

דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של תב"ע ברח' לוסטרניק 37 המבקשת לאפשר בניית השטחים המותרים לבניה כעליות גג כמפורט בתכנית רח/במ/2105, החלה על תחום המגרש, לקומה א' לצורך קירוי מרפסות פתוחות הקיימות בהתאם להיתר.
2. פרט לכך, אין כל שינוי ביתר זכויות והוראות התכנית כמפורט בתכנית, החלה על תחום המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

לוסטמריק 37	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
רח/מק/ 2105 / 8	מספר התוכנית			
		שטח התוכנית	1.2	
הפקדה	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
24.6.10	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
62 א(א) סעיף קמן 5 62 א(א) סעיף קמן 6	לפי סעיף בחוק			
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נחונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
		קואורדינטה X
		קואורדינטה Y
		643650 - 643575
		184000 - 183900
1.5.2	תיאור מקום	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית
		התייחסות לתחום הרשות
	רחובות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כחובות שבהן חלה התוכנית	יישוב
		שכונה
		רחוב
		מספר בית
		מקוב
		לוסטרניק
		37

1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית
-------	----------------------

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3699	מוסדר	חלק מהגוש		34 מגרש 138

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות
-------	---

מספר חוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2105 / רח/במ	138

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
ר/ח/במ/ 2105	• שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/במ/ 2105 , במידה ולא שונו בתכנית זו.	4292	23.03.95
ר/ח/מק/ 1 / 2105	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית אלה.	4639	26.04.98
ר/ח/ 2 / 2105			5463	28.11.05
ר/ח/ 2000 / ב / 1			4412	28.05.96
ר/ח/מק/ 2000 / ב / 2			5293	29.04.04
ר/ח/מק/ 2000 / ב / 5			5843	26.08.08
חמא/ 2 / 4			4525	25.05.97

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קו"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדר' אשכנזי	12.05.10		18		• מחייב	הוראות תוכנית
				1		1:250	• מחייב	חשבים התוכנית,
				1			• מחייב	נספח בינוי

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 התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך החוכנית ובעלי מקצוע חשעמו

1.8.1 מניש החוכנית

גוש/ חקתה' (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			089350707		לוסטרניק 37, רחובות				024211856		נדיר קדמון

1.8.2 זום בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		089350707		לוסטרניק 37, רחובות				024211856		נדיר קדמון

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		089350707		לוסטרניק 37, רחובות			024211856 029391844	נדיר קדמון ענת בר קדמון		
				לוסטרניק 37, רחובות			034078907	בחגלו אשר		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע חשעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
md-david@012.net.il	08-9466616	0544764421	08-9465764	רח' הרצל 203, רחובות 76274			28352	0-5167930-6	דוד אשכנזי	אדריכל	
moded@barak-online.net	08-9416389		08-9350649	יהודה הלוי 34 רחובות			441	5-1157630-2	ראול מרקוביץ	מודר מסמך	מודר

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו, רח/מק/2105/8 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**

העברת השטחים המותרים לבניה בתחום התכנית מעלית הגג לקומה א' לצורך סגירת מרפסת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. העברת השטחים המותרים לבניה בתחום התכנית מעלית הגג לקומה א' לצורך סגירת מרפסת, לפי סעיפים 62 א) סעיף קטן 5 ו-62 א) סעיף קטן 6, ללא כל שינוי בשאר הוראות התכנית.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 0.502 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
	346		46 (+)	300	מ"ר	מגורים
	—		46 (-)	46	מ"ר	עליות גג
	—		2	2	מס' יח"ד	

4. יעודי קרקע ושימושים

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח/מק/2105 / 2 ו-רח/במ/ 2105

מספר קומות	קווי בנין (מסר)		מספר קומות	גובה מבנה (מסר)	חכסית (%)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ד/אחוזים		גודל מגרש/ מועד"י מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעור מוגדים 'א'
	קדמי	צדדי								מתחת לתחנת הכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת			
6	4	5	1	2	10	4	2	60	300	**	300	502	138	

- עליות גג בשטח 23 מ"ר ליח"ד.
- שטחי שרות על קרקעים עפ"י החלטת מליאה מיום 21.08.97. מרתף עפ"י התכנית הבאות: רח/ 2000 ב / 1, רח/מק/ 2000 ב / 2, רח/מק/ 2000 ב / 5

מצב מוצע עפ"י רח/מק/2105 / 8

מספר קומות	קווי בנין (מסר)		מספר קומות	גובה מבנה (מסר)	חכסית (%)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ד/אחוזים		גודל מגרש/ מועד"י מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעור מוגדים 'א'
	קדמי	צדדי								מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת			
6	3	5	1	2	10	4	2	69	346	*	346	502	138	

- שטחי שרות על קרקעים עפ"י החלטת מליאה מיום 21.08.97. מרתף עפ"י התכנית הבאות: רח/ 2000 ב / 1, רח/מק/ 2000 ב / 2, רח/מק/ 2000 ב / 5

6. הוראות נוספות**6.1 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 מורדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י סבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה סבלה, 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.

6.2 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.
לא יתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשרים לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המורדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

6.3 תכנית פיתוח:

כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת מופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:

1. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרום מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
2. גדרות, קירות תומכים ומשמחים משופעים (רמפות).
3. פרום מלא של חומרי נימור הבנינים.
4. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
5. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תליית מתקנים בחזיתות.
6. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
7. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.
8. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגג, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים מכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת- קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקון, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבק או בנוחשת. פתחורות לאגירה ולסליוק אשפה.
9. 20% מתכסיט הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת- קרקעית בתחום זה לשם חילחול והשהית מי נגר עילי.
10. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר. עצים מוגנים, באם קיימים במגרש, לא ייפגעו וישולבו בפיתוח המגרש ובבניה החדשה.

6.4 חניה :

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר ויועץ התנועה שלה, 2 מקומות חניה ליח"ד.

6.5 היטל השבחה :

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

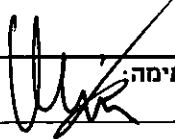
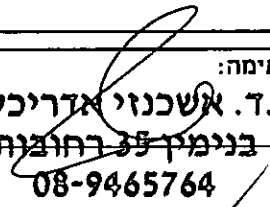
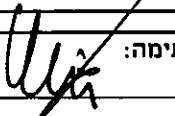
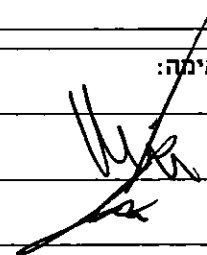
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

.8 חתימות

תאריך: 4/7/10 מספר חאגיד:		חתימה: 	שם: ניר קדמון תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: 6.7.10 מספר חאגיד:		חתימה:  מ.ד. אשכנזי אדריכלים בנימין 55 רחובות 08-9465764	שם: דוד אשכנזי- אדריכל כפיר אשכנזי- אדריכל תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 4/7/10 מספר חאגיד:		חתימה: 	שם: ניר קדמון תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 2/7/10 מספר חאגיד:		חתימה: 	שם: ניר קדמון סימה בוזגלו תאגיד:	בעל עניין בקרקע