

<p>משרד הפנים מחוז מרכז 3-07-2011</p>	<p>1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה</p>	<p>עיריית רחובות מינהל הנדסה 14.06.11 נתקבל תכנון בנין ערים</p>
<p>הוראות התוכנית</p>		<p>תוכנית מס' רח / 1999 / ב / 2</p>

שם תוכנית: אחוות הנשיא- רח' הכרמל

מחוז : המרכז
מרחב תכנון מקומי : רחובות
סוג תוכנית : שינוי מתאר ומפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות</p> <p>תכנית מתאר/מפורטת מס' 21/1999/ב בישיבה מס' 19109 מיום 11.11.11 למעבר תכנית א' לעדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז-כחמלצה להפקדה/לאשר</p> <p>יו"ר הועדה המחנדים</p>	
<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 21/1999/ב הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20.11.11...לאשר את התכנית.</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של תב"ע ברח' הכרמל שבאחוזת הנשיא.
2. התכנית מבקשת להסב סכנות חניה קיימות לשטחים עיקריים.
3. הבינוי המצורף מפרט את פיתרון החניה המוצע לאחר ביטולן של סכנות החניה..

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

אחוזת הנשיא- רח' הכרמל

שם התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית
------------	-------------------------------------

רח / 1999 / ב / 2

מספר התוכנית

10171 מ"ר

1.2	שמה התוכנית
------------	--------------------

מתן תוקף

שלב

1.3	מהדורות
------------	----------------

1

מספר מהדורה בשלב

17.5.11

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4	סיווג התוכנית
------------	----------------------

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

ועדה מחויית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

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
קואורדינטה Y
כמסומן בתשרים המצורף

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 שכונה רחוב רחובות אחוזת הנשיא הכרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בעלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3694	מוסדר	חלק		217 16
3690		מהגוש		33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מנרשים/ת"א שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מנרש/ת"א שטח
רח/1999 / א	101 - 114, 54 וחלק ממנרש 32

1.5.8 מרחבי תכנון נובלים בתוכנית

רחובות

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקום פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16.10.01	5023	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית זו אלה, הוראות תכנית זו מחייבות.	עינוי	רח/ 1999 / א
19.09.05	5440			רח/ מק / 1999 / ב
28.05.96	4412	על תחום התכנית תלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית אלה.	כפוף	רח/2000/ב' 1/
29.04.04	5293			רח/מק/2000/ב' 2/
25.05.97	4525			תמא/4/2
28.08.08	5843			רח/ מק/ 2000 / ב/ 5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	האריך עדיפת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	חחולה	סוג המסמך
	נעדה מחוזית	אד"ר אשכנזי	16.02.08		16		מחייב	הוראות התוכנית
				1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
				1		1:100	מנחה	נספח בינוי וחניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המונחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המונחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מיניס החובית											
גוש/ חלקות(')	דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	מלפון	כתובת	מס' האניד / שם האניד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / חוזר
		08-9392318			08-9392257	כינ"ז 2 רחובות				הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות	
1.8.2 יזם בפועל											
	דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	מלפון	כתובת	מס' האניד / שם האניד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / חוזר
		08-9392318			08-9392257	כינ"ז 2 רחובות				הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות	
1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
	דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	מלפון	כתובת	מס' האניד / שם האניד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / חוזר	בעלים
									סוויס		
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	מלפון	כתובת	מס' האניד / שם האניד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / חוזר	
	md-david@012.net.il	08-9466616	054-4764421	08-9465764	רח' הרצל 203, רחובות 76274		מס' האניד / שם האניד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	רזר אשכנזי	0-5167930-6	אדריכל
				08-9350649	34 יהודה הלוי רחובות			441	ראול מרקוביץ	5-1157630-2	מורד מוסמך
											עורך ראשי
											מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו 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 הנחונה 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 בקו בנין צדדי בקומת הקרקע מ-3 מ' לקיר משותף, כמצוין בתשרים המצורף.
2. שינוי בחלוקה בין שטחי הבניה העיקרי והשרות ע"י הסבת שטח החניה הקיימת לשטח עיקרי, סה"כ 24 מ"ד לכל יח"ד שבתחום התכנית, כמצוין בתשרים המצורף.
3. שאר זכויות והוראות הבניה יהיו ללא שינוי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הסבת שטח חניות קיימות לשטחים עיקריים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 10.171 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5712		(+)672	5040	מ"ד	מגורים
				28	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך	1	
שצ"פ	54	
מגורים א'	101-114	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

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

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים דרך, חניות וכד'
4.2.2	הוראות ראה סעיף 6 להלן.

4.3	שם ייעוד: שצ"פ
4.3.1	שימושים שטח ציבורי פתוח
4.3.2	הוראות ראה סעיף 6 להלן.

5. סבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מצב קיים עפ"י רח/מק/1999/ב

מספר קומות	קווי בנין (מסר)		מספר קומות	גובה (מסר)	חכסית משמח תא (השמח)	צפיפות לזונם (נמ"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שמחי בניה	שמחי בניה מ"ד ביח"ד		מס' תא שמח	יעוד
	מתחת	מעל								מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
5	3	3	2	—	30%	4	2	46	285	55	50	114 - 101	מגורים R
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי							שרות	עיקרי		
	1	1	2							שרות	עיקרי		
	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות

תותר הקמת סכנת חניה מקורה ומחסן בקומת קרקע בקו בנין צדדי 0.

מצב מוצע עפ"י רח / 2/ב/1999

מספר קומות	קווי בנין (מסר)		מספר קומות	גובה (מסר)	חכסית משמח תא (השמח)	צפיפות לזונם (נמ"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שמחי בניה	שמחי בניה מ"ד ביח"ד		מס' תא שמח	יעוד		
	מתחת	מעל								מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				
5	3	3	2	—	30%	4	2	46	285	55	26	204	500	114 - 101	מגורים R
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי							שרות	עיקרי				
	1	1	2							שרות	עיקרי				
	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות

קיר משותף לקומת קרקע

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר:**

1. חומרי הגמר ועיצוב החזיתות יהיו ככל האפשר אחידים בתאום עם מהנדס העיר.
2. לא יתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם יותאם השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמים, כפי שנקבע הת"י 413, בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.2. חניה:

בתחום המגרש יוסדרו 2 חניה ליח"ד בהתאם לתכנית הבינוי והחניה ובאישור יועץ התנועה.

6.3. היטל השבחה:

הוועדה המקומית תמיל 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	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
					מניע התוכנית
					יום בפועל (אם רלוונטי)
					בעלי עניין בקרע
14.6.11		מ.ד. אשכנזי אדווקטים בנימין 75 רחובות 08-9465764	0-5167930-6	דוד אשכנזי	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן \checkmark במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _נספח בינוי וחניה מנחה		
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	יעודי קרקע לפי סבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשרים התוכנית ⁽¹⁾
	X	קיום סבלת שמחים ובדיקה שסך כל השמחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשרים ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	4.1	
	X	קיום תשרים מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשרים מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשרים בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשרים/ רוטות וכדומה)		
X		סימון מרחב תכנון, גבול שיפום		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשרים להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
	X	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
X		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	X	קיום תצהירים חתומים של שרכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
X		האם נדרשת התוכנית לנספח סיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
X		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'סיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
	X	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דוד אשכנזי, מספר זהות 0-5167930-6,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רח/1999/ב/2 שעמדה עליה מנוחה מנוחה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 28352.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. ראול מרקוביץ - מודד מוסמך
 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, נהוני 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 ושיפוטית.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

16.6.11

חאריך


 חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רח / 1999 / 1/ב

(בעת המדידה המקורית)

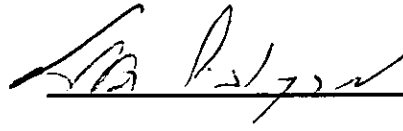
1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 1-2009 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

441

מספר רשיון



שם המודד המוסמך

(בעת ערכון המדידה)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך