

מבאת 2006
מחוז מרכז
תכנית מס' רח/ 9 / י
פרט קבל
תכנית מס' רח/ 9 / י

2009-05-08 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז מרכז	תכנית מס' רח/ 9 / י
20.07.2009	
נתקבל	שינוי לתכנית רח/במ/ 9
תיק מס':	

רח' החרצית 1 רחובות

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' רח/ 9 / י
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
מתאריך 21.5.09
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז מרכז.

מרחב תכנון מקומי רחובות.

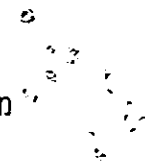
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' 19/1
בישיבה מס' 14/04/2009
לחעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לאשרה
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תוספת שטח לבית קיים שינויים במיקום החניות ותוספת מחסן בקומת מרתף.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



מחוז מרכז

תכנית מס' רח/ 9 / י

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח' החרצית 1 רחובות

1.1 שם התכנית

יפורסם
ברשומות

350 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

22/06/09

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית ומפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

ועדה מחוזית

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכניתתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים
או הרשאות

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
- | | | |
|-------------------------|--|--|
| רחובות | מרחב תכנון
מקומי | |
| ע"פ מפורט בתשריט המצורף | קואורדינטה
מערב מזרח – Y
קואורדינטה
דרום צפון – X | |
- 1.5.2 תאור מקום
- חלקה ברח' החרצית פ. רח' ישראל
בלקינד
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
- | | | |
|-----------------|-------------------------|---|
| רחובות | רשות מקומית | |
| חלק מתחום הרשות | התייחסות
לתחום הרשות | C |
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
- | | | |
|---------|----------|--|
| רחובות. | ישוב | |
| החרצית | רחוב | |
| .1 | מספר בית | |
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3699	מוסדר	חלק מהגוש	426	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/במ/ 9	שינוי	על תכנית זו תחלנה הוראות התכניות התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבות.	4247	18.09.94
רח/מק/ 2000 / ב / 2	כפיפות		5293	29.04.04
רח/ 2000 / ב / 1	כפיפות		4412	28.05.96
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקע בהוראות תמא/ 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	25.05.97

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורם המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	מחוזית	רחם אדירכלות		12.06.07	ל"ד	ל"ד	ל"ד	ל"ד	מחייב	חוראות התכנית
	מחוזית	רחם אדירכלות		12.06.07	1	ל"ד	1:250	מחייב		תשריט
	מחוזית	רחם אדירכלות		12.06.07	1		1:100	מנחה		נספח בינוי

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 תגברנה ההוראות על המשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-5413222		רח' המרצית 1 רחובות	ל"ד	24113185	22572390	חלף נעה חלף איתי	ל"ד	מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	יזם בפועל
		050-5413222		רח' המרצית 1 רחובות		חלף נעה ואיתי	יזם בפועל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	בעלים
חלף איתי חלף נעה	22572390 24113185	רח' החרצית 1 רחובות	טלפון	טלדיר	פקט	דוא"ל
				050-5413222		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לדברות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	כתובת	טלפון	פקט	דוא"ל
אדריכל	רחם אדריכלות" - יוסף נחמי	05053053	6909	ויצמן 5 רחובות	08-9472010	08-9316435	
מודד	ראול מקורביץ		441	יהודה הלוי 34 רחובות	08-9350649	08-9416842	

1.9 הגדרות בתכנית

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- (1) תוספת שטח עיקרי של 34.00 מ"ר בקומת קרקע, ק. ראשונה וק. גג חלקית.
- (2) שינוי קו בנין למדרגות גנניות לקו בנין 0.
- (3) שינוי קו בנין למחסן בק. מרתף לקו בנין 1.20 מ' לצד דרום ע"פ תכנית בינוי.
- (4) א. שינוי בקוי בנין לצורך הבלטת חלונות: לצד דרום: 4.30 מ' (במקום 5 מ') ולצד צפון: 2.30 מ' במקום 3 מ'.
- ב. שינוי בקו בנין לצפון - 2.70 מ' במקום 3 מ' (לבנין כולו).
- ג. מרפסת לא מקורה בקו בנין 0.0 לצד צפון.
- (5) תוספת ק. גג חלקית, והגבהת הגג 9.50 מ' במקום 9.00 מ'.
- (6) מתן אפשרות לכניסה חיצונית למרתף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי ושינוי בקוי בנין ע"פ המסומן בתשריט ותכנית בינוי ומתן אפשרות לכניסה חיצונית למרתף.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	מצב מאושר	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	הערות
שטח התכנית - דונם		0.350		
מגורים - מספר יח"ד	1	1		
מגורים שטח בניה עיקרי - מ"ר	175.00	209.00	34.00	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
מגורים א'	1	ל"ר	ל"ר

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

5. טבלת זכויות והוראות בניה מצב קיים לפי רח/ במ / 9

ייעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מזב"י (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% משטח תא השטח)	מספר יחיד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוזי צדדי צפוני
			שטחי טה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)	מרחק לבנייה הקובעת	מרחק לבנייה הקובעת					מספר קומות	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	
מגורים א	1	350 חד משפחתי	175	***	מרחק בקונוסטר ק. קרקע כולל מחסן	---	עד 30% קרקע		1	9 **	2	מרחף	5.00	3.00	3.00 *

* 2.70 עפ"י היתור מס' 20000381 (נתקבל בפרסום הקלה).

** גגות רעפים בלבד.

*** מחסן 7 מ"ר בקומת קרקע אם אין מרחף.

ממ"ד לפי תקן הג"א.

ניתן להקיים סככת חניה ומחסן/ מבנה שדר עד לקוי המגרש הקדמי והצדדי.

5.1. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע לפני רח/ 9 / י

ייעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מחצית/ מרבי (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)				אחרית בניה כוללים (%)	תכנית(תא) משטח תא (השטח)	מספר יחיד	צפיפות (יחיד למו"ט)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי ברין (מטר)		צדדי צפוני
			מערל לכניסה	מחצית לכניסה	מחצית לכניסה	מחצית לכניסה						מערל לכניסה	מחצית לכניסה	צדדי ימני	קדמי-מערבי	
מגורים א	1	350	209	****	מרחף לפי תכנית הבנייה	209			1	1	9.50	+ 2 ק.ג. חלקית	מרחף	5.00 * 4.30	3.00	5.00
																** 2.30 *** 2.70

* קו ברין 4.30 מ' לכליטת חלון בקומה א'.

** קו ברין 2.30 מ' לכליטת חלון בקומה א'.

*** קו ברין 2.70 מ' עפ"י היתר בניה קיים (נתקבל בפרסום הקלה).

**** מחסן 7 מ"ר בקומת קרקע אם אין מרחף.

מח"ד לפי תקן חג"א.

ניתן להקים סככת חניה ומחסן/ מבנה עור עד לקוי המגרש הקדמי והצדדי.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. "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 אכלוס המבנים".
- ב. לא תותר כל תוספת בניה מעבר למצב הקיים בפועל.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראת התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

החניה תהיה על פי התקן בתוקף ובאשור מהנדס העיר ויועץ תנועה של עיריית רחובות.

6.4 גימור המבנה

גימור המבנה יהיה בהתאם לבית הקיים ובאישור מהנדס העיר.

6.5 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 2 65 א לחוק.

7. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 3 שנים מיום אישורה.

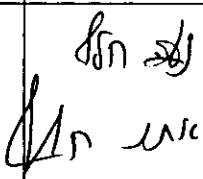
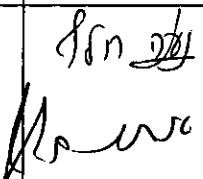
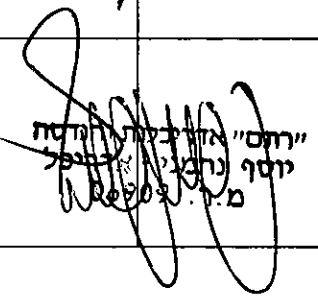
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

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

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				חלף איתי ונעה	מגיש התכנית
				חלף איתי ונעה	בעלי עניין בקרע
				"רתם" אדריכלות יוסף נחמני	עורך התכנית