

דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של תב"ע ברח' שבתאי אשר בשכונת שעריים.
2. ברירת משפ' קלנר, בחלקו הצפון מערבי של הבית הקיים, נבנתה יחידת דיור בשתי קומות, ע"י בעליה הקודמים. התוספת שנבנתה על- ידם טרם נרכשה היחידה ע"י משפ' קלנר, בוצעה במרחק של 2 מ' מגבול המגרש הצפוני.
3. מטרת התב"ע הרצ"ב הינה לשנות את קו הבנין הצדדי לכוון צפון מ-4 מ' ל-2 מ', בכדי לאפשר קבלת היתר בניה לקיים בשטח, לאפשר הגדלת הבית הקיים ולאפשר הוצפת ממ"ד לצורך הגנה על בני הבית.
4. אין כל שינוי ביחרוכיות והוראות הבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שבטאי 5</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>רח/מק / 1200 / 15 / 2</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>660 מ"ר</p>		<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>• מחן תוקף</p>	<p>שלב</p>		
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>17.5.12</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>• תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>62 א(א) סעיף קמן 4</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

מקום התוכנית 1.5

1.5.1	נחונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	
		קואורדינטה X	182950 - 182900
		קואורדינטה Y	644200 - 644125
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות נפה	רחובות חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה	רחובות -----
		רחוב מספר בית	שבתאי 5

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3705	• מוסדר	•	152	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
אין	אין

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אין	אין

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רחובות

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקום פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
31.01.90	3739	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השמח במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תוכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבות	שינוי	רח/ 1200 / 15
28.05.96	4412	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	כפיפות	רח/ 2000 / ב/ 1
26.03.07	5645			רח/ מק/ 2000 / ב / 2
29.04.04	5293	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 4 / 2 תכנית המחאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.		רח/ מק/ 2000 / ב / 5
25.05.97	4525	חמא/ 4 / 2		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"ם	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' אשכנזי	15.09.09		18		• מחייב	הוראות תוכנית
				1		1:250	• מחייב	תשריט תוכנית

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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מיניש התוכנית										
נוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	מספון סלולרי	מספון סלולרי	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות רשיון	מספר זהות מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / תואר
			0536176230	0536176230	שבחא' 5, רחובות	תאגיד	רשות מקומית		037580974	קלנר אבי
			0526176233	0526176233	רחובות				032316077	קלנר מלכה

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	דוא"ל	פקס	מספון סלולרי	מספון סלולרי	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / תואר
			0536176230	0536176230	כתובת					
			0526176233	0526176233	שבחא' 5, רחובות				037580974	קלנר אבי
					רחובות				032316077	קלנר מלכה

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	דוא"ל	פקס	מספון סלולרי	מספון סלולרי	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / תואר
			0533061762	0533061762	כתובת					
			0526176233	0526176233	שבחא' 5, רחובות				037580974	קלנר אבי
									032316077	קלנר מלכה
									0205356	אריקמן אליעזר ז"ל
									0500410	אריקמן יוכבר
									500400	סעדיה כהן ז"ל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	דוא"ל	פקס	מספון סלולרי	מספון סלולרי	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / תואר
david@bezeqint.net	md-	08-9466616	054-4764421	08-9465764	רח' הרצל 203, רחובות 76274		-----	28352	0-5167930-6	דוד אשכנזי
moded-@barak-online.net	moded-	08-9416389		08-9350649	יהודה הלוי 34 רחובות			441	0-5350783-6	ראול מרקוביץ

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו, רח/מק/1200 / 15 / 2, 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 קו בנין צדדי צפוני מ-4 מ' ל-2 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קו בנין צדדי צפוני מ-4 מ' ל-2 מ', עפ"י התשרים.
- אין כל שינוי בשאר הזכויות והוראות הבניה החלות על תחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.660 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מחארי				
	396		_____	396	מ"ר	מגורים
	2		_____	2	מס' יח"ד	

הערה: נתוני מבלה זו נועדו לאיסוף מידע סממסימי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני מבלה זו לנתוני מבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור במבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד מגורים א'
		152	

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	660	100%	660
יעוד מגורים א'		יעוד מגורים א' מיוחד	

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/1200/15

מגורים	מס' חא שטח	גודל מגרש/ מועד/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נמו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
			מטל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)					מחמת	קדמי	צפוני	דרומי	
א' מיוחד	152	660	•	•	396	2	3	—	—	2	1	5	4	4	מגורים

• מרחף ושטחי שרות על קרקעים עפ"י החלטת מליאה מיום 21.08.97 ועפ"י רח/2000/ב.1, רח/מק/2000/ב.5 / רח/מק/1200/15

מצב מוצע עפ"י רח/מק/1200/15

מגורים	מס' חא שטח	גודל מגרש/ מועד/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נמו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
			מטל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)					מחמת	קדמי	צפוני	דרומי	
א' מיוחד	152	660	•	•	396	2	3	—	—	2	1	5	4	4	מגורים

• מרחף ושטחי שרות על קרקעים עפ"י החלטת מליאה מיום 21.08.97 ועפ"י רח/2000/ב.1, רח/מק/3000/ב.5 / רח/מק/1200/15

6. הוראות נוספות

6.1 מרתפים :

תותר בנית מרתף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1 ו- רח/מק/2000/ב/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 מודדים, 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 תנאים למתן היתר:

1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהגנס 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 תשריט לצורכי רישום ערוך כדן עפ"י פקודת המודדים, 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 לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.

6.4 תכנית פיתוח:

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

- 1 מיקום 4 עצים בוגרים בגובה גמ' לפחות בתחום המגרש.
- 2 פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרום מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
- 3 גדרות, קירות תומכים ומשמחים משופעים (רמפות).
- 4 פרום מלא של חומרי גימוד הבנינים.
- 5 פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
- 6 פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיווג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.
- 7 פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- 8 פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לזין. לא תותר התקנת אנמנות מסוג כלשהוא.
- 9 פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכוונות 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 מאבץ או בנחושת.
- 10 פתרונות לאגירה ולסליוק אשפה.

6.5 חניה :

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית ההיתר.

6.6 מבנים להריסה :

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

6.7 היטל השבחה :

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

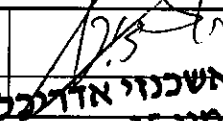
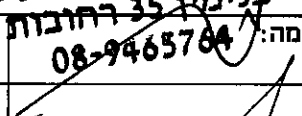
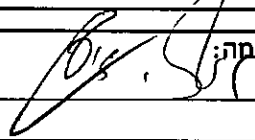
7 ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: קלני אבי ורחמי	חתימה: 	תאריך: 24.5.12
עורך התוכנית	שם: דוד אשכנזי	חתימה: 	תאריך: 16.5.12
זים בפועל	שם: קלני אבי ורחמי	חתימה: 	תאריך: 24.5.12
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:

מ.ד. אשכנזי אדווקטים

בנימין 35 רחובות
08-9465764

עיריית רחובות

מינהל הנדסה

29.05.2012

ג. ג. ג. ג.

תכנון בנין ערים

נספח בנין מנחה

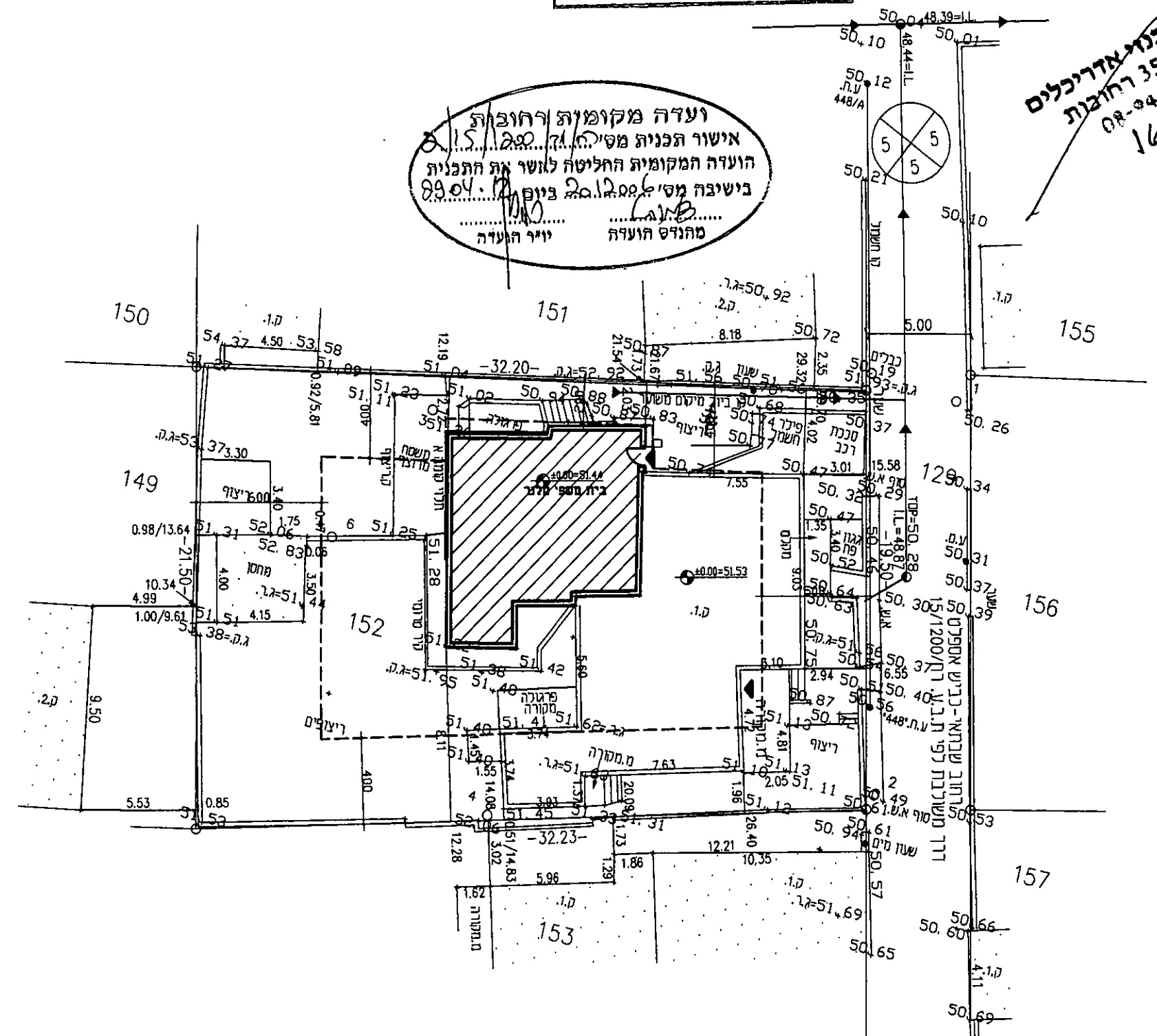
רח' מקו 1200\15\2

קנ"מ 1:250

מ.ד. אשכנזי אדריכלים
בנימין 35 רחובות

מ.ד. אשכנזי אדריכלים
בנימין 35 רחובות
08-9461111
16.5.12

ועדה מקומית רחובות
אישור תכנית מס' 2002/15
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2002/15 ביום 29.05.12
מ.ד. אשכנזי אדריכלים
מהנדס הועדה
יו"ר הועדה



ק.ק.ר.קע

