

7.1.09

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	עריכת רחובות מינהל הנדסה
הוראות התכנית	09-12-2008
תכנית מס' רח / 1200 / 61	נתקבל הפניו יזין ערים

שינוי לתכניות מס' רח/1200 ו-רח/ 2000 / י

משרד הפנים
מחוז מרכז
22.12.2008
נתקבל
תיק מס':

המרכז

מחוז

רחובות

מרחב תכנון מקומי

שינוי מתאר ומפורטת.

סוג התכנית

נבדק ונחתם להפקיד / לאשר
ההלטת הועדה המחוזית / מיום 7.1.09
22.12.08
מתכנן המחוז

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

תכנית מתאר/מפורטת מס' 1200/61
בישיבה מס' 108 (ג) לחוק
לחעביר תכנית א' לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כחמלצה להפקדה/לאשר

יו"ר הועדה המחנדס

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' רח (1200/61)
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
מתאריך 12.08.08
יו"ר הועדה המחוזית

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	אבי לוי שבזי
1.2	שטח התכנית	813 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב • מתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	<p>מספר מהדורה תאריך עדכון 7.12.08</p> <p>סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית</p> <p>מהדורה מס' 1 בשלב מתן תוקף</p> <p>• תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	<p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>קואורדינטה מערב Y - מזרח</p> <p>קואורדינטה דרום X - צפון</p>	רחובות
1.5.2	תאור מקום	רחובות, שעריים, רח שבזי	רחובות
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	שעריים
		רחוב	שבזי
		מספר בית	29

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3705	• מוסדר	• חלק מהגוש	122	-----

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				
תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14.09.90	3799	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.	שינוי	רח/1200
8.05.02	5703			רח/2000/י'
28.05.96	4412		כפוף	רח/2000/ב' 1/
29.04.04	5293			רח/2000/ב' 2/
26.03.07	5645			רח/מק/2000/ב' 3/
1.05.87	3447			רח/2000/ג'
25.05.97	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קב"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדד' אשכנזי	1.03.06	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
				14			מחייב	הוראות התכנית
				1		1:250	מנחה	נספח בינוי, פיתוח וחניה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר מספר זהות/ח.פ.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום ומניש התכנית
		057-4598640		הפעמונית 23, יבנה	אבי לוי 10 יום 1 בניה בע"מ		513325423			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות/ח.פ.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
				מנחם בגין 125, קריית הממשלה, תל-אביב	מ.מ.י.					בעלי הקרקע
	057-4598640			הפעמונית 23, יבנה	אבי לוי 10 יזום ו בניה בע"מ		513325423			חכירה

1.8.3 עורך החכנית ובעלי מקצוע משעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ חנונה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / 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 האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
0-5350783-6	ינאל נדסי	מודד מוסמך	03-9615292	שלמה המלך 10 ראשון-לציון	-----	619	0-5350783-6	ינאל נדסי	מודד מוסמך	•

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, חהיה נודעת לו המשמעות הנחונה לו בחוק החכנון והכניה 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 ג'.
2. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית ב- 390 מ"ר לצורך בניית 12 יח"ד בשטח העיקרי הממוצע של 105 מ"ר ליח"ד.
3. מתן אפשרות לבניית מרפסות מקורות לכל יח"ד ביציאה מחדרי המגורים בשטח של 15 מ"ר והבלטתן ב-20% מקו בנין קדמי.
4. תוספת קומות כך שיהיו 6 קומות מעל קומת עמודים תחתונה וקומת עמודים עליונה + חדרים על הגג, במקום 4 קומות מעל לקומת עמודים.
5. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 105 מ"ר + 15 מ"ר מרפסות.
2. חמרי הגימור יהיו קשיחים באישור מהנדס העיר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	מצב מאושר	סוג נתון כמותי / יחידות
		813 מ"ר	813 מ"ר	
		12	6	שטח התכנית - דוגם מגורים - מספר יח"ד
תותר הקמת מרפסות מקורות ביציאה מחדרי מגורים - 15 מ"ר ליח"ד	6	1260 מ"ר	870 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	390 מ"ר	180 מ"ר	—	מרפסות מקורות - מ"ר

3. מבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	דרך
		2	מגורים ג'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים:

מגורים

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 מגוננים במקסימום אפשרי על גבי מצעים חדירים, הפניית מרזבים אל השטחים המגוננים ותכנון משטחי החניה, חצרות הבתים והמדרכות מחומרים חדירים ורצוי בשילוב עפ גינון מונמך.
 2. תוצג הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכת הביוב.
 3. יוצגו פתרונות למניעת אפשרות של כניסת מזהמים אל מערכת הניקוז.

4.2 דרך

4.2.1 שימושים:

דרך

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח/ 1200 ו-רח/ 2000/י

קוי בנין (מסר)	מס' קומות מירבי	צפיפות (יח"ד לדונם נמו)	מס' יח"ד	חכסית (%) משמח תא (שמח)	אחוזי בניה כוללים	שמחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שמח	האזור
						עיקרי	שרות	סה"כ שמח בניה			
קדמי 5 צדדי 4 אחורי 6	4 קומות + עמודים	8	6	40%	210	870	790	1660	791	2	מגורים ב'

מצב מוצע עפ"י רח/ 1200 / 61

קוי בנין (מסר)	מס' קומות מירבי	צפיפות (יח"ד לדונם נמו)	מס' יח"ד	חכסית (%) משמח תא (שמח)	אחוזי בניה כוללים	שמחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שמח	האזור
						עיקרי	שרות	סה"כ שמח בניה			
קדמי 5 צדדי 4 אחורי 6	ק.ג. תחחונה, ק.ג. עליונה, 6 קומות + חדרי גג	15	12	40%	320	1260	1190	2450	791	2	מגורים ג'

הערות

1. שמח עיקרי ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה 105 מ"ר. הקמת שמח הדירה הממוצעת בתחום התכנית תחשב סמיה ניכרת. תוספת ביח"ד תהיה סמיה ניכרת.
2. שמח מחסן ממוצע יהיה 6 מ"ר ליח"ד. לא יותרו מחסנים בקומות.
3. ניתן יהיה לבנות מרפסות מקורות לכל יח"ד ביציאה מחדרי המגורים בשמח של 15 מ"ר, בתנאי שרוחבן לא יעלה על 7.50 מ' וסידורן זו מעל זו. ניתן יהיה להבליט מרפסות ב- 20% מקו הבנין הקדמי.
4. לא ניתן להעביר שמחים בין שמח המרפסות המקורות לשמחי הדירות. העברת שמחים תחשב סמיה ניכרת.
5. לא תתאפשר דירת גן בבנין.
6. בחלק החלקה ה"חודר" לחלקה 121 לא תתאפשר כל בניה, כולל חניות, מבני עזר וכד'. יותר גינון בלבד.

6. הוראות נוספות

1. דרכים וחניות :
מקומות החנייה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית, באישור מהנדס העיר, לפי יחס של 1.5 מקומותחניה 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. היה ומס' החניות הנדרש לא יכנס במלואו בתחום המגרש, יקטן מס' יח"ד בהתאם.
2. מרתפים :
ותר בניית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1.
3. הוצאות התכנית:
מבלי לפגוע בחובותיו של חוכר המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר- אדריכלים מורדים, 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:
מקרקעי ישראל, והגדרתם בחור יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, המיועדים לצורכי ציבור, כנוכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.
5. מבנים להריסה:
המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר 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 תשריף לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 מצללות

בגג או במרפסת גג, השיכים לדירת הגג, תבנה מצללה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. בתכנית ההיתר יוצגו פרטי המצללה והיא תיבנה כפועל במסגרת הבנין כולו.

7.1 מימוש התכנית

ומן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.

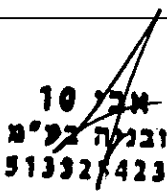
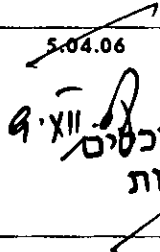

.8 אישורים וחתימות

8.1 אישורים

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

אישורים למחן תוקף		
חתימת בעל התפקיד וחתימת בעל 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	
8/12/08		אבי לוי 10 יזום ובניה בע"מ ח.ג. 513327423			מניש התכנית
					בעלי עניין בקרע
5.04.06		מ.ד. אשכנזי- אדריכלים מ.ד. אשכנזי אדריכלים בנימין 35 רחובות 08-9465764	0-5167930-6	דוד אשכנזי	עורך התכנית
8/12/08		גדסי יגאל מודד מוסמך רשיון מ"ז 619 שלמה הנגיד 10 ראשליץ	0-5350783-6	יגאל גדסי	מודד גדסי יגאל מודד מוסמך רשיון מ"ז 619 שלמה הנגיד 10 ראשליץ