

18/9/12

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
5.08.2012
נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רח/מק / 1300 / 23

שם תוכנית: הרשנוון 9

פיריית רחובות
מינהל הנדסה
26.06.2012
פועל
תכנון גנני ערים

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: רחובות
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית רחובות אישור תכנית מס' רח/מק/1300/23 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 11/2012 ביום 4.6.12 יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של תב"ע בסמכות מקומית לחלקה שברח' הרשנוון 9 שברחובות.
2. התכנית מבקשת לשנות את קוי הבנין בהתאם לקיים בשטח, בכדי לאפשר קבלת היתר לקיים.
3. אין כל שינוי ביחד זכויות והוראות הבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרשמונה 9	יפורסם ברשומות
		מספר התוכנית	רח/מק / 1300 / 26	
		שטח התוכנית	752 מ"ר	
		מהדורות	• מתן חוקף	
		שלב	1	
		מספר מהדורה בשלב	14.6.12	
		תאריך עדכון המהדורה	• תוכנית מפורטת	
		סוג התוכנית	• כן	
		סיווג התוכנית	62 א(א) סעיף קמן 4	
		סוג התוכנית	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• ללא איחוד וחלוקה.	
		לפי סעיף בחוק	• לא	
		היתרים או הרשאות	• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
		סוג איחוד וחלוקה		
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

643925	קואורדינטה X
181800	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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

רחובות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

רחובות יישוב

----- שכונה

רחוב מספר בית הרשמוזן 9

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	• מוסדר	• חלק	743	

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 בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רח/ 1300	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רחובות

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקום פרסומים	תאריך
רח/ 1300	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות רח/1300, במידה ולא שונו בתכנית זו.	3701	29.09.89
רח/2000/ב' 1/ -	כפוף	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה במידה ולא שונו בתכנית זו.	4412	28.05.96
רח/מק/2000/ב' 2/			5645	26.03.07
רח/מק/2000/ב' 5/			6126	18.8.10
תמא/2/4			4525	25.05.97

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר ניליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדר' אשכנזי	20.07.11		14		• מחייב	הוראות התוכנית
				1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

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 התשריטים.

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

1.8.1 מגיש החוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האניד / שם רשות מקומית	מס' האניד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ראובן שובלי	514996				הרשונות 9, רחובות		0506311892		

1.8.2 יום כפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האניד / שם רשות מקומית	מס' האניד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ראובן שובלי	514996				הרשונות 9, רחובות		0506311892		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האניד / שם רשות מקומית	מס' האניד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ראובן שובלי רפי שובלי	514996 56560725				הרשונות 9, רחובות		0506311892		

1.8.4 עורך החוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האניד / שם רשות מקומית	מס' האניד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אוריכל	דוד אשכנזי	0-5167930-6	28352	-----	בנימין 35, רחובות	08-9465764	0544764421	08-946616	md-david@bezeqint.net
עורך ראשי	מורד מוסמך	ראול מרקוביץ	0-5350783-6	441		יהודה הלוי 34 רחובות	08-9350649		08-9416389	moded-@barak-online.net

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו, רח/מק/1300 / 26, היא 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 התשנ"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 מזרחי ובקו בנין אחורי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2. שינוי בקו בנין צדדי מזרחי מ-4 מ' ל-3 מ' לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.
3. שינוי בקו בנין אחורי מ-6 מ' ל-5 מ' לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.
4. אין כל שינוי בשאר הזכויות והוראות הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.752 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	526		ל.ר.	526	מ"ר	מנורים
	4		ל.ר.	4	מס' יח"ד	

הערה: נתוני מבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני מבלה זו לנתוני מבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (נמ' 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
		743	מגורים א-1 מיוחד

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשרים לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשרים על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	יעוד
100	752	100	מגורים א-1 מיוחד
↩		752	

4 יעודי קרקע ושימושים

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

.5 טבלת זכויות והוראות בניה

מ.ב.

6. הוראות נוספות**6.1 מרתפים :**

תותר בנית מרתף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/1, רח/2000/2 ורח/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 מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י מבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה מבלה, 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 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 תירשם בטאבו זיקת הנאה, כמפורט בכינוי הרצ"ב.
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 רישום שטחים ציבוריים :

השטחים 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.

6.5 הריסת מבנים :

המבנים המסומנים להריסה יורסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

6.6 תכנית פיתוח:

כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, 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 גימור הבנינים.
4. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
5. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.
6. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
7. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לויין. לא תותר התקנת אנמנות מסוג כלשהוא.
8. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכוונות ומתקנים מכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו חת- קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקו, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתחונות לאגירה ולסילוק אנשפה.
9. העתק/עקירת עצים כפופה לקבלת רישיון כרין.

--

6.5 חניה :

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

6.6 היטל השבחה :

הוועדה המקומית חט"ל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7 : הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזער סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר להגבה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות מיסהלנמל בן גוריון.
3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנמנות, 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.

6.8 בניה ירוקה :

1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעמפת, תאורה מבעית, אורוד וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

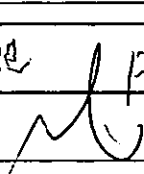
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ראובן שובלי	חתימה: ר. אוקן שובלי	תאריך: 25/6/12
עורך התוכנית	שם: דוד אשכנזי	חתימה: ר. אוקן שובלי 09-5946-80	תאריך: 20.1.12
יזם בפועל	שם: ראובן שובלי	חתימה: ר. אוקן שובלי	תאריך: 25/6/12
בעל עניין בקרקע	שם: ראובן שובלי	חתימה: ר. אוקן שובלי	תאריך: 25/6/12
	שם: רפי שובלי	חתימה: 	תאריך: 25/6/12