

401788

עיריית רמת השרון
מחלקת הנדסה
19-07-2009
כתב קבל
תכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית שינוי מתאר עם הוראות מפורטות מס' רח / 800 / א' / 36

שינוי לתכנית מס' רח / 800 / א' ו-רח / 2000 / י

משרד הפנים
מחוז מרכז
6-08-2009
נתקבל
תיק מס':

המרכז

מחוז

רחובות

מרחב תכנון מקומי

שינוי מתאר ומפורטת.

סוג התכנית

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' 36/א/800
בישיבה מס' 2546
לוחלט
לועבר תכנית א' לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לאשרה
יו"ר הועדה
המהנדס

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 36/א/800
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.5.09 לאשר את התכנית.
החלטה המחזורית

1. זיהוי וסיווג התכנית

	1.1 שם התכנית
שנהב חן סמילנסקי	
	1.2 שמח התכנית
894 מ"ר	
	1.3 מהדורות
מתן תוקף	שלב
	1.4 סיווג התכנית
מספר מהדורה	סוג התכנית
מהדורה מס' 1 בשלב מתן תוקף	סוג איחוד וחלוקה
תאריך עדכון	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
26.05.08	● תכנית מפורטת
● ללא איחוד וחלוקה.	● ועדה מחויית
● תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התכנית

	1.5.1 נחונים כלליים
רחובות	מרחב תכנון מקומי
כמפורט בתשרים המצורף	קואורדינמה מערב מזרח - Y קואורדינמה דרום צפון - X
	1.5.2 תאור מקום
רחובות, רח' סוקולוב בקרבת פינת רח' פינס	
	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
רחובות	רשות מקומית
● חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	רחובות
		שכונה	.
		רחוב	סמילנסקי
		מספר בית	12

1.5.5 נושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	• מוסדר	• חלק מהגוש	411	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בחשרים בקו הנחול.

1.5.6 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
רח / 800 / א	חלקה 411

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 ילקום פרסומים	תאריך
רח/800/א	שינוי	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.	3717	19.11.89
רח/2000/י'			5073	28.05.02
רח / 2000 / 1'	בימול		3447	1.5.87
רח/2000/ ב / 1	כפיפות		4412	28.05.96
רח/מק/2000/ ב / 3			5645	26.03.07
תמא/2/4			4525	25.05.97

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

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' אשכנזי	1.01.07	1	14	1:250	מחייב	חשבים התכנית
				1		1:250	מחייב	הוראות התכנית
				1			מנחה	נספח בינוי וחניה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה. משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על החשירים.

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 חאניד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זוהר/ח.פ.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם ומגיש התכנית
		057-7443323	08 - 9468920	סמילנסקי 12, רחובות	שנהב חן יזמות, פיקוח והשקעות בבניה בע"מ	20672	512055872	חן שנהב	מהנדס	יוזם ומגיש התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הקרקע
				התאנה 32, כרמי יוסף			0502985	רות גיל		
				הזית 18, קריית גת			0502986	פסח יעל		
				פברג 19, חולון			0502987	לחמן נורית		
				קרן קיימת 28, ראש"ל צ			0502988	חדל"פ אורי		

1.8.3 שורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לדנות מודר, שמאי, יועץ חנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / 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	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודר
			03-9615292	שלמה המלך 10 ראשון- לציון	-----	619	0-5350783-6	יגאל גדסי	מודר מוסמך	•

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנחונה לו בחוק התכנון והכניה התשכ"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 מנרש מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
2. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית מ-950 מ"ר ל-1320 מ"ר + מרפסות מקורות, הגדלת מס' יח"ד המותרות בתחום התכנית מ-7 יח"ד ל-12 יח"ד, שינוי במספר הקומות המותרות בתחום התכנית מ-ע+4 קומות ל-מרתף+ קרקע+ 5 + קומה חלקית.
3. קביעת נכזיות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שטח עיקרי ממוצע לדידה לא יפחת מ-110 מ"ר עם מרפסות מקורות לכל יח"ד בשטח ממוצע של 15 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
		894 מ"ר	894 מ"ר	שטח התכנית - דונם
	5	12	7	מגורים - מספר יח"ד
תותר הקמת מרפסות מקורות ביציאה מחדרי מגורים- 15 מ"ר ליח"ד	370 מ"ר	1320 מ"ר	950 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	180 מ"ר	180 מ"ר		מרפסות מקורות - מ"ר

3. טבלת 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 :

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, במסגרת לכוון לשימוש בעקרונות של בניה משמרת מים והקפנת נגר עילי היוצא מתחום התכנית. לפחות 20% משטח המגרש למגורים כתכסית קרקע פנויה ומגוננת, לצורך חילחול מי הגשם. יינקסו פתרונות להשהית מי הנגר העילי ולהעשרת מי תהום כמו: ביצוע שטחים מגוננים במקסעמום אפשרי על גבי מצעים חדירים, הפנית מרזבים אל השטחים המגוננים ותכנון משטחי החניה, חצרות הבתים והמדרכות מחומרים חדירים ורצוי בשילוב עפ ניזון מונמך.
 2. תוצג הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכת הביוב.
 3. יוצגו פתרונות למניעת אפשרות של כניסת מזהמים אל מערכת הניקוז.
 4. בגג או במרפסת גג, השיכים לדירת הגג, תבנה מצללה בהתאם לתקנות התכנון והבניה דהינו:
 - המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
 - שטח המצללה לא יעבור 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג.

5. **טבלת זכויות והוראות בניה**

מצב קיים עפ"י רח/ 800 / א' ורח/ 2000 / י'

קוי בנין			מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש	סה"כ שטח במ"ר	שטח שרות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח מנרש מינמלי	ציון בתשרים	האזור
אחורי	צדדי	קדמי								
6	4 מ'	5 מ'	4 ק' על עמודים	7	1,728	778 (90%)	950 (110%)	750	תכלת	מגורים ב'

מצב מוצע עפ"י רח/ 800 / א' / 36

קוי בנין (מסר)			מס' קומות מירבי לרחוב ססילנסקי	צפיפות יח"ד לדונם (נמו)	מס' יח"ד	תכנית משטח (שטח)	אחוי בניה כוללים	שטחי בניה (מ"ר)			נודל מנרש (מ"ר)	מס' תא שטח	האזור
אחורי	צדדי	קדמי						סה"כ שטח בניה	שרות	עיקרי			
6 פרגולה לחניה בקו 0.75	4	5	מרתף+קרקע + 5 קומות + קומה + חלקית	14	12	40%	263%	+ 2270 180 מ"ר למרפסות מקורות	950	1320	864	2	מגורים ג'

*** הערות**

1. שטח עיקרי 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 מחרר המגורים בשטח ממוצע של 15 מ"ר מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.
4. מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סמיה ניכרת.
5. ניתן יהיה להבליט מרפסות אלה ב-20% מקו בנין קדמי.
6. ניתן יהיה לבנות מרתף לחניה, אחסנה וכד' בהתאם להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1.
7. יש לחתם על הסכם עם קצין העיר, הכולל מתן פתרון להשארותו בתחום העיר רחובות.

6. הוראות נוספות

1. דרכים וחניות :
מקומות החנייה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור הועדה המקומית החלה בתחום התכנית, ע"פ התקן התקף ולא פחות מ- 1.5 מקומות חניה ליח"ד + 20% לאורחים במידת האפשר.
תותר הקמת פרגולה לקידוי החניות בגבול המגרש הדרום – מזרחי, כמפורט בתכנית הבינוי.
פרגולת החניה תיסוג מגבול המגרש בכ- 75 ס"מ על מנת לאפשר נסיעת עצים בגבול המגרש, כמוצג בנספח הבינוי.
2. מרתפים :
תותר בנית 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 להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א לחוק.
4. רישום שטחים ציבוריים:
השטחים 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.
5. תמ"א / 4 / 2 :
בחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא / 4 / 2.

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 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 היתר.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

בתחום המגרש יוסדרו חניות לפי היחס המפורט בסעיף 6(2) לעיל. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יאושרו ע"י מהנדס העיר ויועץ התחבורה.

7. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.

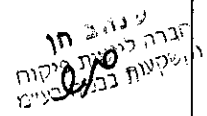

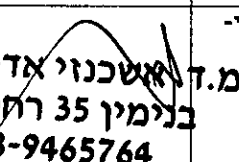

8. אישורים וחתימות

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		
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	
16/07/09		שנהב חן חברה לייצוא פיקוח והשקעות בבנייה בע"מ	51205587	שנהב חן חברה לייצוא פיקוח והשקעות בבנייה בע"מ	יוזם ומניש התכנית
16/07/09			05029889	אלני אה"ם	בעלי עניין בקרנע
19.7.09		מ.ד. אשכנזי אדריכלים בנימין 35 רחובות, 08-9465764	0-5167930-6	דוד אשכנזי	עורך התכנית
16.7.09		אדוני יגאל מוקדם 619 המלך 10 ראשון-זרע	05029889	לוי יגאל	מודד מוסמך