130	54	ק.נ.ו. 9+	1437	396	אזור מגורים מיוחז	10
	10480.6	7119.38	17600	12654.6	8245.43	20900	5610.1	15669.9	21280	224				סה"כ	

הערות: 1. שטחי השדות כוללים מרתפים, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות, מעברים, מרפסות שרות, מחסנים, מרפסות לא מקוורות, הכל לפי החוק.  
 2. לא יותרו מחסנים בקומות, אלא רק בקומות קרקע או במרתף.

טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קוי בניין ק - אח - צ מזרחי/ צ. מערבי	שטח שרות עילי במ"ר	שטח שרות תת קרקעי במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	יח"ד למגרש	מס' קומות	שטח מגרש במ"ר	מס' חלקה חדש	יעוד	מגרש
3 - 5 - 4	3621.13	3420.18	6237.3	72	ק.ע-7+3	3155	392	אזור מגורים ג'-מדורג	6
- 4 - 5 10/20	10480.6	12654.6	5610.1	60	ק.ע +15	3341	1	אזור מגורים ב'-מיוחד	1
3 - 4 - 5	1914.3	4353.6	4628.2	54	ק.ע+9	1405	395	אזור מגורים מיוחד	9
4 - 4 - 5	1583.95	471.65	4804.4	54	ק.ע+9	1437	396	אזור מגורים מיוחד	10
	17600	20900	21280	240				סה"כ	

טבלת הקצאות - חלק מתקנון

	בעלות	%	שטח במ"ר	מס' חלקה
מצב קיים	"נאות דברת" ובנין בע"מ	22	1758	393
	"נאות דברת" ובנין בע"מ	20	1583	394
	עיריית רחובות	51	4125	397 <sup>ג</sup>
	עיריית רחובות	7	609	398 <sup>ג</sup>
		100%	8075	סה"כ
מצב מוצע	"נאות דברת" ובנין בע"מ	42	3341	1
	עיריית רחובות	51	4125	2 <sup>ג</sup>
	עיריית רחובות	7	609	3 <sup>ג</sup>
		100%	8075	סה"כ