

4017253

נבדק וניתן להפקיד / לאש
החלטת הועדה המחוזית / משנה
מיום 30.6.07
תאריך 25.9.07
מתכנן המחוז: א.ג. זכאי

עיריית רחובות
מינהל הגדסה
23-07-2008
נתקבל
תכנון בנין ערים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רח / 750 / א' / 64 / 2

שינוי לתכניות מס' רח/מק / 750 / א' / 64 / רח / 2000 / י'

משרד הפנים
מחוז מרכז
- 4. 08. 2008
נתקבל
תיק מס':

מחוז
מרחב תכנון מקומי
המרכז
רחובות

סוג התכנית
שינוי מתאר ומפורטת.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' (א.ג. זכאי) / 750 / א' / 64 / רח / 2000 / י'
בישיבה מס' 306 מיום 30.6.07
להעביר תכנית זו לועדה המחוזית, תכנון ובניה
מחוז המרכז כחמלצה להפקדת לאשרה
המנהל
המנהל

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' (א.ג. זכאי) / 750 / א' / 64 / רח / 2000 / י'
חתכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
מתאריך 30.6.08
יו"ר הועדה המחוזית

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|-----|--------------|--|
| 1.1 | שם התכנית | גורי דרך יבנה |
| 1.2 | שטח התכנית | 750 מ"ר |
| 1.3 | מהדורות | שלב מתן תוקף |
| 1.4 | סיווג התכנית | <p>מספר מהדורה</p> <p>תאריך עדכון</p> <p>סוג התכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית</p> <p>מהדורה מס' 1 בשלב מתן תוקף</p> <p>22.7.08</p> <p>תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>ועדה מחווית</p> <p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> |

1.5 מקום התכנית

| | | | |
|-------|-----------------------|---|--------------------------------------|
| 1.5.1 | נחונים כלליים | <p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>קואורדינטה מערב מורה - Y</p> <p>קואורדינטה דרום צפון - X</p> | רחובות |
| 1.5.2 | תאור מקום | רחובות, דרך יבנה | |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתכנית | <p>רשות מקומית</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> | <p>רחובות</p> <p>חלק מתחום הרשות</p> |

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 ישוב
 רחובות
 שכונה
 רחוב
 דרך יבנה
 מספר בית
 50

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3702 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 148 | |

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/750 / א | שינוי | על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית אלה, הוראות תכנית זו מחייבות. | 3393 | 28.10.86 |
| רח/2000 / ג | שינוי | | 5073 | 8.05.02 |
| רח/מק/750 / א / 64 | שינוי | | 4887 | 31.05.00 |
| רח/2000 / ב / 1 | ביטול | | 4412 | 28.05.96 |
| רח/מק/2000 / ב / 3 | כפוף | | 5645 | 26.03.07 |
| רח/2000 / ג | ביטול | | 3447 | 1.05.87 |
| תמא/2/4 | כפוף | על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא / 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תשפ"ה בן גוריון | 4523 | 25.05.97 |

1.7 מסמכי התכנית

| תאריך האישור | גודם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|-------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-----------------------------|-------------------------|
| | | אדר' אשכנזי | 14.06.07 | 1 | | 1:250 | מחייב | תשריף התכנית |
| | | | | | 16 | | מחייב | הוראות התכנית |
| | | | | 1 | | 1:250 | מחייב לעניין החלוקה הפנימית | נספח כינוי, פיתוח וחניה |

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 | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר מספר זהות/ח.פ. | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מניש התכנית |
|---------------------|---------|------------|--------------------|---------------------------------|------------|---------------------|----------------|--------------|-------------|
| guritd@barak.net.il | 9462715 | 08-9462720 | אופנהרמר 7- רחובות | נודי בניה והנדסה בע"מ | | 512209360 | | | |

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות/ח.פ. | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלי הקרקע |
|---------------------|---------|--------|------------|---------------------|---------------------------------|-------------|----------------|----------------|--------------|------------|
| guritd@barak.net.il | 9462715 | | 08-9462720 | אופנהירד 7-7 רחובות | נורי בניה והנדסה בע"מ | | 512209560 | | | |

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 רישיון | 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 | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מודד |
|-------------|-----------|------------|------------|--------------------------|---------------------------------|-------------|-------------|----------------|--------------|------|
| 0-5350783-6 | ינאל גדסי | מודד מוסמך | 03-9615292 | שנמה המלך 10 ראשון לציון | ----- | 619 | 0-5350783-6 | ינאל גדסי | מודד מוסמך | |

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנחונה 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

1. שינוי יעוד מגרש מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד ולהרחבת דרך.
2. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית ב- 195 מ"ר לצורך הגדלת השטח העיקרי הממוצע ליח"ד בתחום התכנית.
3. קביעת הוראה, כי את שמחי השרות, שנקבעו בתכנית רח/מק/ 750 / א' / 64, ניתן יהיה לנצל בכל קומות המבנה.
4. מתן אפשרות לבניית מרפסות מקורות לכל יח"ד ביציאה מחדרי המגורים בשטח של 10 מ"ר.
5. ביטול המרתף ותוספת קומה חלקית לבנין כך שגובהו יהיה 6 קומות + קומה חלקית מעל לק. עמודים במקום מרתף, ק. עמודים ו- 5 קומות.
6. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 60 מ"ר + 10 מ"ר מרפסות מקורות
2. חמרי הגימור יהיו קשיחים באישור מהנדס העיר.
3. קו הבנין הקדמי למבנה יהיה 3 מ' במקום 5 מ' ולמרפסות 1.8 מ' במקום 3 מ'. קו הבנין האחורי ישאר 6 מ' למבנה ויהיה 5.4 למרפסות מקורות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| הערות | תוספת למצב המאושר | סה"כ במצב המוצע | מצב מאושר | סוג נתון כמותי/ יחידות |
|--|-------------------|-----------------|---------------------------|---|
| | | 750 מ"ר | 750 מ"ר | |
| | | 18 | 18 | שטח התכנית - דונם |
| | | | | מגורים - מספר יח"ד |
| תותר הקמת מרפסות מקורות ביציאה מחדרי מגורים - 10 מ"ר ליח"ד | 200 מ"ר | 1080 מ"ר | 793 מ"ר + 92 מ"ר עליות נג | מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר, עפ"י היתר בניה |
| | 180 מ"ר | 180 מ"ר | | מרפסות מקורות - מ"ר |

3. מבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח כפופים | | מנרש | יעוד |
|----------------|--|------|--------------|
| | | 2 | מגורים מיוחד |
| | | | |
| | | | |

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים מיוחד

4.1.1 שימושים :

- א. מגורים
- ב. משרדי הנהלה ואחזקה

הוראות :

הועדה המקומית לא תאשר היתרי בניה אלא אם כן מולאו התנאים הבאים:

1. יוצג בשטח התכנית פתרון לניקוז מי נגר עילי, במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בניה משמרת מים והקטנת נגר עילי היוצא מתחום התכנית. יינקטו פתרונות להשהית מי הנגר העילי ולהעשרת מי תהום כמו: לפחות 20% משטח המגרש למגורים תתכונן כתכנית קרקע פנויה ומגוננת ובלבד שאין מתחתה מרתף, ללא חניות, שבילים ומיסעות, לצורך חילחול מי הנשם, על גבי מצעים חדירים, הפניית מרזבים אל השטחים המגוננים ותכנון משטחי החניה, חצרות הבתים והמדרכות מחומרים חדירים ורצוי בשילוב עפ גינון מונמך. לחילופין, יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי הגשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג המבנה ינוקז מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות ההחדרה, אשר יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הנגות.
2. תוצג הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכת הביוב.
3. יוצגו פתרונות למניעת אפשרות של כניסת מזהמים אל מערכת הניקוז.
4. בנג או במרפסת נג, השיכים לדירת הנג, 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 הנג או מרפסת הנג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח/מק/ 750 / א' / 64

| קוי בנין | | | מס' קומות | שטחי שרות מותרים | סה"כ שטח עיקרי | שטח ממוצע ליח"ד | שטח מגרש במ"ר | ציון בתשרים | האזור |
|----------|------|------|-----------|------------------|----------------|-----------------|---------------|-------------|-----------|
| אחורי | צדדי | קדמי | | | | | | | |
| 6 מ' | 4 מ' | 5 מ' | מרתף, ע+5 | **100% | *106% | 52 מ"ר | 750 | תכלת | מגורים ב' |

* 90% + 6% הריסת מבנה + 5% מעלית + 2.5% X קומה נוספת, סה"כ 106% + 4 עליות נג בשטח 23 מ"ר כ"א.

** עפ"י החלטת מליאה מיום 21.8.97

הערות:

מס' יח"ד קיים- 7 יח"ד (כולל הקלה של 20% במס' יח"ד). מס' יח"ד מוצע- 18 יח"ד. בקומת הקרקע יבנו לובי כניסה וחדר מדרגות, משרדי הנהלה ואחזקה, מחסנים, חדר- אשפה, חדר כביסה, חדר כושר, מתקנים טכניים כגון: חדר טרנספורמציה, חדר מיווג אויר, חדרי אשפה ונו וכד'. שטחים אלו יהיו חלק משטחי השרות של הבנין המוצע.

יבנה מרתף בקונטור המגרש, אשר ישמש לחניה, אחסנה, מתקנים טכניים וכד'. הוראות הבניה למרתף יהיו עפ"י תכנית רח/ 2000 / ב / 1 וניתן יהיה לבנותו בגבולות המגרש.

ניתן יהיה להבליט מרפסות פתוחות ב-20% מקו הבנין הקדמי.

מצב מוצע עפ"י רח/ 750 / א' / 64 / 2

| קוי בנין (מטר) | | | מס' קומות מירבי | צפיפות (יח"ד לדונם (מו)) | מס' יח"ד | תכסיט (%) חא שטח (שטח) | אחוזי בניה כוללים | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | מס' חא שטח | האזור |
|----------------|------|------|-----------------|--------------------------|----------|------------------------|-------------------|-----------------|------|---------------|-----------------|------------|--------------|
| אחורי | צדדי | קדמי | | | | | | עיקרי | שרות | סה"כ שטח בניה | | | |
| 6 | 4 | 3 | ע+6+קומה חלקית | 25 | 18 | 40% | 262.5 | 1860 | 780 | 1080 | 709 | 2 | מגורים מיוחד |

הערות

1. שטח עיקרי ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה 60 מ"ר. הקמת שטח הדירה הממוצעת בתחום התכנית תחשב סמיה ניכרת.
2. שטח מחסן ממוצע יהיה 6 מ"ר ליח"ד. לא יותרו מחסנים בקומות.
3. ניתן יהיה לבנות מרפסות מקורות לכל יח"ד ביציאה מחדרי המגורים בשטח של 10 מ"ר, בתנאי שרוחבן לא יעלה על 7.50 מ' וסידורן זו מעל זו. ניתן יהיה להבליט מרפסות ב- 40% מקו הבנין הקדמי ו-10% מקו הבנין האחורי.
4. לא ניתן להעביר שטחים בין שטח המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סמיה ניכרת.

1. דרכים וחניות :

מקומות החנייה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית, באישור מהנדס העיר, לפי יחס של מקום חניה ליח"ד והשלמה ל-20% חניות לאורחים, במידת האפשר, במדרכה. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יאושרו ע"י מהנדס העיר ויועץ התחבורה.

2. הוצאות התכנית:

מכלי 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.

3. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית רחובות ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.

4. חברת ניהול ואחזקה:

- א. תוקם חברת אחזקה, אשר תתחזק את הבית, את החניונים, את החצרות, את המעברים המשותפים ואת השטחים הפרטיים הפתוחים.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם חברת אחזקה. תנאי למתן טופס 4 הינו הפעלה שוטפת של חברת האחזקה. הסכם הניהול של חברת האחזקה יהיה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף. לא ניתן יהיה לבטל ניהול המתחם ע"י חברת אחזקה בשום דרך שהיא. הסכם הניהול יחייב כל דייר, בין במגורים ובין בכל שימוש אחר, בתחום המתחם וכן כל רוכש עתידי.
- ג. כתנאי למתן טופס 4, יחתמו היוזמים על הסכם עם חברת אחזקה ל-3 שנים לפחות, ויחייבו במסגרת הסכמי הרכישה, את כל הרוכשים, להשתתף בהוצאות האחזקה של השטחים העונים והרכוש המשותף, כמפורט לעיל. חווי המכר יכללו בחוזה הבית המשותף הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של כל המבנה על מערכותיו העונות, כולל השטחים הציבוריים.
- ד. היוזמים מתחייבים, כי יחייבו את כל הרוכשים, במסגרת הסכמי הרכישה, לחתום על הרשאה לעיריית רחובות, כי במקרה שחברת האחזקה לא תבצע את תפקידה ולא תתחזק את המבנה כמתחייב מהוראות התכנית, תהא העירייה רשאית למנות חברת אחזקה לבית המשותף וגבות דמי ניהול בשיעור $COST +$, לצורך אחזקתו של הבית המשותף או כל מבנה אחר על מערכותיו.

5. מבנים להריסה:

המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש היתר ועל חשבונו.

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 בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תמיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

6.3 חניה

עפ"י הוראות סעיף דרכים וחניות לעיל.

7.1 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

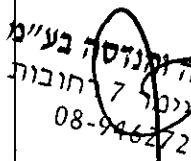

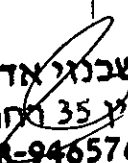
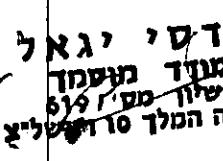
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

| אישורים להפקדה | | |
|---------------------------------------|---|-------------|
| חתימת בעל התפקיד וחתימת בעל התכנון | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | |
| | | 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 |
| | | סדר הפנים |

8.2 חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאניד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|---------|---|--|-------------|-------------------|--------------------|
| 20/7/08 |  | גורי בניה והנדסה בע"מ אופנהיימר 7 לחובות 08-9462720 | | | מניש התכנית |
| 20.7.08 |  | גורי בניה והנדסה בע"מ אופנהיימר 7 לחובות 08-9462720 | | | בעלי עניין בקרע |
| 5.04.06 |  | מ.ד. אשכנזי-אדריכלים בנימין 35 לחובות 08-9465764 | 0-5167930-6 | דוד אשכנזי | עורך התכנית |
| 23/7/08 |  | גדסי יגאל מועד נעמון דשיו מס' 619 שלמה המלך 10 דלית | 0-5350783-6 | יגאל גדסי | |