

4017461

עיריית רחובות
מינהל חנדסה
 28-12-2008
כתקבל
תכנון בנין ערים

מחוז - המרכז

מרחב תכנון מקומי- רחובות.

תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 1200 / 10 / 9
 שינוי לתכנית שינוי מתאר מס' רח/ 1200 / 10

חתימות ואישורים :

25/12/08	25/12/08	25.12.08
תאריך	תאריך	תאריך
חתימת בעל הקרקע	חתימת היוזם והמגיש	מ.ד. אשכנזי-אדריכל רג'מין 35 רחובות חתימת המבחן 08-9465764

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

תכנית מתאר/מפורטת מס' 9/10/08
 בישיבה מס' 9/2/08
 להעביר תכנית א' לעדח המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז המרכז כהמלצה להפקדה/לאשרה

י"ר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' רח/10/08

חתכנית מאושרת מכא
 סעיף 108 (ג) לחוק
 2.2.09 מתאריך

י"ר הועדה המחוזית

01. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר עם הוראות מפורטות מס' רח/ 1200 / 10 / 9 שינוי לתכנית מס' רח/ 1200 / 10 .
02. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:
1. תקנון הכולל 4 דפים.
2. תשריט ערוך בקנ"מ 250 : 1, כולל תרשימי- סביבה בקנ"מ 2,500.
כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית כולה.
03. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
04. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
05. גושים וחלקות : גוש 3705, חלקה 251.
06. שטח התכנית : 2,311 מ"ר.
07. המקום : בין הרחובות עזרא מצפון למרים מזרחי מדרום- רחובות.
08. בעלי- הקרקע : אפרים בנימין גולד ואחרים
בארי 72- רחובות. טל' 08-9456668
09. יוזם התכנית : אפרים בנימין גולד
בארי 72- רחובות. טל' 08-9456668
10. מחבר התכנית : מ.ד. אשכנזי- אדריכלים
הרצל 203 - רחובות. טל' 9465764 - 08.
11. מטרת התכנית : א. קביעת מגרש לאזור מגורים ג' מיוחד הכולל 9 יח"ד ומגרש לשפ"פ ע"י שינוי יעוד משצ"פ וממגורים ג' למגורים ג' מיוחד ושפ"פ.
ב. קביעת זכויות והוראות בניה.
ג. קביעת הוראות בדבר הריסת המבנים הקיים
12. יחס לתכניות קימות : 1. על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השטח במידה ולא שוונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבות. תכנית רח/ 2000 / ג בדבר בניה על נגות לא תחול בתחום תכנית זו.
2. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
13. חומרי גימור : חומרי הגימור בבנין יהיו מאבן בגימורים שונים או מכל חומר עמיד אחר, באישור מהנדס העיר.
14. תנאי להיתר בניה : א. לא יותן היתר בניה בתחום התכניתאלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי קימת תשתית עירונית במגרש ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדין ע"פ פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

15. הוראות והגבלות : בתחום המגרש המיועד למגורים ג' מיוחד ועפ"פ, 20% מתכסית הקרקע, אשר אינה מתחת לקומת העמודים, תישאר פנויה לגינון בלבד, לשם חילחול מי נגר.
16. הוצאות התוכנית : מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין, ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התוכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התוכנית וביצועה לרבות רישום חלוקות ולרבות ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בתחומה לפי היחס שבין היקף זכויות הבניה המוקנות למגרשו לעומת כלל הזכויות המוענקות למגרשים לבניה פרטית בתחום התוכנית.
17. הריסת מבנים : לא ינתן היתר בניה טרם הריסת המבנים המסומנים להריסה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
18. רישום שטחים ציבוריים : השטחים בתוכנית 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 התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.
19. הנניית מכונות : מס' החניות לא יפחת מהקבוע בתקן המאושר בעת מתן היתרי בניה. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יתואם ויאושר ע"י מהנדס העיר ויועץ התחבורה.
20. זמן ביצוע : ביצוע תוכנית זו תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית.
21. תוכנית פיתוח : לא ינתן היתר בניה אלא אם תאושר הועדה המקומית תוכנית פיתוח לשטח התוכנית. התוכנית תכלול את המרכיבים הבאים : פירוס חומרי גמר, פתרונות להסתרת כביסה ומתקני מיוג -אוויר, פיתוח החצר לרבות פיתוח גנני, מערכות השקיה, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, גדרות, פיתרון לאצירה ולסילוק אשפה וכ"ד.
22. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

1. בשטח הכלול בתכנית, הצבוע ירוק תחום ירוק כהה בתשרים, המיועד לשפ"פ, לא תותר כל בניה למעט מתקני משחקים, עבודות פיתוח וגינון, מעבר להולכי-רגל וכד'
2. בשטח הכלול בתכנית, הצבוע צהוב בתשרים, קיים מבנה מגורים בן 4 קומות המכיל 24 יח"ד בשטח של כ-1560 מ"ר.
3. בשטח הכלול בתכנית, הצבוע צהוב תחום אדום בתשרים, המיועד לאזור מגורים ג' מיוחד, יבנה בית מגורים, עפ"י המפורט בטבלה להלן והחתך:

מגורים – מצב מוצע										
מס' מגרש	יעוד	ציון צבע	שטח מגרש מ"ר	שטח עיקרי ב- %	שטח שירות ב- %	סה"כ שטח ב- %	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד לדונם נמו	קוי בניה	
									קדמי	אחורי
4	שפ"פ	ירוק תחום ירוק	114	170%	120%	290%	ע+6	12 (1)	5.00 (כולל שפ"פ)	8.50
	מגורים ג' מיוחד	צהוב תחום אדום	661		(2) (3)					
3	בנין קיים שמוצו זכויותיו	צהוב	1194		לא ניתן להוסיף כל בניה					

הערות:

1. שטח עיקרי ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה כ-110 מ"ר. הקטנת שטח הדירה הממוצעת בתחום התכנית תחשב סטיה ניכרת.
2. שטחי השרות בהתאם להחלטת ועדה מיום 21.08.97
3. שטחי השרות כמפורט להלן: מחסנים דירתיים בשטח של 4 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע או המרתף, קומה מפולשת, מעברים וחדרי מדרגות, מתקנים טכניים, מרחבים מוגנים וכד'. לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות.