

תכנית מס'

418763

עיריית רחובות
מבא"מ 2006 להנדסה

22.06.2011

נתקבל
תכנון בנין ארים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

3-07.2011

הוראות התוכנית

נתקבל

תיק מס'

תוכנית מס' רח / 1250 / 90

שם תוכנית: הרשנוון 72

המרכז

מחוז:

מרחב תכנון מקומי: רחובות

שינוי מתאר ומפורטת

סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="282 929 729 1228" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות</p> <p>תכנית מתאר מפורטת מס' 90/1250/90 בישיבה מס' 2011/16/10 למען תבנית זו הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז כהשלצה להפקדה לאשרה</p> <p>י"ר הועדה: <i>[Signature]</i> המהנדס: <i>[Signature]</i></p> </div>	<div data-bbox="838 998 1372 1274" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 90/1250/90 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 11.06.11 לאשר את התכנית.</p> <p>י"ר הועדה המחוזית: <i>[Signature]</i></p> </div>

דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של תב"ע ברח' הרשנוון 72.
2. היוזם מבקש להגדיל את מספר יחידות הדיור ואחוזי הבניה תוך מתן פיתרון לבעית החניה בחניון תת-קרקעי.
3. זכויות והוראות הבניה כמקובל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הרשנוון 72	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
------------	------------	-----------------------------	-----

90 / 1250 / רח	מספר התוכנית
----------------	--------------

751 מ"ר	שטח התוכנית	1.2
---------	-------------	-----

• מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
------------	-----	---------	-----

2	מספר מהדורה בשלב
---	------------------

20.6.11	תאריך עדכון המהדורה
---------	---------------------

• תוכנית מפורמת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
-----------------	-------------	---------------	-----	-------------------

• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורמת
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה 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 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 182275
קואורדינטה Y 644250

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות נפה רחובות • חלק מתחום הרשות רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברישומות

יישוב רחובות
שכונה -----
רחוב מספר בית 72

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	• מוסדר	•	562	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
אין	אין

1.5.7 מגרשים/תאי שמח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שמח
אין	אין

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/ 1250	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השמח: רח/ 1250 ו-רח/ 2000 / י' במידה ולא שונו בתכנית זו.	4309	1.06.95
רח/ 2000 / י'			5073	28.05.02
רח/ 2000 / ג/ 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	5986	11.08.09
רח/ 2000 / ב / 1			4412	28.05.96
רח/מק/ 2000 / ב / 3			5645	26.03.07
חמא / 4 / 2			4525	25.05.97

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור
הוראות התוכנית	מחייב		14		15.03.10	אוד' אנשכני	ועדה מחוזית	
תשרים התוכנית	מחייב	1:250		1				
נספח בינוי ותניה	מנחה	1:250		1				

כל מסמכי התוכנית 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 המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי התוכנית ומטעמו

1.8.1 מניש התוכנית											
גוש/ חלקת(')	דוא"ר	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		089366383	0542433111		רחובות הכרם 11,	513935403	יאיר רחובות בע"מ		43737030		

1.8.2 יזם בפועל											
	דוא"ר	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		089366383	0542433111		רחובות הכרם 11,	513935403	יאיר רחובות בע"מ		43737030		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
	דוא"ר	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		089366383	0542433111		רחובות הכרם 11,	513935403	יאיר רחובות בע"מ		43737030		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ר	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
md-david@bezeqint.net	08-9466616	054-4764421	08-9465764	רח' הרצל 203, רחובות 76274			28352	0-5167930-6	דוד אשכנזי	אדריכל	
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507		03-9654095	רומשניץ 102, ראשון- לציון			552	0-5092312-7	אביגדור מזור	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו, רח/ 1250 / 90 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

שינוי יעוד מגרש מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' והרחבת רח' הרשנוון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הרחבת רח' הרשנוון.
2. שינוי יעוד מגרש מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
3. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית מ- 770 מ"ד ל- 1370 מ"ד + 156 מ"ד למרפסות מקורות.
4. הגדלת מס' יח"ד מ- 6 יח"ד ל- 13 יח"ד.
5. שינוי במספר הקומות מ- ע+4 קומות לקומת קרקע+ 6 קומות+קומה 7 חלקית מעל לקומת מרתף.
6. שינוי קו בנין צדדי מ- 4 מ' ל- 3.60 מ'.
7. קביעת קו בנין קדמי למרפסות של 2.50 מ'.
8. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 751.075 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מרפסות מקורות	1370		600 (+)	770	מ"ר	מגורים
בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד	13		7 (+)	6	מס' יח"ד	
	156		84 (+)	72	מ"ר	מרפסות מקורות

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), גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
ראה סעיף 6 להלן.	
שם ייעוד: דרך	4.2
שימושים	4.2.1
דרך	
הוראות	4.2.2
לא תותר כל בניה למעט כבישים, מדרכות, מערכות השחית על קרקעיות ותת קרקעיות, תחנות לתחבורה ציבורית, שילום פירסום הסברה והכונה. מתקני משחקים, ריהום רחוב, גדרות, מעברים להולכי רגל ולרכב, חנית אורחים וכד'	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח"מ/רח 1250/ורח 2000/י

מספר קומות	קווי בנין (מסר)		מספר קומות	גובה מונה (מסר)	חכסית (%)	צפיפות לזונם (נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/מוערי/מרב' (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מספר קומות	מספר קומות								מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת			
6	4	5	1	4 קומות	—	8	6	200	1400	•	630	770	562	מגורים ב'
				עמודים								**		

* עפ"י רח / מק / 2000 / ב / 3
 ** ללא מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ל"ח"ד.

מצב מוצע עפ"י רח"מ/רח 90 / 1250/

מספר קומות	קווי בנין (מסר)		מספר קומות	גובה מונה (מסר)	חכסית (%)	צפיפות לזונם (נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/מוערי/מרב' (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מספר קומות	מספר קומות								מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
6	3-60	5	1	5 קומות + 6 קרקע	—	18	13	338	2366	•	840	700	562	מגורים ב'
				קומות מרתף								1370 +		
				קומות מרתף								156		
				למרפסות								700		

* עפ"י רח / 2000 / ב / 1 ועפ"י רח / מק / 2000 / ב / 3

הערות

1. שטח ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה כ-110 מ"ר שטח עיקרי.
2. שטח מחסן יהיה 5 מ"ר ל"ח"ד.
3. תוספת ב"ח"ד תהווה ספיה ניכרת.
4. ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחד המגורים בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.
5. מרפסות אלה לא תיסגרו בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שמחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שמחים תחשב ספיה ניכרת.

6. הוראות נוספות

6.1 מרתפים :

יבנה מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/1-1 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 וכיצועה 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.

6.3 הריסת מבנים :

המבנים המסומנים להריסה יהרסו פרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו.

6.4 תנאים למתן היתר:

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.
2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשרים לצורכי רישום ערוך כרין עפ"י פקודת המורדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאחר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.

6.5 תכנית פיתוח:

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

1. מיקום 4 עצים בוגרים בגובה גמ' לפחות בתחום המגרש.
2. פיתוח המדרכה הגובלת.
3. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרום מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
4. גדרות, קירות תומכים ומשמחים משופעים (רמפות).
5. פרום מלא של חומרי גימור הבנינים.
6. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
7. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיווג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחויתות.
8. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
9. פתרונות למתקנים לאספקת השמל וגז, כריכות 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, ניקוז, מדובים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתרונות לאגירה ולסליוק אשפה.
10. 20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת- קרקעית בתחום זה לשם חילחול והשהית מי נגר עילי. לחילופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי הגשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבנין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות החדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגנות.
11. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.

6.6 שמירה על עצים בוגרים :

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות לכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס העיר, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
3. תנאי למתן היתר בניה בו מסומן עץ/ קבוצת עצים להעתקה או עץ/ קבוצת עצים לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ/ קבוצת עצים להעתקה או עץ/ קבוצת עצים לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים במקום אחר.
5. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת נעץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.7 חניה :

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר, החלה בתחום התכנית. 1.5 מקומות חניה ליח"ד + 2 מקומות חניה לאורחים במדרכה.

6.8 היטל השבחה :

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9 : הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4

1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה ונוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.
3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

6.10 הפקעות :

השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 180 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין.

7 ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: רחובות	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 513935403	חברה לצנין בע"מ ח.פ. 51 3935403	תאגיד/שם רשות מקומית: יאיר רחובות בע"מ	
תאריך: 2011	חתימה: מ.א. אשכנז אדריכלי	שם: דוד אשכנזי- אדריכל כפיר אשכנזי- אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	בניין של רחובות 08-9465764	תאגיד:	
תאריך:	חתימה: יאיר רחובות	שם:	זום כפועל
מספר תאגיד: 513935403	חברה לצנין בע"מ ח.פ. 51 3935403	תאגיד: יאיר רחובות בע"מ	
תאריך:	חתימה: יאיר רחובות	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 513935403	חברה לצנין בע"מ ח.פ. 51 3935403	תאגיד: יאיר רחובות בע"מ	