

425182

מבא"ת 2006

תכנית מס'

עיריית רחובות

מינהל הודשחק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

28.03.2010

נתקבל

תכנון בנין ערים

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רח / מק / 28 / 1 / א

שם תוכנית: הרצל 146

משרד הפנים

מחוז מרכז

19.08.2010

נתקבל

תיק מס':

מחוז : המרכז

מרחב תכנון מקומי : רחובות

סוג תוכנית : שינוי מתאר ומפורטת

אישורים

מחן חוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית רחובות אישור תכנית מס' 146/28/2010 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 28... ביום 19.8.2010 ..... י"ר הועדה      מהנדס הועדה</p>	<p>ועדה מקומית רחובות הפקדת תכנית מס' 146/28/2010 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 28... ביום 19.8.2010 ..... י"ר הועדה      מהנדס הועדה</p>

**דברי הסבר לתוכנית**

1. רצ"ב העתק של תב"ע ברח' הרצל 146 הבאה לשנות את חלוקת שטחי הבניה המותרים בתחום התכנית ולהסדיר בתב"ע את קו הבנין הצרדי לכוון דרום אשר שונה במסגרת ההקלות שאושרה בזמן קבלת היתרי הבניה, כמסומן בתשריט התכנית.
2. יתר זכויות והוראות הבניה ללא שינוי

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

<p><b>146 הרצל</b></p> <p>רח/מה/2010 /28 /1 א 1.179 דונם</p> <p>הפקדה</p> <p>1</p> <p>16.03.10</p> <p>תוכנית מפורטת</p> <p>כן</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א (א) סעיף קטן 4-1-6</p> <p>תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>מהדורות</p> <p>סיווג התוכנית</p>	<p>1.1</p> <p>1.2</p> <p>1.3</p> <p>1.4</p>
--	--	--	---

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינמה X  
 קואורדינמה Y

182425 - 182350  
 644475 - 644400

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית  
 התייחסות לתחום  
 הרשות

רחובות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

רחובות

שכונה

--

רחוב

הרצל

מספר בית

146

1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3704	מוסדר	חלק מהגוש		56-1 57 מגרש 2, 3, 6-1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בחשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
6-1 3, 2	1 / 28 / 2010 / רח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רחובות

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רח / 2010	• שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות רח / 2010 ו-רח / 2010 / 28 / 1, התקפות על השטח, במידה ולא שונו בתכנית זו.	4309	1.06.95
רח / 2010 / 28 / 1			4670	13.08.98
רח / 2000 / ב / 1	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	4412	28.05.96
רח/מק / 2000 / ב / 3			5645	26.03.07
רח / 2000 / ג / 2			5986	11.08.09
תמא / 4 / 2			4525	25.05.97

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' אשכנזי	3.01.10		18		• מחייב	הוראות התוכנית
				1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 המנוחים.

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

1.8.1 מניש התוכנית

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האניד / שם רשות מקומית	מס' תאניד	כחובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(נ)
			שמות מקומית בשן בע"מ	511989022	.35		0505330066	089467043		
			זני שירותי מימון בע"מ	5130259189						

1.8.2 יזם בפועל

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האניד / שם רשות מקומית	מס' תאניד	כחובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(נ)
			שמות מקומית בשן בע"מ	511989022	.35		0505330066	089467043		
			זני שירותי מימון בע"מ	5130259189						

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האניד / שם רשות מקומית	מס' תאניד	כחובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(נ)
			שמות מקומית בשן בע"מ	511989022	.35		0505330066	089467043		
			זני שירותי מימון בע"מ	5130259189						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	מלפון	כחובת	מס' תאניד	שם האניד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
md-david@bezeqint.net	08-9466616	054-4764421	08-9465764	08-9465764	רה' בנימין 35, רחובות 76274		רחובות	28352	דוד אשכנזי	אדריכל
			03-9615392		שלמה המלך 10 ראשון-לציון			619	ינאל נרטי	מורה מוסמך

## 1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו, רח/ 2010 / 28 / 1 / א, 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 הנתונה 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. שינוי קו בנין צדדי לכוון דרום מ-4 מ' ל-3.60 למגורים ולמשרדים.
2. שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתוכנית אין כל שינוי בשאר הזכויות והוראות הבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי קו בנין צדדי דרומי מ-4 מ' ל-3.60 מ' למגורים ולמשרדים, עפ"י סעיף 62א(4).
2. שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים כך שבמקום 700 מ"ר מסחר, 700 מ"ר משרדים ו-2975 מ"ר מגורים, סה"כ 4375 מ"ר, יבנו 700 מ"ר מסחר, 491 מ"ר משרדים ו-3183 מ"ר מגורים סה"כ 4375 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(6).

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 1.179 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
	700		—	700	מ"ר	מסחר
	491		(-) 209	700		משרדים
	3184		(+) 209	2975		מגורים
מס' יח"ד עפ"י הסכם בין היזם לעירייה- 32 יח"ד.	35		—	35	יח"ד	מגורים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), נובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	תאי שטח נכופים
מגורים ומסחר	3		
דרך	1		
שצ"פ	2		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מרב מאושר		מרב מוצע		↓	
מ"ר	אחוזים	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
828	70%	828	מגורים ומסחר	828	מגורים ומסחר
177	15%	177	דרך	177	דרך
174	15%	174	שצ"פ	174	שצ"פ
1179	100%	1179	סה"כ	1179	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

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

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח/2010 / 1 / 28

מס' חא שטח	גודל מגרש/ מועדי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מסל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (יח"ד/נמו)	חכסית משטח חא (השטח) (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
		מסל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת									מספר קומות	מספר קומות	קדמי	צדדי	
2	828	מסחר- 700 משדרים- 700 מגורים- 2975	שרות	עיקרי	שרות	4375	498	**35	40			12	1	מסחר	0	
														משדרים	0	
														מגורים	0	
5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	174	לא חותר כל בניה למעט מתקני משחקים. גן וספורט, מקלטים, מתקנים הנדסיים ומחסנים. ריהוט רחוב, גדרות, מעברים להולכי רגל ולרכב, חניית אורחים וכד'														

\* עפ"י רח / 2000 / ב / 1 ורח / מק / 2000 / ב / 3  
\*\* 32 יח"ד עפ"י הסכם בין היוזם לעירייה, שקיבל חוקף של פס"ד.

## מצב מוצע עפ"י רח/מק/2010 / 1 / 28

מס' חא שטח	גודל מגרש/ מועדי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מסל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (יח"ד/נמו)	חכסית משטח חא (השטח) (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
		מסל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת									מספר קומות	מספר קומות	קדמי	צדדי	
3	828	מסחר- 700 משדרים- 492 מגורים- 3183	שרות	עיקרי	שרות	4375	498	**35	40			12	1	מסחר	0	
														משדרים	0	
														מגורים	0	
5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	174	לא חותר כל בניה למעט מתקני משחקים, גן וספורט, מקלטים, מתקנים הנדסיים ומחסנים, ריהוט רחוב, גדרות, מעברים להולכי רגל ולרכב, חניית אורחים וכד'														

\* עפ"י רח / 2000 / ב / 1 ורח / מק / 2000 / ב / 3  
\*\* 32 יח"ד עפ"י הסכם בין היוזם לעירייה, שקיבל חוקף של פס"ד. מימוש 35 יח"ד יעשה בכפוף להישל העכבה בנין 3 יח"ד נוספות.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 מרתפים :

חותר בנית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות חכנית רח/2000/1/3-1 רח/2000/3/3.

### 6.2 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 מבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה מבלה, 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.

### 6.3 הריסת מבנים :

המבנים המסומנים להריסה יהרסו מרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש היתר ועל חשבונו.

### 6.4 תנאים למתן היתר:

1. לא יתן 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 יתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הונש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
3. בחזית רחוב גולדין תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור, כמסומן בתשריט המצורף.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.

### 6.5 תכנית פיתוח:

הפיתוח יבוצע בהתאם לתכניות של נד בדקאי אדר' נוך המהוות חלק מהיתר הבניה שניתן בתחום התכנית.

### 6.6 מצללה :

בגג או במרפסת גג, השיכים לדירת הגג, תבנה מצללה בהתאם למפורט לעיל:  
המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. שטח המצללה יהיה בתאם לאישור מהנדס העיר.

### 6.7 חניה :

מקומות החניה יוקצו בהתאם לתכנית החניה מהווה חלק מהיתר הבניה, שמספרו 20030225 מתאריך 25.10.09, שניתן בתחום התכנית.  
תנאי למתן היתר - חניה אחת לפחות לכל דירה ע"פ ק.ת. 4523.

### 6.9 היטל השבחה :

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוספת השלישית לחוק.

### 6.10 הפקעות לצרכי ציבור :

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בהתאם להסכם בין הצדדים שקיבל חוקף של פס"ד, יופקעו ו/או ירשמו ע"ש הועדה המקומית בכל דרך אחרת.
2. בחזית רח' גולדין תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור, כמסומן בתשריט המצורף.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 מימוש התוכנית

ומן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מניש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:	שמואלי בשן בע"מ	
511989022	שמואלי בשן בע"מ	שמואלי בשן בע"מ	זני שירותי מימון בע"מ
5130259189	ח.פ. 513025189	זני שירותי מימון בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם: דוד אשכנזי - אדריכל כפיר אשכנזי - אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:	ח.פ. 08-9465764	
תאריך:	חתימה:	שם:	יוזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:	שמואלי בשן בע"מ	
511989022	שמואלי בשן בע"מ	שמואלי בשן בע"מ	זני שירותי מימון בע"מ
5130259189	ח.פ. 513025189	זני שירותי מימון בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	שמואלי בשן בע"מ	
511989022	שמואלי בשן בע"מ	שמואלי בשן בע"מ	זני שירותי מימון בע"מ
5130259189	ח.פ. 513025189	זני שירותי מימון בע"מ	

שמואלי בשן בע"מ  
 זני שירותי מימון בע"מ  
 ח.פ. 513025189

מ.ד. אשכנזי אדריכלים  
 בנימין 35 רחובות  
 מספר תאגיד:  
 08-9465764

ח.פ. 513025189

שמואלי בשן בע"מ  
 זני שירותי מימון בע"מ  
 ח.פ. 513025189

שמואלי בשן בע"מ  
 זני שירותי מימון בע"מ  
 ח.פ. 513025189