

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנה
 מיום 16.6.08
 תאריך 2.10.08
 המחוז 20

401278

עליונות רחובות
 מינהל הנדסה
 11-08-2008
 כתקבל
 תכנון בנין ערים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 המחוז 20

הוראות התכנית

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רח / 450 / 8 / 10

שינוי לתכניות מס' רח / 450 / 8 / 2000 / י'

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 18.08.2008
 כתקבל
 תיק מס':

המרכז

מחוז

רחובות

מרחב תכנון מקומי

שינוי מתאר ומפורטת.

סוג התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' רח / 450 / 8 / 10
 תכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק
 מתאריך 16.6.08
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 רחובות
 תכנית מתאר/מפורטת מס' 101/8/10
 בישיבה מס' 101/8/10
 להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז המרכז כהמלצה להפקדת האשרה
 יו"ר הועדה המחוזית
 המהנדס

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>1.1 שם התכנית</p>	<p>גואל רח' שמעוני 12</p>
<p>1.2 שטח התכנית</p>	<p>751 מ"ר</p>
<p>1.3 מהדורות</p>	<p>שלב • הגשה</p>
<p>1.4 סיווג התכנית</p>	<p>מספר מהדורה תאריך עדכון סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית</p>
	<p>מהדורה מס' 1 בשלב מתן תוקף 4.08.08 • תכנית מתאר מחוזית ברמה מפורטת • ללא איחוד וחלוקה. • ועדה מחוזית • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>

1.5 מקום התכנית

<p>1.5.1 נחונים כלליים</p>	<p>מרחב תכנון מקומי</p>	<p>רחובות</p>
	<p>קואורדינטה מערב Y - מזרח קואורדינטה דרום X - צפון</p>	<p>עפ"י המפורט בתשריט המצורף.</p>
<p>1.5.2 תאור מקום</p>	<p>רחובות, רח' שמעוני 12</p>	
<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית</p>	<p>רשות מקומית</p>	<p>רחובות</p>
	<p>התייחסות לתחום הרשות</p>	<p>חלק מתחום הרשות</p>

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב רחובות

שכונה רחוב שמעוני מספר בית 12

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	• מוסדר	• חלק מהגוש	969	-----

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 / 450 / 8	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.			
רח/2000/''	שינוי				
רח/2000/ג'	ביטול		על תכנית זו לא יחולו הוראות התכנית.		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	נדרס מאשר	תאריך האישור
תשריט התכנית	מחייב	1:250			15.06.06	אדר' אשכנזי		
הוראות התכנית	מחייב		13					
תכנית בינוי וחניה	מונחה	1:250						

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 תנבונה ההוראות על החשרימים.

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

1.8.1 מניש התכנית

מניש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רבקה גואל ניסן גואל	52120482 50499789			רח' צופית 5, רחובות	08-9474581	054-7691988		

1.8.2 בעלי הקרקע

בעלי הקרקע	שם פרטי ומשפחה	מספר	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רבקה גואל (צביאלי)	52120482			רח' צופית 5, רחובות	08-9474581	054-7691988		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע ממעטמו לדנות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	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	טלפון	כתובת	שם ומספר חאניד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
				רומשילד 102, ראשון לציון			0-5092312-7	אביגדור מזור	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 בחקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. שינוי יעוד מגרש ממגורים ב' למגורים ג'.
2. הגדלת מס' יחידות הדיור המותרות בתחום התכנית מ-6 יח"ד ל-9 יח"ד.
3. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית מ-800 מ"ר ל-990 מ"ר, 110 מ"ר עיקרי ליח"ד בתוספת 12 מ"ר מרפסת מקורה ביציאה מחדר המגורים.
4. שינוי בגובה הבנין בתחום התכנית כך שניתן יהיה לבנות בנין בן 4 קומות + קומה חמישית חלקית מעל לקומת עמודים מפולשת.
5. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שטח עיקרי ממוצע לדירה לא יפחת מ-110 מ"ר.
2. חמרי הגימור יהיו קשיחים באישור מהנדס העיר.
3. קוי הבנין יהיו בהתאם למצוין בתשרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נחון כמותי
		751 מ"ר	שטח התכנית - מ"ר
108 מ"ר מרפסות מקורות ביציאה מחדר המגורים. (12 מ"ר ליח"ד)	3 יח"ד	9 יח"ד	מגורים - מספר יח"ד
	190 מ"ר	990 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		מגרש 2	מגורים ג'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים :

א. מגורים

4.1.2 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. לפחות 20% משטח המגרש למגורים כתכנית קרקע פנויה ומגוננת ובלבד שאין מתחתה מרתף, לצורך חילחול מי הגשם. יינקטו פתרונות להשהית מי הנגר העילי ולהעשרת מי תהום כמו: ביצוע שטחים מגוונים במקסעמום אפשרי על גבי מצעים חדירים, הפניית מרזבים אל השטחים המגוונים ותכנון משטחי החניה, חצרות הבתים והמדרכות מחומרים חדירים ורצוי בשילוב עפ גינון מוגמך.
 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 הגג, תבנה מצללה בהתאם לתקנות התכנון והבניה דהינו:
- a. המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
 - b. שטח המצללה לא יעבור 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח/ 450 / 8 ורח/ 2000 / י'

קוי בנין			מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש	סה"כ שטח במר,	שטח שרות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח מגרש מינמלי	ציון בתשרים	האזור
אחורי	צדדי	קדמי								
6 מ'	4 מ'	5 מ'	4 קומות על עמודים	6	1,450	650 (90%)	800 (110%)	770	תכלת	מגורים ב'

מצב מוצע עפ"י רח/ 450 / 8 / 10

קוי בנין			מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש	סה"כ שטח במר,	שטח שרות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח מגרש	ציון בתשרים	האזור
אחורי	צדדי	קדמי								
6 מ'	4 מ'	5 מ'	4 קומות + חלקית מעל לק.ע.מ.	9	1790 (642%)	800 (110%)	990 (136%) (3)	726 (1) (3)	כתום	מגורים ג'

הערות:

1. שטח עיקרי ממוצע לדירה בתחום התכנית לא יפחת מ- 110 מ"ר שטח עיקרי. הקטנת שטח הדירה הממוצעת בתחום התכנית תחשב סטיה ניכרת.
2. שטח מחסן ממוצע יהיה 6 מ"ר ליח"ד. לא יותרו מחסנים בקומות.
3. ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בשטח של 12 מ"ר. (סה"כ 108 מ"ר עיקרי)

6. הוראות נוספות

1. **דרכים וחניות :**
מקומות החנייה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית, באישור הועדה המקומית, 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, יאושרו ע"י מהנדס העיר ויועץ התחבורה.
2. **מרתפים :**
תותר בניית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1.
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 להתנוח מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65(2) א לחוק.
4. **רישום שמחים ציבוריים:**
השמחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 100 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.

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 הונש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
3. המבנים המסומנים להדיסה יהרסו מרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעל הקרקע בהתאם לחוק.

7.1 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.


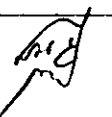
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

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

אישורים למתן תוקף		
חתימת בעל התפקיד וחתמת מוסד התכנון	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאניד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
7.8.2008			50499789	ליאן גולד	מגיש התכנית
7.8.2008	כ. ג. גל		52120482	רבקה גל	
7.8.2008			50499789	ליאן גולד	בעלי עניין בקרקע
7.8.2008	כ. ג. גל		52120482	רבקה גל	
<p>מ.ד. אשכנזי - בנימין 35 דוארנות 08-9465764</p>		מ.ד. אשכנזי - אדריכלים	0-5167930-6	דוד אשכנזי - אדר'	עורך התכנית
	<p>מזור מדורות בע"מ ח.פ. 51306841 טל' 9654095</p>	מנוחיה גל	5092512	אביגדור מזור	מודד מוסמך