

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<p>משרד תכנון מחוז מרכז</p> <p>20.03.2012</p> <p>נתקבל תיק מס'</p>	<p>הוראות התוכנית</p> <p>תוכנית מס' רח / מק / 1050 / 35</p> <p>שם תוכנית: וידר 10</p>	<p>עיריית רחובות מינהל הנדסה</p> <p>01.03.2012</p> <p>נתקבל תכנון בנין ערים</p>
--	--	---

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

אישורים

מתן חוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית החובות אישור תכנית מס' מ/מ/35/1050 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2003/1050/מ/מ/35/1050 13.02.12 יו"ר הועדה</p>	

1. רצ"ב הנחק של תב"ע ברח' וידר 10.
2. במגרש, שיעוד מגורים א', לאפשר בניית 2 יח"ד בחלקו המזרחי של המגרש.
3. כמו- כן, מבקשת התכנית להגדיל את השטח העיקרי המותר עפ"י רח/1050 ב-6%.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

10	שם התוכנית	1:1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
35 / 1050 / רח/מק/	מספר התוכנית	1:2 שם התוכנית	
הפקדה	שלב	1:3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
1.06.11	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורסמת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורסמת		
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62 א(א) סעיף קמן 8 ו-9	לפי סעיף בחוק		
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היחרים או הרשאות.	היחרים 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 180925
 קואורדינטה Y 644300

1.5.2 תיאור מקום

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
 רחובות זאב וידר 10

1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית

מספר נוש	סוג נוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3656	מוסדר	חלק מהגוש	243	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מנרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מנרש/תא שטח
רח / 1050	243

1.5.8 מרחבי תכנון נובלים בתוכנית

רחובות

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30.07.81	2732	על תכנית זו, רח/ מק/ 1050 / 35, יחולו הוראות התכניות רח/1050 ורח/מק/1950, התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו.	• שינוי	רח/ 1050
17.05.10	6088			רח/מק/1950
28.05.96	4412	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	• כפיפות	רח/ 2000 / ב / 1
29.04.04	5293			רח/מק/ 2000 / ב / 2
26.08.08	5843			רח/מק/ 2000 / ב / 5
25.05.97	4525			תמא/ 2 / 4

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"ם	מספר עמודים	מספר ניליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גודם מאשר	חאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		18		1.06.11	אד"ר' אשנמי	ועדה מקומית	
חשויים התוכנית	• מחייב	1:250		1				
נספח כינוי, פיתוח 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 המוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגבנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקת(')	דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	מלפון	כחובת	מס' האניד	שם האניד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						זאב וידר 10, רחובות				54683701			דן קמני

1.8.2 זום בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האניד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם האניד / שם רשות מקומית	מס' האניד	כחובת	מלפון	פקס	דוא"ל
		54683701							רחובות			
		54683701							זאב וידר 10, רחובות	053426233		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האניד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם האניד / שם רשות מקומית	מס' האניד	כחובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			0511089						זאב וידר 10, רחובות				
			7085996						רחובות				
				מ.ס.י.									
		54683701									053426233		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מסעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האניד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם האניד / שם רשות מקומית	מס' האניד	כחובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		0-5167930-6	28352						רח' הרצל 203, רחובות 76274	08-9465764	0544764421	08-9466616	md-david@012.net.il
			441						יהודה הלוי 34 רחובות	08-9330649		08-9416389	moded-online.net

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו, רח/מק/1050 / 35 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. בתחום המגרש שיעודו מגורים א', ללא שינוי כיעוד הקיים, לאפשר הקמת 2 יח"ד בחציו המזרחי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2. הגדלת מס' יחידות הדיור המותרות בחציו המזרחי של המגרש מיחידה אחת לשתיים.
3. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית כך שניתן יהיה לבנות 56% משטח כל מגרש במקום 50% המותרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית: 1:004 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ענף	סוג נתון כמותי
	מפורם	מתארין				
חוספת שמחי שרות	562		60 (+)	502	מ"ר	מגורים
בהתאם להגדלת מס' יחידות הדיור	3		1 (+) *	2	מס' יח"ד	

חוספת יחידת הדיור בחלקו המזרחי של המגרש.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שמח בחוכנית

3.1 טבלת שמחים

תאי שמח כפופים	תאי שמח	תאי שמח	יעוד
		243	מגורים א'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעד או הסימון של תאי השמח בתשרים לבין המפורס בטבלה זו - יגבר התשרים על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שמחים

מצב מוצג		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים א'	100	מגורים א'
1004		1004	

4. יעודי קרקע ושימושים

4:1	שם ייעוד: מגורים א'
4:1:1	שימושים
	מגורים
4:1:2	הוראות
	ראה סעיף 6 להלן.

5. סכנת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח"מ/1050

מספר קומות	קווי בנין (מסר)	מספר קומות		גובה סכנה (מסר)	תכנית (%) משומח תא השומח	צפיפות לדונם (נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	ישר
		מספר קומות	מספר קומות						סה"כ שטחי בניה	מנתח לכניסה הקובעת			
2	1	5	4	2	50	2	2	50	502	502	1004	243	מגורים 'א

שטחי שירות עיליים עפ"י החלטת מליאה מיום 21.08.97. מרחף עפ"י החכניוח הכאות: רח/2000 ב/1 / רח/מק/2000 ב/2 / רח/מק/2000 ב/5 / 5
 תותר בניה של חדר בחוף עלית הנג בתנאים הבאים:
 שטח הרצפה של החדרים הנ"ל יהיה לא יותר מ-12 מ"ר.
 שטח הבניה של החדרים הנ"ל יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים.

מצב מוצע עפ"י רח"מ/מק/1050 / 35

מספר קומות	קווי בנין (מסר)	מספר קומות		גובה סכנה (מסר)	תכנית (%) משומח תא השומח	צפיפות לדונם (נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	ישר
		מספר קומות	מספר קומות						סה"כ שטחי בניה	מחוח לכניסה הקובעת			
2	1	5	4	3	56	3	3	56	562	562	1004	243	מגורים 'א

שטחי שירות עיליים עפ"י החלטת מליאה מיום 21.08.97. מרחף עפ"י התכניות הבאות: רח/2000 ב/1 / רח/מק/2000 ב/2 / רח/מק/2000 ב/5 / 5
 תוספת יחידת הדיור תהיה בחלקו המזרחי של המגרש.

6. הוראות נוספות

6.1 מהתפים:

תותר בנית מרתף. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/1, רח/מק/2000/2 ו-רח/מק/2000/5.

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 מורדים, 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.

הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א לחוק.

6.3 רישום שמחים ציבוריים:

השמחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.

6.4 תנאים למתן היתר:

- לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הונח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגבי מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
- לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשרים לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המורדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

6.5 תכנית פיתוח:

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

- פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרום מס' מקומות החניה כמפורט בנספח התניה.
- גדרות, קירות חומכים ומשמחים משופעים (רמפות).
- פרום מלא של חומרי גימור הבנינים.
- פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
- פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תליית מתקנים בחויתות.
- פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לויין. לא תותר התקנת אנמנות מסוג כלשהוא.
- פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, 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, ניקוז, מרובים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחויתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתחורונות לאגירה ולסליוק אשפה.

9. ביצוע הפיחוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר כתאום עם מהנדס העיר.
10. תנאי למתן היתר בניה כתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס העיר, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
11. תנאי למתן היתר בניה כתא שטח בו מסומן עץ/ קבוצת עצים להעתקה או עץ/ קבוצת עצים לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
12. תנאי למתן היתר בניה כתא שטח בו מסומן עץ/ קבוצת עצים להעתקה או עץ/ קבוצת עצים לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונמיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים במקום אחר.
- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת נעץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.7 חנייה:

מקומות החנייה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר ויועץ התנועה שלה, 2 מקומות חנייה ליח"ד כמפורט בנספח הבינוי והחנייה המנחה המצורף לתכנית.

6.9 היטל השבחה:

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

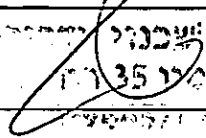
7.2 מימוש התוכנית

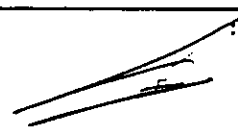
זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.


8. חתימות

מה אני חתים (המשל)

מניש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאניד/שם רשות מקומית:	מספר תאניד:	

שורך התוכנית	שם: דוד אשכנזי- אדריכל כפיר אשכנזי- אדריכל	חתימה: 	תאריך: 21-2-12
	תאניד:	מספר תאניד:	

יזם בפועל	שם: קמני / ב	חתימה: 	תאריך: 21-2-2012
	תאניד:	מספר תאניד:	

בעל עניין בקרע	שם: קמני / ב	חתימה: 	תאריך: 21-2-2012
	תאניד:	מספר תאניד:	