

737
26.4.09

401711

חוק התכנון והבניה, התשנ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז
7.06.2009
נתקבל
תיק מס' 26 / א' / 400 / רח

שינוי לתכנית מס' רח / 400 / א' ו- רח / 2000 / י'

נבדק וניתן ליישם / למשל
החלטת הועדה המחוזית / מס' 108 30.4.09
מתכנן המחוז אליעזר תאריך 11.8.09

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי
רחובות

סוג התכנית שינוי מתאר ומפורטת.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 261400
התכנית מאושרת מכר
סעיף 108 (ג) לחוק
30.4.09 מתאריך
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של תב"ע לחלקה 61 בגוש 3700, רח' הנוטר 10, רחובות.
2. זכויות הבניה המבוקשות נקבעו בהתאם לתוכניות קודמות אשר אושרו ברחוב זה ובסביבתו, בהתאם למקובל היום בעיריית רחובות ולעובדת יעודה הנוכחי של החלקה כאזור מגורים ב' בהתאם לזכויות המפורטות ברח' / 2000 / י.
3. בתוכנית מבוקשות 10 יח"ד בשטח ממוצע לדירה של 110 מ"ר + מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר ליח"ד.
4. שטחי העשרות המבוקשים באים לשרת מבנה שכזה ברווחה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	הנומר 10 – "כלילת היופי II"
שטח התכנית	1.2	844 מ"ר
מהדורות	1.3	שלב מתן תוקף
סיווג התכנית	1.4	מספר מהדורה תאריך עדכון סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה מוסר התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית מהדורה מס' 1 בשלב ההגשה 20.5.09 תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת ללא איחוד וחלוקה. ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

נחונים כלליים	1.5.1	מרחב תכנון מקומי רחובות
תאור מקום	1.5.2	קואורדינטה מערב מזרח – Y קואורדינטה דרום צפון – X רחובות, רח' הנומר 10
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3	רשות מקומית רחובות
		התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
ישוב
רחובות
שכונה
רחוב
מספר בית
הנומר
10

1.5.5 נושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3700	מוסדר	חלק מהגוש	61	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשרים בקו הכחול.

1.5.6 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
רח / 400 / א	חלקה 61

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 / 400 / א	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית התקפות על השטח במידה ולא שונה בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית אלה, הוראות תכנית זו מחייבות.	5703	8.05.02
רח/2000/י'				
רח/2000/ב' 1/	כפוף		4412	28.05.96
רח/2000/ב' 2/			5293	29.04.04
רח/מק/2000/ב' 3/			5645	26.03.07
רח/2000/ג'			3447	1.05.87
תמא/2/4		על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא / 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4523	25.05.97

1.6.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חשבים התכנית	מחייב	1:250		1	17.12.07	אדד' אשכנזי		
הוראות התכנית	מחייב		14					
נספח בינוי וחניה	מנחה	1:250		1				

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 תגבנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 יוזם ומגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות/ח.פ.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם ומגיש התכנית
				ע"י עו"ד ירון ישיב- אשקלון			032406308	צבי קונשיצקי		
							037729845	רון לבקוביץ		
							029349651	חומר הופמן		
							028872315	אברהם שלו דעאל		
							057505372	דרור אגם אלמגור		
							56444094	יפתח דפנה		
							009942392	משה אימבר		
							024276263	יאיראבו		
							025621095	אסתר אבו		

1.8.2 בטלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלודי	מלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל המקרקע
					ע"י עו"ד אבי ילינק חל-אביב		4452103	קסירד אפר"פ		
							4452104	אפל רבקה		
							4452105	קציר אריה		

1.8.3 עורך החכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מורד, שמאי, יועץ תזונה וכו'

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	מלפון	טלודי	פקס	דוא"ל
• אדריכל	B. ARCH	דוד אשכנזי	0-5167930-6	28352	-----	רח' הראל 203 רחובות 76274	08-9465764	054-4764421	08-9466616	md-david@012.net.il

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	מלפון	טלודי	פקס	דוא"ל
• מורד	מורד מוסטר	חגי כספי		623	-----	מושב נחלים. ח.ד. 328. 40950	03-9326020			

1.9 הנדרשות בחכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בחכנית זו, תהיה נודעת לו הממשעות הנחונה לו בחוק החכנו והכניה המשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בחקנות שהוחקנו 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 מ-903 מ"ר ל-1210 מ"ר, הגדלת מס' יח"ד המותרות בתחום התכנית מ-7 יח"ד ל-10 יח"ד, שינוי במספר הקומות המותרות בתחום התכנית מ-ע+4 קומות לקומת עמודים תחתונה + קומת קרקע + 4 קומות + קומה חלקית.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שטח עיקרי ממוצע לדירה לא יפחת מ-110 מ"ר עם מרפסות מקורות לכל יח"ד בשטח ממוצע של 10 מ"ר ליח"ד.
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	מצב מאושר	סוג נתון כמותי/ יחידות
		844 מ"ר		שטח התכנית - דונם
תותר הקמת מרפסות מקורות ביציאה מחדרי מגורים-10 מ"ר ליח"ד	3	10	7	מגורים - מספר יח"ד
	307 מ"ר	1210 מ"ר	903 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	100 מ"ר	100 מ"ר	-----	מרפסות מקורות - מ"ר

3. מבלת יעודי קרקע ותאי שמח בתכנית

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים : מגורים

הוראות :

1. יוצג בשטח התכנית פתרון לניקוז מי נגר עילי, במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בניה משמרת מים והקפנת נגר עילי היוצא מתחום התכנית. לפחות 20% משטח המגרש למגורים כתכנית קרקע פנויה ומגוננת ובלבד שאין מתחתה מרתף, לצורך חילחול מי הגשם. יינקטו פתרונות להעברת מי הנגר העילי ולהעשרת מי תהום כמו: ביצוע שמחים מגוונים במקסעמום אפשרי על גבי מצעים חדירים, הפנית מרזבים אל השמחים המגוונים 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/ 400 / א' ורח/ 2000 / י'

האזור	מס' תא שטח	נודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים	תכנית (%) משטח תא (שטח)	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נמו)	מס' קומות מירבי	קוי בנין (מסר)		
			עיקרי	שרות	סה"כ שטח שטח בניה						קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'	2	821	903	עילי- 739 תת קרקעי- 821	עילי- 1642 תת קרקעי- 821	עילי- 200 תת קרקעי- 100	40%	7	8	4 קומות + עמודים	5	4	6

מצב מוצע עפ"י רח/ 400 / א' /

האזור	מס' תא שטח	נודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים	תכנית (%) משטח תא (שטח)	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נמו)	מס' קומות מירבי לרחוב סמילנסקי	קוי בנין (מסר)		
			עיקרי	שרות	סה"כ שטח שטח בניה						קדמי	צדדי	אחורי
מגורים נ'	2	821	1210	עילי- 900 תת קרקעי- 575	עילי- 2110 + 100 מ"ר למרפסות מקורות תת קרקעי- 575	עילי- 257 תת קרקעי- 70	עפ"י נספח הבינוי	10	12.2	קרקע תחתונה + קרקע + 4 קומות + חלקית	5	4	6

*** הערות**

1. שטח ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה כ-110 מ"ר שטח עיקרי. הקמת שטח הדירה הממוצעת בתחום התכנית תחשב סמיה ניכרת.
2. שטח מחסן ממוצע יהיה 6 מ"ר ליח"ד.
3. ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בשטח ממוצע של 10 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.
4. מרפסות אלה לא תיסגנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שפחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שפחים תחשב סמיה ניכרת.
5. ניתן יהיה להבליט מרפסות אלה ב-20% מקו בנין קדמי.

6. הוראות נוספות

1. דרכים וחניות :
מקומות החנייה יוקצו ויתוכננו בתוך שמח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית, באישור הועדה המקומית, 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, יקסן מס' יח"ד בהתאם.
2. מרתפים :
תותר בנית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב1.
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 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.
4. 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.
5. מבנים להריסה:
המבנים המסומנים להריסה יהרסו סרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

1. לא יתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגבי מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
2. לא יתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשרים לצורכי רישום ערוך כדן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
3. העתקת הפילד בחזית המגרש ע"ח מבקש ההיתר.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תפיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 מצללות

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

7. מימוש התכנית

ומן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		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
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4.6.09			05980883	יואן וליג ולי א' ע'ו' כח	יוזם ומגיש התכנית
4.6.09	מ.ד. 19567 מ.ר. 26976 08-0754545 אשכנזי דוד ב"ר יצחק א' ע'ו' כח		05980883	דוד ב"ר יצחק א' ע'ו' כח	בעלי עניין בקרקע
4.6.09	אשכנזי אדריכלים מיקי 35 רחובות 08-9465764	מ.ד. אשכנזי אדריכלים	0-5167930-6	דוד אשכנזי	עורך התכנית
4.6.09	אשכנזי-מוזיקה מ.ר. 623 03-9376020		053580106	חגי כספי	מודד מוסמך