

242

~~30-03-2008~~

כֹּהֵן בֶּלִי
תַּבְנוּן בְּנֵי עֲרִים

הוראות התכנית

- 7. 04. 2008

בית דין

תיק מס':

תכנית מס' רח / 550 / ד' / 44

עֲשִׂינוּ לְתַכְנִיּוֹת מִס' רח / 550 / ר' ורח / 2000 / י'

המרכז

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

התאחדות המעוררים/משנה מיום 13.1.08

ע"פ ש"ס ז"ל
מתכננת המחוז

7.5.08

מרחב תכנון מקומי

דחיות

שינוי מתאר ומפורטת.

סוג התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 44/31 SSO
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13.1.68 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	"בית נחומזון" - רח' בנימין
1.2	שטח התכנית	1,507 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	מספר מהדורה תאריך עדכון סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית מהדורה מס' 1 בשלב מתן תוקף 25.03.08 - תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת - חלוקה. - ועדה מחוזית - תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי רחובות קואורדינטה מערב מזרח - Y קואורדינטה דרום צפון - X	כמצוין בתשרים המצורף
1.5.2	תאור מקום	רחובות, רח' בנימין בין מנוחה- ונחלה לנורדאו	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה	ישוב רחובות	

התכנית

שכונה
רחוב
מספר בית

בנימין
35

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3704	מוסדר	חלק מהגוש	40	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רחובות

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/2000/ג'	ביטול	הוראות התכנית לא יחולו בתחום תכנית זו.		
רח/550/ד	שינוי	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.		
רח/2000/י'				
תמא/2/4	כפוף	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	25.05.97

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור
תשריט התכנית	מחייב	1:250		1	23.08.06	אדר' אשכנזי		
הוראות התכנית	מחייב		14					
נספח בינוי וחניה	מנחה	1:250		1	12.09.06			
חיק שימור	מנחה				26.3.07			

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 חגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאניד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות/ח.פ.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם ומניש התכנית
			08 - 9470939	הרצל 208, רחובות	שערי רחובות בנין והשקעות בע"מ		512009432			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	כתובת	שם ומספר חאניד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם הקרקע
			08 - 9470939	הרצל 208, רחובות	שערי רחובות בנין והשקעות בע"מ		512009432			בעל הקרקע

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע משעמו לרבות מודר, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	כתובת	שם ומספר חאניד / 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 אשכנזי	B. ARCH.	○

דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	כתובת	שם ומספר חאניד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודר
			08- 9350649	יהודה הלוי 34 רחובות	-----	441	5-1157630-2	ראול מרקוביץ		○

1.9 הגדרות בתכנית

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

2.מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

חלוקת החלקה עליה חלה התכנית למגרש לשב"צ, להרחבת ביה"ס סמילנסקי ולמגרש למגורים ג', הכולל בתוכו את "בית נחומזון" ויעודו כאתר לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת חלקה 40 :
 - א. קביעת מגרש לשב"צ.
 - ב. קביעת מגרש למגורים ג', 16 יח"ד ב-4 קומות מעל לקומת מרתף ולקומת קרקע + קומה חמישית ושישית חלקיות עם מבנה "בית נחומזון" לשימור.
2. קביעת הוראות בדבר מבנה לשימור.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ	תוספת למצב המאושר	% משטח התכנית	% משטח המגרש
שטח התכנית	1,507 מ"ר		100.00%	
מגורים- שטח מגרשים לבניה נמו	977 מ"ר		64.75%	
מגורים- מס' יח"ד במצב קיים	10 יח"ד	6 יח"ד		
מגורים- מס' יח"ד במצב מוצע	16 יח"ד			
מגורים- (שטח עיקרי) במצב קיים	1,075 מ"ר	605 מ"ר		110%
מגורים- (שטח עיקרי) במצב מוצע	1,680 מ"ר			172%
אתר לשימור- "בית נחומזון"	199 מ"ר			20%

3. טבלת יעודי קרקע בתכנית

תאי שמח כפופים		תאי שמח	יעוד
		1	מגורים נ'
	אתר לשימור	2	שב"צ

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים :

מגורים

הוראות :

הועדה המקומית לא תאשר היחרי 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 ומנוגנת ובלבד שאין מתחתה מרחף, לצורך חילחול מי הגשם. יינקטו פתרונות להשהית מי הנגר העילי ולהעשרת מי תהום כמו: ביצוע שמחים מגוננים במקסעמום אפשרי על גבי מצעים חדירים, הפנית מרזבים אל השמחים המגוננים ותכנון משמחי החניה, חצרות הבתים והמדרכות מחומרים חדירים ורצוי בשילוב עם גינון מונמך.

2. יוצג פתרון ניקוז כך שלא יהיה לכוון המבנה לשימור.

3. תוצג הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכת הביוב.

4. יוצגו פתרונות למניעת אפשרות של כניסת מזהמים אל מערכת הניקוז.

5. תנאי למתן היתר בניה לבית המגורים יהיה קבלת היתר בניה למבנה לשימור.

6. תנאי למתן מופס 4 למבנה המגורים יהיה קבלת מופס 4 למבנה לשימור.

7. כנג או במרפסת נג, השיכים לדירת הגג, תבנה מצללה בהתאם לתקנות התכנון והבניה דהינו:

• המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

• שטח המצללה לא יעבור 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג.

9. ניתן יהיה לפצל החלקה לשני מגרשים: מגורים ושימור.

4.1 ע.ב.צ. – מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים :

מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, כפי שקבעה הועדה המקומית.

4.1 אתר לשימור – "בית נחומזון"

4.1.1 שימושים :

- מגורים
- משרדים לבעלי מקצוע חופשי
- בית לפעולות חינוך ותרבות
- גן- ילדים
- בית קפה/ מסעדה
- בית מכירות פומביות/ גלריה/ סטודיו

שימושים ציבוריים בתאום עם מהנדס העיר

הוראות :

1. צמחיה היסטורית: את הצמחיה הנמצאת בשטח המוגדר בתכנית עבור המבנה לשימור יש לשמר. בשאר התכנית מומלץ שימוש בצמחיה אופינית לאזור כגון: ברז, תות, שיטה וכד'. אין לשתול דשא, להשתמש בצמחיה טרופית או להעביר מערכת השקיה בסמוך למבנה לשימור.
2. עיריית רחובות תמפל ותשמר "המרפסת" שבמבנה לשימור, הפונה לרח' בנימין, כחלק מפיתוח הרחוב.
3. שאר ההוראות מפורטות בסעיף 6.4 להלן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח/ 550 / ד' ורח/ 2000 / י'

קוי בנין	מס' יח"ד לרונם	שטח שרות עילי	מס' קומות	שטח מסימלי לקומה	שטח עיקרי	שטח מוגרש מינמלי	ציון בתשרים	האזור		
									קדמי	צדדי
5 מ' או לפי תשרים	4 מ'	6 מ'	10	90%	3 קומות + עמודים	30%	110%	750 או לפי הקיים	תכלת	מגורים ב'
					3 קומות	30%	90%	700 או לפי הקיים	חום מותחם חום כהה	ש.ב.צ

מצב מוצע עפ"י רח/ 550 / ד' / 44

קוי בנין	מס' יח"ד	שטח שרות עילי	מס' קומות	שטח מסימלי לקומה	שטח עיקרי	שטח מוגרש מינמלי	ציון בתשרים	האזור		
									קדמי	צדדי
3.6 מ'	4 מ'	15.50	16	110%	מרתף + קרקע + 4 קומות + 2 קומות חלקיות	35%	172%	977	כתום	מגורים ג' + אתר לשימור
6 מ'	4 מ'	5 מ' או לפי תשרים			3 קומות	30%	90%	700 או לפי הקיים	חום מותחם חום כהה	ש.ב.צ

* הערות

1. התכנית ממצה את זכויות הבניה בשטח התכנית וכל תוספת יח"ד מהמוצע בתכנית תהווה סמיה ניכרת.
2. שטח עיקרי ממוצע לדירה בתחום התכנית לא יעלה על 105 מ"ר. הקמת שטח הדירה הממוצעת בתחום התכנית תחשב סמיה ניכרת.
3. שטח מחסן ממוצע יהיה 6 מ"ר ליח"ד. לא יותרו מחסנים בקומות פרט לקומת הקרקע ולמרחף. במידה ויבנה.
4. מרחף לתניה ולאחסנה יבנה עפ"י הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1.
5. ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בשטח של 12 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.
6. לא ניתן להעביר שטחים בין שטחים המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סמיה ניכרת.
7. שטחו העיקרי של הבנין לשימור, 199 מ"ר.
8. הוראות בדבר הבנין לשימור יכללו גם את המפורט בסעיף 6.4.

1. דרכים וחניות :

בתחום המגרש יוסדרו חניות תת קרקעיות בהתאם לנספח בינוי, פיתוח וחניה באישור הועדה המקומית. הכניסה לחניה ברמפה חד סטרית בה יותקו רמזור, אשר תתרחק לפחות 50 ס"מ מגדר חלקה 535 כמו כן יעשה טיפול גוני שיסחיד ככל הניתן את הכניסה מחלונות הענן בבית הקיים. החניות יתוכננו 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, בתאום עם מהנדס העיר וועץ התחבורה.

2. מרתפים :

תותר בניית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב1.
לא תותר בניית מרתפים מתחת למבנה לשימור.

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.

5. מבנים להריסה:

במידה וקיימים מבנים, המסומנים להריסה בתחום התכנית, תעשה הריסת המבנים הללו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו. במידה והמבנים להריסה הינם מבנים היסטוריים מקוריים העיכים לאתר לשימור כגון : גדרות, שערים, מדרגות וכד', יתועדו המבנים והאלמנטים הבנויים טרם הריסתם. מבנים אלה ירסו רק לאחר הסדרת התהליך המקובל בענין מבנה המיועד לשימור.

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 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 הבנינים. התכנית תכלול: פיתוח שטח, סימון גבהים, סימון עצים, סימון גדרות בין הבנין לשימור לבנין המגורים, פתרון אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן וכן מסתורי כביסה, סידור למזגנים, עיצוב מתקני אנרגיה סולארית וגימור חזיתות המבנה. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה וסימון עצים קיימים.
3. לא ינתן היתר בניה אלא אם יוצג בשטח התכנית פתרון לניקוז מי גר עילי, במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בניה משמרת מים והקטנת נגר עילי היוצא מתחום התכנית.
4. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשרים לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
5. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם תואם ענין הטיפול בעצים הקיימים במגרש עם פקיד היערוות בקק"ל.

6.2 תנאי למתן חוקף

תנאי למתן חוקף לתב"ע יהיה הכנת תיק תיעוד ושימור לאישור יועצת השימור של עיריית רחובות והועדה לשימור אתרים של עיריית רחובות.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תמיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.4 הוראות שימור לבית נחומזון

המבנה המסומן לשימור, ישופץ וישומר עפ"י נספח השימור והפיתוח הסביבתי ובהתאם לעקרונות הבאים, בתיאום עם אדריכלית השימור של עיריית רחובות:

1. לא תותר הריסת בנין לשימור וגדרות היסטוריות סמוכות לו ולא תותר כל בניה ע"ג המבנה המיועד לשימור.
2. לא יותרו שינויים בצורתו החיצונית של המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, נגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
3. תותר הריסת חלקי מבנה שאינם תואמים את המבנה המקורי, בהתאם לממצאי תיק התיעוד והשימור ובאישור יועצת השימור של עיריית רחובות.
4. יותרו שינויים פנימיים במבנה לשימור כל עוד אינם פוגעים בחזית הבנין או במצבו הפיזי ובתנאי שהינם הפיכים, מותנה באישור מהנדס העיר.
5. חצר המבנה לשימור תפותח באופן שתשתלב עם פיתוח חצר הבית המשותף החדש, בהתאם לנספח שימור ופיתוח נופי, אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.
6. לא תותר הקמת מבנים נוספים בשטח שהוגדר עבור המבנה לשימור והפיתוח הנופי שסביבו, למעט מבני עזר חיוניים למבנה בהתאם להנחיות השימור ובאישור מהנדס העיר. השטח המוגדר יהיה כדלקמן: מצפון למבנה 4 מ', מדרום וממזרח גבול המגרש, ממערב עד שביל הכניסה ולא פחות מ-2 מ'.
7. תנאי למתן חוקף לתב"ע יהיה הכנת תיק תיעוד ושימור לאישור יועצת השימור של עיריית רחובות והועדה לשימור אתרים של עיריית רחובות.
8. תנאי למתן היתר בניה לבית המגורים יהיה קבלת תיתר בניה למבנה לשימור.
9. תנאי למתן מופס 4 למבנה המגורים יהיה קבלת מופס 4 למבנה לשימור.
10. ניתן לאשר, בנוסף לשימושים המפורטים בתכנית זו, שימושים התואמים את אופיו של הבנין לשימור, בתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה.

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	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		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 תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	מניש התכנית				
	בעלי עניין בקרע				
	מחבר התכנית	מ.ד. אשכנזי- אדריכלים	0-5167930-6	דוד אשכנזי- אדריכל	
	ראול מרקוביץ		5-1157630-2	ראול מרקוביץ	

גרי רחובות
השקעות בע"מ
ח.פ. 51-200943/2

שערי רחובות
בנין והשקעות בע"מ
ח.פ. 51-200943/2

מ.ד. אשכנזי אדריכלים
בנימין 35 רחובות
08-9465764

מרקוביץ ראול - מודד מוסמך
רשיון מס' 441
רח' יהודה הלוי 34, רחובות
טל. 08-9350648 9350648