

4016992

מבאית 2006

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
12-12-2007
נתקבל
4/ג/2003/רח

תכנית מס

רח/2003/ג/4

מגרש 371 רחובות

הוראות התכנית

משרד הפנים
27.12.2007
נתקבל
תיק מס:

מרכז

מחוז

רחובות

ועדה מקומית

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג התכנית

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

תכנית מתאר/מפורטת מס' 4/ג/2003/רח
בישיבה מס' 4/ג/2003/רח חולט
למעבר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז מרכז כחמלצה להפקדה/אשרה

יו"ר הועדה
המהנדס

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון וחבייה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 4/ג/2003/רח
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.12.07 לאשר את התוכנית

יו"ר הועדה המחוזית
מינהל התכנון

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

המדובר במגרש בקרית משה ברחובות בו נעשו תוספות בניה מעבר למותר

תכנית זו באה לאשר התוספות הנ"ל.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז
תכנית מס' רח/2003/ג/4

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/2003/ג/4		שם התכנית	1.1
436 מ"ר.		שטח התכנית	1.2
הפקדה 1 17/9/06	שלב מספר מהדורה תאריך עדכון	מהדורות	1.3
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית	מקום התכנית	1.5
רחובות 180150,642875	מרחב תכנון מקומי קואורדינטות	נתונים כלליים	1.5.1
	קריית משה רחובות	תאור מקום	1.5.2
רחובות	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
רחובות קריית משה סמדר 2	ישוב שכונה רחוב מספר בית	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3687	מוסדר	חלק מהגוש	-	11,12,13,16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

* מגרש לפי ת.ב.ע רח/2003/ג

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 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רח/2003/ג תכנית מתאר רחובות	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר רחובות עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.		
רח/2000/ב/1	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר רחובות עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.		

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	ערמון רם	17/9/2006	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	חוראות התכנית
	ו. מחוזית	ערמון רם	17/9/2006	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	ערמון רם	17/9/2006			1:100	מנחה	נספח בניוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		054-4455007		רח' סמדר 2 רחובות			5452581 5469634	פרל אברהם פרל ירדנה		

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
		054-4455007		רח' סמדר 2 רחובות			5452581 5469634	פרל אברהם פרל ירדנה		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוקרים
		054-4455007	03-7632222	רח' מנחם בגין ת"א			5452581 5469634	מביל מקרקע ישראל פרל אברהם פרל ירדנה		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
			08-9462191	1405 ת.ד. רחובות		16611		ערמון רם	אדריכל	
GR_SCH@NETVISION.NET.IL			03-9523332	רח' החומה רח' ראשון 12 לציון		644		שליזנגר דן		מודד

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

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

הגדלת שטח עיקרי מ-170 מ"ר ל-196.5 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בניה כך שניתן יהיה לבנות 196.5 מ"ר במקום 170 מ"ר המותרים לבניית יח"ד אחת.
- כל שאר הוראות וזכויות הבניה בהתאם לתכנית רח/2003/ג ורח/2000/ב/1 ושארית בעינן

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	436	שטח התכנית - מ"ר
	1	מגורים - מספר יח"ד
26	196	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הודאה רלבנטית להכפפה.	תאי שטח		
		1	מגורים

3. שימושים והוראות ליעודי קרקע

3.1 מגורים

3.1.1 שימושים

א. מגורים

3.1.2 הוראות

- א. במגרש תוסדר חניה לפיתקן של 2 מקומות חניה ליחידת דיור
- ב. חומרי הגמר יהיו בהתאם למבנה הקיים ובאישור מהנדס העיר

4. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי סה"כ שטחי בניה	שטחי סה"כ שטחי בניה מעל הקומות		גודל מגוון/ מזער/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מתחת לפנייה	מעל לפנייה					שטחי סה"כ שטחי בניה	שטחי סה"כ שטחי בניה מעל הקומות		שטחי סה"כ שטחי בניה מעל הקומות	שטחי סה"כ שטחי בניה מעל הקומות			
4	4	5	5	1	2	9.00	-	1	1	1	1	1	436	1	מגורים א
4	4	5	5	1	2	9.00	-	1	1	1	1	1	436	1	מגורים א

מצב קיים

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי סה"כ שטחי בניה	שטחי סה"כ שטחי בניה מעל הקומות		גודל מגוון/ מזער/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת לפנייה	מעל לפנייה					שטחי סה"כ שטחי בניה	שטחי סה"כ שטחי בניה מעל הקומות		שטחי סה"כ שטחי בניה מעל הקומות	שטחי סה"כ שטחי בניה מעל הקומות				
4	4	5	5	1	2	7.7	-	1	1	1	1	1	436	1	מגורים א
4	4	5	5	1	2	7.7	-	1	1	1	1	1	436	1	מגורים א

5. הוראות נוספות

5.1 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק

5.2 הוצאות התכנית

5.2.1 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 דישום 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 265 א' לחוק.

5.3 תנאים למתן היתר בניה

א. לא יינתן 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 אכלוס המבנים.

ב. יש להגיש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

5.4 הוראות בנושא עתיקות

שטח המגרש הינו שטח עתיקות המוכרז ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 ויחולו על שטח זה הוראות החוק האמור

6. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ד.	ל"ד	ל"ד

7. מימוש התכנית

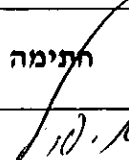
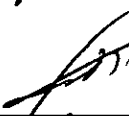
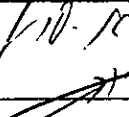
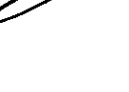
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 1 שנים מיום אישורה

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

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

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			5452581	פרל אברהם	מגיש התכנית
			5469634	פרל ירדנה	
			5452581	פרל אברהם	יוזם התכנית
			5469634	פרל ירדנה	
					בעלי עניין בקרקע
		16611		ערמון רם	עורך התכנית
12/12/07	