

18.10.09

עיריית רחובות
מינהל הגזסה
12/11/09

457945

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	
משרד הפנים מחוז מרכז	
הוראות התכנית	18.11.2009
	נתקבל
	תיק מס':
תכנית שינוי מתאר עם הוראות מפורטות מס' רח / 750 / א' / 94	

שינוי לתכניות מס' רח / 750 / א' ורח / 2000 / י'

נבדק וניתן להעביר / לאשר
החלטת הועדה המקומית / מחוז מרכז
21.1.10
תאריך

18.10.09
מיום
מתכנן המחוז

מחוז
המרכז
מרחב תכנון מקומי
רחובות
סוג התכנית
שינוי מתאר ומפורטת.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות

תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/750/א' / 94
בישיבה מס' 21108 / 21.1.10
להעביר תכנית או לעדכן המחזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כחמלצה לחפדת לאשרה

יו"ר הועדה
המחזיק

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' רח/750/א' / 94
הועדה המתוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.10.09 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המתוזית

1. זיהוי וסיווג התכנית

		1.1 שם התכנית
שר' חן 69		
		1.2 שטח התכנית
773 מ"ר		
	שלב	1.3 מהדורות
מתן חוקף		
	מספר מהדורה	
מהדורה מס' 1 בשלב הפקדה		
	תאריך עדכון	
11.10.09		
	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התכנית

		1.5.1 נחונים כלליים
רחובות	מרחב תכנון מקומי	
כמצוין בתשריט המצורף	קואורדינטה מערב מזרח - Y קואורדינטה דרום צפון - X	
		1.5.2 תאור מקום
רחובות, שד' חן		
	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
רחובות		
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב

רחובות
שכונה
רחוב
מספר בית

שר' חן
69

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3702	• מוסדר	• חלק מהגוש	196	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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/750/א	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית והתקפות על השטח	3393	28.10.86
רח/2000/י'	שינוי	במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית זו מחייבות.	5073	8.5.02
תמא/2/4	כפוף	על תחום התכנית חלות הוראות והגבולות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	25.05.97
רח/מק/2000/ב/1	כפוף		4412	28.5.96
רח/מק/200/ב/3	כפוף		5695	26.3.07
רח/2000/ג	ביטול		3447	1.5.87

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר ניליונות	מספר עמודים	קנ"מ	חוליה	סוג המסמך
		אדר' אשכנזי	15.04.07			1:250	מחייב	תשרי התכנית
					14		מחייב	הוראות התכנית
				1		1:250	מנחה	נספח בינוי וחניה

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 התשרישים.

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

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות/ח.פ.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום ומגיש התכנית
			039667070	מרכמנברג 15 ראשון לציון			12895462	דוד סרוגו		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כחובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הקרקע
								053269627 055075089	יחוקאל חביבי דרון חביבי		בעל הקרקע

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע משעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כחובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
md-david@012.net.il	08-9466616	054-4764421	08-9465764		רח' הרצל 203 76274	-----	28352	0-5167930-6	דוד אשכנזי	B. ARCH	•

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כחובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
moded-@barak-online.net	08-9416842		08-9350649		יחודה לוי 34 רחובות		441		ראול מרקוביץ	מודד מוסמך	•

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, יהיה נודעת לו המשמעות הנחונה לו בחוק התכנון והבניה התשנ"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 חלקה מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
2. הגדלת מס' יחידות הדיור המותרות בתחום התכנית מ-6 יח"ד ל-11 יח"ד.
3. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית מ-850 מ"ר ל-1155 מ"ר, 105 מ"ר עיקרי ליח"ד.
4. תוספת קומות בתחום התכנית מ-ע+4 ל-5 קומות+ק. שישית חלקית מעל קומת עמודים.
5. קביעת הוראה כי יבנה מרחף חלקי לצורך חניה ומחסנים.
6. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שטח עיקרי ממוצע לדירה לא יפחת מ-105 מ"ר.
2. גימור המבנה יהיה בגימור קשיח 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
		773 מ"ר	773 מ"ר	
מרפסות מקורות בשטח של	5	11	6	שטח התכנית - דונם
165=11X15 מ"ר עיקרי	305	1155	850 מ"ר	מגורים - מספר יח"ד
	165	165	-----	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
				מרפסות מקורות

3. טבלת יעודי קרקע

תא' שטח כפופים		חלקה	יעוד
		196	מגורים '1

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 החכנית פחרון לניקוז מי נגר עילי, במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בניה משמרת מים והקמת נגר עילי היוצא מתחום התכנית. לפחות 20% משטח המגרש למגורים כתכנית קרקע פנויה ומגוננת ובלבד שאין מתחתה מרחף, לצורך חילחול מי הגשם. יינקטו פתרונות להשהית מי הנגר העילי ולהעשרת מי תהום כמו: ביצוע שטחים מגוננים במקסימום אפשרי על גבי מצעים חדידים, הפניית מרזבים אל השטחים המגוננים 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח/ 750 / א' ורח/ 2000 / י'

קוי בנין (מסר)	מס' קומות מידבי	צפיפות (יח"ד לרונם { נמו)	מס' יח"ד	תכסית (%) משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה (מ"ר)			נודל מנרש (מ"ר)	מס' תא שטח	האזור
						עיקרי	שרות	סה"כ שטח שטח בניה			
אחורי	קדמי	צדדי	6	40%	200%	110%	696	1546	773	196	מגורים ב'
6	4	5	4 קומות + עמודים	8		850	40% במפלס הכניסה				
						10%	בכל קומה				
						10%	בנג עבוד חדר				
							מכונות ומעלית				

מצב מוצע עפ"י רח/ 750 / א' / 94

קוי בנין (מסר)	מס' קומות מידבי	צפיפות (יח"ד לרונם { נמו)	מס' יח"ד	תכסית (%) משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה (מ"ר)			נודל מנרש (מ"ר)	מס' תא שטח	האזור
						עיקרי	שרות	סה"כ שטח שטח בניה			
אחורי	קדמי	צדדי	11	45%	259%	1155	850	2005	773	196	מגורים ג'
6	4	5	5 קומות + ק. חלקית על קומת עמודים	14.2		(149%)					
						+					
						165 מ"ר					
						למרפסות מקורות					

* הערות

- שטח עיקרי ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה כ-105 מ"ר שטח עיקרי. הקטנת שטח הדירה הממוצעת בתחום התכנית תחשב סמיה ניכרת.
- שטח מחסן ממוצע יהיה 6 מ"ר ליח"ד.
- ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בשטח של 15 מ"ר, כמפורט בנספח הבינוי המנחה, בחנאי שרוחבן לא יעלה על 7.50 מ' וסידורן זו מעל זו.
- לא ניתן להעביר שטחים בין שטח המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סמיה ניכרת.

6. הוראות נוספות

1. **מרתפים :**
תוחר בנית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב1.
2. **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.
הוערה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65(2) א לחוק.
3. **פיתוח:**
כשטח התכנית ינטעו 8 עצים בוגרים בגובה 2 מ' לפחות בתאום עם אנף הננים.
4. **עתיקות:**
התכנית מצויה בתחומי אתר העתיקות המוכרז כחוק. תנאי להיתרי הבניה תאום עם רשות העתיקות.

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.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.3 חניה

מקומות החנייה יוקצו ויחוננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית, באישור מהנדס העיר לפי יחס של 1.5 מקומות חניה ליח"ד והשלמה ל-20%. חניות לאורחים יוסדרו במסגרת החניה הציבורית המוסדרת שבשד' חן.

6.4 מצללה

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

7.1 מימוש התכנית

ומן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

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

אישורים למתן חוקף		
חתימת 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	
11.11.09			12895462	דוד סרוגו	מגיש התכנית
11.11.09			053269627 055075089	חביבי יחזקאל חביבי דורון	בעלי עניין בקרע
12.11.09		מ.ד. אשכנזי אדריכלים בנימין 35 רחובות 08-9465764	051679306	דוד אשכנזי	
12.11.2009				ראול מרקוביץ מרקוביץ ראול - מו רשיון מס' 11 רח' יהודה הלוי 24 טל 0350648	מודד מוסמך