

4017/04

עיריית תל אביב-יפו  
 מחוז מרכז  
 26-02-2008  
 פתח תקוה  
 זנין ערים

הועדה המקומית לתכנון ובניה - רחובות  
 מרחב תכנון מקומי - רחובות  
 תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 550 / ד / 20 / 6  
 שינוי לתכנית רח/ במ / 550 / ד / 20

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 27.02.2008  
 פתח תקוה  
 תיק מס':

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' רח/ 550 / ד / 20 / 6  
 2. המקום: מחוז: מרכז  
 עיר: רחובות  
 גוש: 3704  
 חלקה: 36 וחלק מחלקה 200  
 רחוב: נורדאו פינת יעקב.

3. מסמכי התכנית: א. תקנון 3 דפים.  
 ב. תשריט הכולל תרשים סביבה בקני"מ 1:250 ו- 1:2500,  
 תכנית בינוי מנחה ונספח חניה.

4. שטח התכנית: 1311.67 מ"ר.

5. גבול התכנית: מסומן בקו כחול בתשריט.

6. בעלי הקרקע: אליהו חביבי- רח' יעקב 36 רחובות -  
 ע"י אבירם ברגר עפ"י יפוי כוח בלתי חוזר.

ברוק שושנה- רח' התאנה 2 אשדוד.  
 לויט סטלה-(מקסיקו) אצל עו"ד אבי גביש, רח' דוד המלך 22,  
 ת"א.  
 אנושקה חביבי- שדרות חן 69 רחובות.  
 חניקיס יהודית, ונגרובר משה וחנה, קנר מלכה, ונגרובר נתנאל,  
 ת.ד. 2146 פתח תקוה, כספי שולמית וכרמי לוי, אצל עו"ד שטרן  
 רח' זיבוטינסקי 33, ר"ג.

כולם ביחד ע"י עו"ד עוזר אריאב, רח' זיבוטינסקי 39 ראשלי"צ,  
 עו"ד שמואל לכנר, רח' תובל 5, ת"א.

נבדק וניתן להפקיד/לאשר  
 החלטת הוועדה המחוזית/מסנה מיום 07.02.08  
 15.6.08  
 מתכנת המחוז תאריך

7. היוזם: נאפא השקעות בע"מ- רח' יוניצמן 2, ת"א.

8. המתכנן: דליה לפידות- אדריכלית ומתכנתת ערים.  
 08-9315451

חוק התכנון וחבנייה תשכ"ה-1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 רחובות  
 תכנית מתאר/מפורטת מס' 550/ד/20/6  
 בישיבה מס' 228 מיום 11.2.08  
 כועברו תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 ממנו חסרו כחמלצח להפקדת לאשרה  
 תמחדס  
 נוי"ר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון וחבנייה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' רח/550/ד/20/6  
 התכנית פאושרת מכח  
 שעיף 160 לחוק  
 מתאריך 22.2.08  
 נוי"ר הועדה המחוזית

- 9. מטרת התכנית:**
1. הגדלת זכויות בניה- מ- 12 יחידות דיור למגרש לפי תב"ע רח/ במ / 550 / ד / 20. ל- 20 יחידות דיור למגרש. השטח המסחרי ללא שינוי 160 מ"ר.
  2. הגדלת שטח עיקרי ממוצע לדירה מ- 95 מ"ר לשטח עיקרי 105 מ"ר בממוצע לדירה.
  3. הגדלת מספר קומות מ- 5 קומות על עמודים ל- 8 קומות מעל קומת ביניים מעל עמודים.
  4. שימור חנות היסטורית אחת, העתקה ושחזור חנות שניה לפי תכנית בינוי.
  5. קביעת הוראות לבניית מרפסת.

- 10. חניה ותנועה:** החניה תהיה בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית. 5 חניות עבור המסחר ימוקמו בחניון הציבורי הקיים בחלקה 553 בגוש 3704, באמצעות קרן חניה. בתחום המגרש ימוקמו חניות המגורים בנפרד מחניות המסחר. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית בטרם אישור קרן חניה ע"י הועדה המקומית רחובות.

11. זכויות לפי תנ"ע רח' / 550 / 20 / 4

קווי בנין (מטר)		רח' יעקב	רח' נורדאו	רח' 5 מ' 4 מ' 4 מ'	מס' קומות	חזית מסחרית	שטחי שרות	שטח עיקרי	מס' יחידות למגורש	שטח ממוצע לדירה במ"ר	שטח מגרש במ"ר	גוון בתשריט	יעוד
צדדי	צדדי												
					5 על עמודים+ עליות נג+ מרתף למבני עזר, מחסנים, חניה, מועדון-בראות וכד'	160 מ"ר	מחסנים 15 מ"ר לחנות. 5 מ"ר לדירה	1140	12	95	1196 לאתר תפקעה	צהוב תחום אדום	מגורים מיוחד
צדדי	צדדי	רח' יעקב	רח' נורדאו	רח' 5 מ' 4 מ' 4 מ'	מס' קומות	חזית מסחרית	שטחי שרות	שטח עיקרי	מס' יחידות למגורש	שטח ממוצע לדירה במ"ר	שטח מגרש במ"ר	גוון בתשריט	יעוד
4 מ'	4 מ'	0 מ'	5 מ'	4 מ' 4 מ' 4 מ'	8 על עמודים + קומת בניי + מרתף + למגורים.	160 מ"ר	40% ב.ק. קרקע+ 10% בכל קומה+ 10% בג עבור חדר מכונות ומעלית.	2100	20	105	1196 לאתר תפקעה	צהוב תחום באדום	מגורים מיוחד

זכויות בנייה מוצעות

קווי בנין (מטר)		רח' יעקב	רח' נורדאו	רח' 5 מ' 4 מ' 4 מ' <th rowspan="2">מס' קומות</th> <th rowspan="2">שטח מסחר</th> <th rowspan="2">שטח שרות</th> <th rowspan="2">שטח עיקרי</th> <th rowspan="2">מס' יחידות למגורש</th> <th rowspan="2">שטח ממוצע לדירה במ"ר</th> <th rowspan="2">שטח מגרש במ"ר</th> <th rowspan="2">גוון בתשריט</th> <th rowspan="2">יעוד</th>	מס' קומות	שטח מסחר	שטח שרות	שטח עיקרי	מס' יחידות למגורש	שטח ממוצע לדירה במ"ר	שטח מגרש במ"ר	גוון בתשריט	יעוד
צדדי	צדדי												
					8 על עמודים + קומת בניי + מרתף + למגורים.	160 מ"ר	40% ב.ק. קרקע+ 10% בכל קומה+ 10% בג עבור חדר מכונות ומעלית.	2100	20	105	1196 לאתר תפקעה	צהוב תחום באדום	מגורים מיוחד
צדדי	צדדי	רח' יעקב	רח' נורדאו	רח' 5 מ' 4 מ' 4 מ'	מס' קומות	שטח מסחר	שטח שרות	שטח עיקרי	מס' יחידות למגורש	שטח ממוצע לדירה במ"ר	שטח מגרש במ"ר	גוון בתשריט	יעוד
4 מ'	4 מ'	0 מ'	5 מ'	4 מ' 4 מ' 4 מ'	8 על עמודים + קומת בניי + מרתף + למגורים.	160 מ"ר	40% ב.ק. קרקע+ 10% בכל קומה+ 10% בג עבור חדר מכונות ומעלית.	2100	20	105	1196 לאתר תפקעה	צהוב תחום באדום	מגורים מיוחד

- מרתף לפי רח' / 2000 / ב' 1
- שטחי השרות כוללים לובי כניסה, מחסנים של 15 מ"ר לחנות, מחסנים של 5 מ"ר נטו לרח"י, חדרי מדרגות, חדרי מכונות, מבואה, חדר אשפה, חדרים טכניים.
- המחסנים יבנו במרתף או בקומת הקרקע בלבד. לא ניתן לבנות מחסנים בקומות.

## 12. תכנית פיתוח:

- " כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה אשר תכלול את המרכיבים הבאים:
- א. תכנית לפיתוח המתחם המבוקש, כולל השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים והמגרשים הפרטיים הסמוכים.
  - ב. פיתוח המדרכה והשבילים הגובלים.
  - ג. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
  - ד. גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (רמפות).
  - ה. פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים.
  - ו. פתרונות להסתרת כביסה או ע"י מתקני ייבוש כביסה מכניים בפנים הדירה.
  - ז. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר. במסגרת הבניה לא תותר תליית מתקנים בחזיתות.
  - ח. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית.
  - ט. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לוויין, לא יותרו אנטנות מסוג כלשהו.
  - י. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבור החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבניה במידה ויבוצעו מאבץ או נחושת. פתרונות לאגירה וסילוק אשפה.
  - יא. 30% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי.
13. הפקעת שטחים לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 או בכל דרך אחרת.
14. בניינים להריסה: הבניינים המסומנים בתכנית להריסה בכל חלקה ייהרסו ע"י מבקש היתר הבניה ועל חשבונו כתנאי להוצאת היתר הבניה.
15. שימושים ותכליות במסחר: בקומת הקרקע יותרו שימושים אשר אינם מהווים מטרד למגורים בפרט ומטרד סביבתי בכלל.
16. יחס לתכניות מאושרות: הוראות תכנית זו יגברו על הוראות כל תכנית קודמת. על בתכנית יחולו הוראות תכנית מתאר התקפות החלות על השטח, במידה ולא שונו בתכנית זו. תכנית רח/ 2000 / ג לא תחול בתחום תכנית זו. על תכנית זו יחולו הוראות תמא/2/4.
17. היטל השבחה: ישולם כחוק.
18. ביצוע התכנית: בצוע התכנית תוך 4 שנים ממתן התוקף, אם לא תבוצע תוך 4 שנים תבוטל התכנית.

19. תכנית בינוי: מנחה בלבד.

20. הוראות התכנית: קומת ביניים בחלקה החזיתי תשמש שטח שרות למגורים בצדה האחורי תשמש כמגורים. אפשרות מיקום מרפסות מעל מרפסות בקומה קודמת שטח החפיפה לא יחשב כשטח עיקרי. שטח חפיפה 10 מ"ר.

21. שימור: בחזית רח' יעקב בקומת הקרקע ישומר המבנה המערבי. המבנה המזרחי ישוחזר בגין הפקעה לדרך. המבנה האמצעי ייהרס. תנאי להיתר בניה – אישור הועדה לשימור אתרים היסטוריים מטעם העירייה.

22. א) חומרי גמר לבניין מגורים: ציפוי קשיח לפי אישור מנהל הנדסה.  
ב) חומרי גמר לחנויות: בהתאם לחוק השימור.

23. תנאי למתן היתר: הנחיות השימור עפ"י תיק השימור, יהיו מחייבות לצורך היתר בנייה.

24. תנאי להיתר בניה: אישור אדריכל הועדה המקומית לחומרי גמר וגוונים. תנאי להיתר בניה והריסה: פינוי לוחות האסבסט בתאום ובאישור הועדה הטכנית לאבק מזיק של המשרד לאיכות הסביבה.

25. עתיקות: התכנית נמצאת בשטח עתיקות, לפני מתן היתר בניה יש לקבל את אישור רשות העתיקות.

26. איכות הסביבה:

תנאי להיתר בניה:

- יש לתכנן את מערכות הקירור/מיזוג אוויר של חנויות המסחר במקום ובאופן שלא יהוו מטרד, רעש או זיהום אוויר לדירות המגורים שמעל.
- במידה ובחנויות המסחר תתבצע פעילות הגורמת להוצאת אוויר וריחות (טיגון ובישול) יתוכננו מנדפים להוצאת אוויר. במידת הצורך תידרש התקנת מסננים. (בשלב רישיון העסק).
- יש לתכנן מקום למפריד שומן טרם התחברות למערכת הביוב העירונית כהכנה לעסקי מזון.
- כיוון שברחוב אין אפשרות חניה לחנויות המסחר, יש להפריד בחניה התת-קרקעית את החנויות המיועדות לדירות המגורים מאלו של חנויות המסחר.
- יש להפריד את חדרי האשפה. חדר אחד יהיה מיועד לדירות המגורים ואחד לצרכי החנויות. בחדר האשפה המיועד לחנויות המסחר יש לתכנן מקום המתאים למיכל סגור לפסולת רטובה ומיכל להפרדה ומיון של קרטון ופלסטיק.
- במידת הצורך יתוכננו אמצעים לאיוורור החניון התת-קרקעי, פתחי יציאת אוויר (מפוחים) יתוכננו המקום שלא יהווה מטרד זיהום אוויר/רעש לדירות המגורים שמעל.
- יש לתכנן את מיקום מדחסי המזגנים של דירות המגורים במקום שלא יהווה מטרד רעש לדירות שכנות. (רצוי במקום שאינו לחדרים רגישים לרעש). מיקום המדחסים יתוכנן לעמידה בתקנות למניעת מפגעים, (רעש בלתי סביר), התשי"ן 1990.

**27. הוצאות התכנית:** מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית לרבות רישום חלוקות ולרבות ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בתחומה לפי היחס שבין היקף זכויות הבניה המוקנות למגרשו, לעומת כלל זכויות הבניה המוענקות למגרשים לבניה פרטית בתחום התכנית.

**\*\* הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.**

**חתימות:**

**בעל המגרש:**

ו/כוני, כונו, ו

**היוזם:**

נאפא השקעות בע"מ

ת.ד. 21089

תל-אביב/1210

**עורך התכנית:**

דליה לפידות  
אדריכלות ותכנון ערים  
רחובות, אופנהיים 5  
טל: 9315451 פקס: 9470611

**תאריך:**