

407772

מבא"ת 2006

תכנית מסי

סוג התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

26. 10. 2009

נתקבל

תניק מסי

הוראות התוכנית

עיריית רחובות
מינהל הנדסה

12-10-2009

נדב קבל

תכנון גנין ערים

תוכנית מס' רח / מק / 1050 / 32

שם תוכנית: פרישמן 6

מחוז : המרכז
מרחב תכנון מקומי : רחובות
סוג תוכנית : שינוי מתאר ומפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית רחובות</p> <p>אישור תכנית מס' רח/מק/1050/32</p> <p>ועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בשינוי מס' 2009003 ביום 23.06.09</p> <p>מחנשס יורה</p> <p>יו"ר הוע"ה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של חב"ע ברח' פרישמן 6 פינת יל"ג.
2. התכנית מבקשת להוסיף יח"ד במחצית הצפונית של המגרש המיועד למגורים, להוסיף קומה נוספת ולהגדיל את אחוזי הבניה ב-8.5% נוספים.
3. התכנית מבקשת לשנות את קו הבנין הצדדי הצפוני למדדנות הקיימות ל-2.70 מ', במחצית החלקה הצפונית בלבד.
4. התכנית הינה בסמכות מקומית ומטרתה לאפשר קבלת היתרי בניה לקיים בשמח.
5. שאר הזכויות והוראות הבניה ללא כל שינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	פרישמן 6	יפורסם ברשומות
		מספר התוכנית	רח/מק / 1050 / 32	
		שם התוכנית		
		1.2		
		1.3	מתן חוקף	
		שלב		
		מספר מהדורה בשלב	1	
		תאריך עדכון המהדורה	9.09.09	
		סוג התוכנית	חובנית מפורטת	
		1.4	כן	יפורסם ברשומות
		סיווג התוכנית	ועדה מקומית	
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
		לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 4, 8 ו-9	
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות ללא איחוד וחלוקה.	
		סוג איחוד וחלוקה		
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נחונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינמה X
קואורדינמה Y

כמסומן בתשרים המצורף

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רשות התייחסות לתחום הרשות

רחובות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כחובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית

רחובות ----- פרישמן 6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3656	מוסדר	חלק מהגוש	304	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשרים בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שמח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שמח	מספר תוכנית
304	רח / 1050

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רחובות

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקום פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30.07.81	2732	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תוכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבות	שינוי	רח/ 1050
28.05.96	4412	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 1
26.03.07	5645			רח/מק/ 2000 / ב / 2
26.08.08	5843			רח/מק/ 2000 / ב / 5
25.05.97	4525			תמא/ 4 / 2

1.7 מסמכי החובנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד"ר אשכנזי	29.07.07		18		מחייב	הוראות החובנית
				1		1:250	מחייב	תשריט החובנית
			9.11.08				מנחה	בינוי וחניה

כל מסמכי החובנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מניש החוכנית

גוש/ תקנה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	מלפון	כחובת	מס' חאניד	שם תאניד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			05222318760			פרישמן 6 רחובות		רשות מקומית	7553647	7553647	אברהם כונסרי	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	מלפון	כחובת	מס' חאניד	שם תאניד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		05222318760			פרישמן 6 רחובות		רשות מקומית	7553647	7553647	אברהם כונסרי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	מלפון	כחובת	מס' חאניד	שם תאניד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכרים	בעלים
		05222318760			פרישמן 6 רחובות			7553647 5056874 4257923 7356886	אברהם כונסרי כונסרי מלכה סעדו צבא סעדו מלכיה			

1.8.4 עורך החכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	מלפון	כחובת	מס' חאניד	שם תאניד/שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
md-david@bezeqint.net	08-9466616	0544764421	08-9465764		רח' הרצל 203, רחובות 76274		-----	28352	דוד אשכנזי	0-5167930-6	• עורך ראשי
gdas@bezeqint.net			039615292		שלמה המלך 10 ראשון לציון			619	ינאק גרסי	0-5350783-6	• מודד מסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הגתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. תוספת יח"ד במחצית החלקה הצפונית כך שבחלקה יהיו סה"כ 3 יח"ד, בהתאם לחוק התכנון והבניה, סעיף 62 א' (8).
2. הגדלת שטח הבניה ב- 8.5%, בהתאם לחוק התכנון והבניה, סעיף 62 א' (9).
3. שינוי בקו בנין צדדי לכוון צפון, מ-4.00 מ' ל-2.70 מ' למדרגות, כמופיע בתשרים, בהתאם לחוק התכנון והבניה, 62 א' (4).
4. תוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 הקומות המותרות, בהתאם לחוק התכנון והבניה, 62 א' (9).
5. שאר זכויות והוראות הבניה יהיו ללא שינוי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

התאמת קוי הבנין, מס' הקומות, מס' יח"ד ושטחי הבניה כך שיהיו בהתאם לקיים בשטח ולמצוין בתשרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 1.003

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	586		(+)85	501	מ"ר	מגורים
	3		(+)1	2	מס' יח"ד	

3. מבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	304	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשרים לבין המפורט במבלה זו - יגבר התשרים על ההוראות במבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים 'א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות ראה סעיף 6 להלן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מצב קיים עפ"י רח/1050

אזורי	קווי בנין (מסר)		מספר קומות		גובה (מסר)	הכסית (%)	צפיפות לדונם (נמו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מועד/ מרבי (מ"ר)	מס' חא שטח	יעוד
	ציד- מערבי	ציד- מזרחי	מחוזת לכוניסה הקובעת	מעל לכוניסה הקובעת							מחוזת לכוניסה הקובעת	מחוזת לכוניסה הקובעת			
---	4	---	---	2 קומות	---	30	5.23	2	67.5	677	*	501	1003	304	מגורים מיוחד

שטחי שרות על קרקעים עפ"י החלטת מליאה מיום 21.08.97. מרחף עפ"י התכנית הבאות: רח/ 2000 ב / 1, רח/מק/ 2000 ב / 2, רח/מק/ 2000 ב / 5

מצב מוצע עפ"י רח/מק/1050 / 32

אזורי	קווי בנין (מסר)		מספר קומות		גובה (מסר)	הכסית (%)	צפיפות לדונם (נמו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מועד/ מרבי (מ"ר)	מס' חא שטח	יעוד
	ציד	קומי	מחוזת לכוניסה הקובעת	מעל לכוניסה הקובעת							מחוזת לכוניסה הקובעת	מחוזת לכוניסה הקובעת			
---	4	2.70 למדרגות לכוון צפון	---	3	---	30%	3	**3	78	800	*	586	1003	304	מגורים 'א

* שטחי שרות על קרקעים עפ"י החלטת מליאה מיום 21.08.97. מרחף עפ"י התכנית הבאות: רח/ 2000 ב / 1, רח/מק/ 2000 ב / 2, רח/מק/ 2000 ב / 5
 ** 2 יח"ד במחצית הצפונית ו-1 יח"ד בצד הדרומי.

6. הוראות נוספות**6.1 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 סבלה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א לחוק.

6.2 רישום שמחים ציבוריים :

השמחים בתכנית 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 התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.

6.3 תנאים למתן היתר:

- 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 אינלוס המבנים.
- קו הבנין הצדדי למדרגות יהיה 2.70 מ'. המדרגות יחופו באלמנט אדריכלי באישור מהנדס העיר.

6.6 חניה :

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר, החלה בתחום התכנית. 2 מקומות חניה ליח"ד.

6.7 הימל השבחה :

הועדה המקומית תמיל ותגבה הימל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.



8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
14.9.09	כונסאי		75536474	כונסאי / אקרה	מניש התוכנית
14.9.09	כונסאי		75536474	כונסאי / אקרה	יום בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
			5051679306 017118357	דוד אשכנזי / כפיר אשכנזי	עורך התכנית

מ.ד. אשכנזי אדריכלות
בנימין 35 תל אביב
08-9465764

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן \checkmark במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית	
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?			
		אם כן, פרט: _נספח בינוי וחניה מנחה			
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית	
	X	יעודי קרקע לפי מכלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשרים התוכנית ⁽¹⁾	
	X	קיום מבלת שמחים ובדיקה שסך כל השמחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7		
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2		
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3		
	X	התשרים ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1		
	X	קיום תשרים מצב מאושר	4.3		
	X	קיום תשרים מצב מוצע – בקנה מידה התואם לתיקף התוכנית.	4.4		
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשרים בתשרים מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)			
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשרים/ רוטמות וכדומה)			
X		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט			
	X	מספר התוכנית			התאמה בין התשרים להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1		
	X	מחוז			
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4		
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5		
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8		
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2		

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאי"ת – הנחיות לעריכת תשרי התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבאי"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכנ?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכנ?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות למיסה?		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
X		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	מפסים נוספים (4)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מניגש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
X		האם נדרשת התוכנית לנספח מיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
X		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'מיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
	X	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דוד אשכנזי, מספר זהות 0-5167930-6,

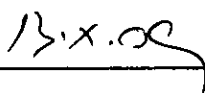
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רח/מק/ 1050 / 32 שעמדה פרישמן 6 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 28352.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שונערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. ינאל גרסי- מודר מוסמך

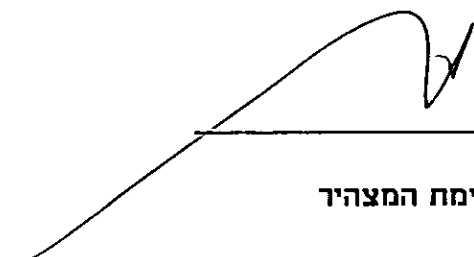
ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הודאות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות החכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטמי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



 תאריך



 חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רח/מק/ 1050 / 32

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה המופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בחאריך 9.5.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ינאל גרסי	619	
שם המודד המוסמך	מספר רישיון	חתימה

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה המופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 25.9.09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ינאל גרסי	619	
שם המודד המוסמך	מספר רישיון	חתימה

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

4. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים במבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בחאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ינאל גרסי	615	
שם המודד המוסמך	מספר רישיון	חתימה