

37) 10.11.09

17849 ט

תכנית מס' רח/ 800 / ב / 31 / 1

רמת השרון 2006

מנהל הנדסה

06-09-2009

פניה לב ל חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תפנית ימין ערים

הוראות התכנית

משרד הפנים  
מחוז מרכז

21.09.2009

תכנית מס' רח/ 800 / ב / 31 / 1

נתקבל

תיק מס':

שינוי לתכנית רח/ 800 / ב / 31

רח' הרשנזון 53 רחובות

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
החלטת הועדה המחוזית / משנת מיום 16.9.09  
מתכנון המחוז  
12.11.09  
מאריך

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
רחובות  
תכנית מתאר/מפורטת מס' 800/ב/31/1  
בישיבה מס' 169 במיום 16.9.09  
להעביר תכנית א' לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז המרכז כחמלצה להפקדה/אשרה  
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' רח/ 800 / ב / 31 / 1  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 16.9.09 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תוספת שטח עיקרי לבניין קיים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**מחוז המרכז****תכנית מס' רח/ 800 / ב/ 31 / 1****1. זיהוי וסיווג התכנית**

רח' הרשנזון 53 רחובות	<b>שם התכנית</b>	1.1
822 מר'	<b>שטח התכנית</b>	1.2
מתן תוקף	<b>שלב</b>	1.3
	<b>מהדורות</b>	
	<b>מספר מהדורה</b>	1
30.08.09	<b>תאריך עדכון</b>	
תכנית מתאר מקומית ומפורטת	<b>סוג התכנית</b>	1.4
ועדה מחוזית	<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית</b>	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	<b>אופי התכנית</b>	

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה מערב מזרח – Y  
182450 , 182200

קואורדינטה דרום צפון – X  
644150 , 644450

1.5.2 תאור מקום רח' הרשנזון 53 רחובות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות רחובות כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב רחובות

רחוב הרשנזון

מספר בית 53

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3704	מוסדר	חלק מהגוש	189	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**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/ 800 / ב/ 31	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.	5261	05.01.04
רח/ מק/ 2000 / ב/ 3	כפיפות		5645	23.03.07
רח/ מק/ 800 / ב/ 29	כפיפות		5041	24.12.01
רח/ 800 / ב	כפיפות		3712	19.11.89
רח/ 2000 / ג	כפיפות		3447	01.05.87
תמ"א/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמ"א/ 4 / 2 תכנית המתאר הארצית בן גוריון.	4525	25.05.97
רח/ 2000 / ב/ 1	כפיפות		4412	28.05.96

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ד	ל"ד	ל"ד	ל"ד

## 1.7 מטמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רחם אדריכלות יוסף נחמני	08.09.08		17	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית תשריט
	ועדה מחוזית	רחם אדריכלות יוסף נחמני	08.09.08	1		1:250	מחייב	התוכנית

כל מטמכי 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 התשריטים.

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

## 1.8.1 מגיש התכנית

פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם ומספר תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית
	052-4447020	08-9413088		511994873			נידס בנין ופיתוח בע"מ	

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	בעלים
	052-4447020	08-9413088		511994873		נידס בנין ופיתוח בע"מ ושוניים	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מסעמו לדבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Rotem-architect@bezeqint.n.net	08-9316435	08-9472010	יצימן 5 רחובות	6909	05053053	יוסף נחמני	אדריכל
Gdas@bezeqint.net	03-9522951	08-9615292	שלמה המלך 10 ראשל"צ	619		יגאל גדסי	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחחית	הועדה המחחית לתכנון ובניה 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, חזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

תוספת 100 מ"ר שטח עיקרי לבניין קיים ומאושר

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת שטחים עיקריים לבניין קיים:  
סגירת מרפסת בקומת קרקע, תוספת שטח מסדרונות בכל הקומות לדירות, ביטול מחסנים בדירות והוספתם לשטחי הדירות.  
ביטול מבואה בקומה חמישית והוספת שיטחה לדירה, תוספת מרפסות לא מקורות בק. ראשונה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	מצב המאושר	תוספת במצב מאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			822	שטח התכנית – דונם
	9	-----	9	מגורים – מספר יח"ד
	951	100 מ"ר	1051 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הודאה רלבנטית להכפפה.	רשמו הודאה רלבנטית להכפפה.		
		A1	מגורים
		A2	דרך

### 4. יעודי קרקע ושימושים

#### 4.1 מגורים

##### 4.1.1 שימושים - מגורים

#### 4.2 דרך

##### 4.2.1 שימושים - דרך

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מספר תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה (מ"ר)		מגדל מגרש/ מחנרי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	ינוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מחמת							מגדל לכניסה הקובעת	מגדל לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
5.00	3.60	3.60	5.00	1-	5	8	9	40	337.80	2576.50	762.75	0	40% בק. קרקע 10% בכל קומה X 5 10% בגג סה"כ 762.75	1051.00	762.75	AI	מגורים
קו 0 למרחף חניית ומחסנים																	

\* ניתן להבליט מדפסות קדמיות ע"ע תומר ב- 2 מ' מקו הבנין ובתנאי שלא יבלוט מקונטרס המבנה בקומות העיקריות. פירוט חלוקת הדירות: 2 דירות בקומה X קומות + דירת גג סה"כ 9 דירות.

שטחי השירות כוללים מחסנים בשטח כולל של 50 מ"ר בקומת מרחף עילי בקו בנין צדדי 0, ממז"ס, מעברים, ח. מכוונות, חדר מדרגות, מבואות, מעלית, לובי, ח. עגלות ח. אשפה.  
לא יוחזר קו בנין 0 לחזית מרחף.

5.1. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב קיים לפי רח/800/ ב' / 31

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד נטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בנייה (מ"ר)		מכל מעל לכניסה הקובעת	מ"ר	מס' תא שטח	יטוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
5.00	3.60	3.60	5.00 *	1-	22	8	9	40	324.68	2476.50	762.75	0	951	762.75	A1	מגורים ב'
<p>קו 0 למרחף חניית ומחסנים</p> <p>40% בקרקע 10% בכל קומה X 5 10% בגג סה"כ 762.75</p>																

\* ניתן להבליט מרפסות קדמיות ע"ע תומך ב- 2 מ' מקו הבנין ובתנאי שלא יבלוט מקונטור המבנה בקומות העיקריות. פירוט חלוקת הדירות: 2 דירות בקומה X קומות + דירת גג סה"כ 9 דירות.

שטחי השירות כוללים מחסנים בשטח כולל של 50 מ"ר בקומת מרחף עילי בקו בנין צדדי 0, ממ"דים, מעברים, ח. מכוונות, חדר מדרגות, מנואות, מעלית, לובי, ח. עגלות ח. אשפה.

לא יותר קו בנין 0 לחזית מרתף.

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

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 גימור המבנה**

גימור המבנה יהיה בהתאם לבית קיים באישור מהנדס העיר.

**6.4 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.

**6.5 משך ביצוע התכנית**

עבודות הבניה תחלנה תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

**7. מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

## 8. אישורים וחתומות

## 8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון והתימת 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	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<p><b>נידס</b>                      בנין ומיתוח (1984) בע"מ                      ח.פ. 511091873</p>		נידס חברה לבנין בע"מ	מגיש התכנית
	<p><b>נידס</b>                      בנין ומיתוח (1984) בע"מ                      ח.פ. 511091873</p>		נידס חברה לבנין בע"מ	בעלי עניין בקרקע
30/8/09	<p>יוסף נחמני אדריכלות והנדסה                      יוסף נחמני אדריכל                      ט"ר 06909</p>		רתם אדריכלות והנדסה יוסף נחמני	עורך התכנית

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה רתם אדריכלות – יוסף נחמני (שם), מספר זהות 05053053, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי רח/800/ב/1/31 ששמה רח' הרשנזון 53 רחובות. (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל מספר רשיון 06909.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

\_\_\_\_\_

ב.

\_\_\_\_\_

ג.

\_\_\_\_\_

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, 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 התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

"רתם" אדריכלות והמ"סח  
יוסף נחמני - אדריכל  
מ"ר 06909

חתימת המצהיר

30/08/2009

30/08/09

תאריך



**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: רח/800/ב/1/31

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך

בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין. 26.2.08

**גדסי יגאל**  
מודד מוסמך  
רשיון מס' 619  
שלמה המלך 10 ראשליץ  
חתימה

619  
מספר רשיון

**גדסי יגאל**  
מודד מוסמך  
רשיון מס' 619  
שלמה המלך 10 ראשליץ

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 30.6.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין

**גדסי יגאל**  
מודד מוסמך  
רשיון מס' 619  
שלמה המלך 10 ראשליץ  
חתימה

619  
מספר רשיון

**גדסי יגאל**  
שם המודד המוסמך  
מס' 619  
רשיון מס' 619  
שלמה המלך 10 ראשליץ  
(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי

בתאריך 20.6.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות

**גדסי יגאל**  
מודד מוסמך  
רשיון מס' 619  
שלמה המלך 10 ראשליץ  
חתימה

619  
מספר רשיון

**גדסי יגאל**  
שם המודד המוסמך  
מס' 619  
רשיון מס' 619  
שלמה המלך 10 ראשליץ

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.