

4219243

תכנית מס' רח/מק/2010/1/6

מבואת-2006

עיריית רחובות
מינהל הנדסה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

04.07.2012

נתקבל

5.08.2012

הוראות התוכנית

תכנון בניין ערים

נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' רח/מק/2010/1/6

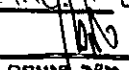
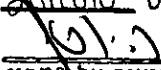
שם תוכנית: בנייני איזנברג - גורדון

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: רחובות

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|-------|
| <p>ועדה מקומית רחובות</p> <p>אישור תכנית מס' רח/מק/2010/1/6</p> <p>תועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בישיבה מס' 201101 ביום 24.6.11</p> <p> ח"ר תועדה</p> <p> חממונה על המחוז ח"ר תועדה המחוזית</p> | |
| | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה לשנות את מקומו של שטח שתכליתו "שצ"פ" על גג המרתף, בחכירה לעירייה, כמסומן בתשריט של תב"ע רח/2010/6, תוך שינוי הגדרתו לשטח ל"מגורים ומסחר" עם "הנחיות מיוחדות", בהתאם לנוהל מבא"ת. זאת כדי לאפשר את המשך שימושו כשצ"פ שימסר לעירייה בחכירה, כשמתחתיו תבנה חניה בבעלות פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | | |
|---|--|-------------------------------------|-------------------|
| | | | יפורסם ברשומות |
| בנייני איזנברג - גורדון | שם התוכנית | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית | |
| רח/מק/1/6/2010 | מספר התוכנית | | |
| 7,189 מ"ר | | 1.2 שטח התוכנית | |
| • מילוי תנאים למתן תוקף | שלב | 1.3 מהדורות | |
| 01 | מספר מהדורה בשלב | | |
| 06/05/2012 | תאריך עדכון המהדורה | | |
| • תוכנית מפורטת | סוג התוכנית | 1.4 סיווג התוכנית | יפורסם ברשומות |
| • כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | | |
| • ועדה מקומית | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | | |
| | לפי סעיף בחוק | | |
| • 62 א(א) סעיף קטן 5 | היתרים או הרשאות | | |
| • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | סוג איחוד וחלוקה | | |
| • ללא איחוד וחלוקה | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | | |
| • לא | | | |

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

קואורדינטה X 182125
קואורדינטה Y 645425

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רחובות

התייחסות לתחום הרשות

נפה רחובות
רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

גורדון, הרצל, איזנברג

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3703 | מוסדר | • חלק מהגוש | 255, 115 | |
| | | | | |
| | | | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|------------|--------------|
| לא רלוונטי | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| רח/2010/6 | א, ב, 1, 2, 3, 4 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומי | תאריך |
|----------------------|----------|--|-------------------|----------------|
| רח/2010/6 | • שינוי | על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/2010/6 במידה ולא שונו בתכנית זו. אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית רח/2010/6 הוראות תכנית זו מחייבת. | 5058 | 7 מרץ 2002 |
| רח/2010/1/6 בינוי | • שינוי | על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/2010/1/6 במידה ולא שונו בתכנית זו. אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית רח/2010/1/6 הוראות תכנית זו מחייבת. | ל"ר | ל"ר |
| רח/2000/1/ב | • כפיפות | על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית רח/2000/1/ב. | 4412 | 28 מאי 1996 |
| רח/מק/2000/3/ב | • כפיפות | על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית רח/מק/2000/3/ב. | 5645 | 26 במרץ 2007 |
| רח/מק/2000/3/ג | • כפיפות | על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית רח/מק/2000/3/ג. | 6126 | 18 אוגוסט 2010 |
| רח/2010 | • שינוי | | 4309 | 1 יוני 1995 |
| תמא/4/23/א | • כפיפות | על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית תמא/4/23/א תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל. | | |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|---------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|---------|-------------------|
| | | אדרי' ישראל ברכה | 06/05/2012 | | 14 | | • מחייב | חוראות התוכנית |
| | | אדרי' ישראל ברכה | 06/05/2012 | 1 | | 1:250 | • מחייב | תשריט התוכנית |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על השוליים.

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

1.8.1 מנגיש התוכנית

| גוש/ חלקת(י) | זוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|--------------|-------|------------|--------|------------|-------------------------|-----------|---------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
| | זוא"ל | 5279804-03 | | 5238271-03 | שלמה המלך 46, ת"א 64386 | 510914328 | ר.פ. זילברמניץ ורנו בע"מ | | | | |

1.8.2 יזם בפועל

| זוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|------------|--------|------------|-------------------------|-----------|---------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
| זוא"ל | 5279804-03 | | 5238271-03 | שלמה המלך 46, ת"א 64386 | 510914328 | ר.פ. זילברמניץ ורנו בע"מ | | | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| זוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|------------|--------|------------|-------------------------|-----------|---------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| זוא"ל | 5279804-03 | | 5238271-03 | שלמה המלך 46, ת"א 64386 | 510914328 | ר.פ. זילברמניץ ורנו בע"מ | | | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| זוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
|-----------------|------------|-------------|-------------|-----------------|--------------|---------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
| זוא"ל | 6320063-03 | 6405300-050 | 6320030-03 | דריימאנר 5, ת"א | 41-274221-51 | ר.פ. קור מתאר בע"מ | 9123 | 10761377 | יששכאל בורכה | אדריכל | |
| tgbl@012.net.il | 7995820-09 | 6349002-050 | 2122388-072 | ר.פ. 056261837 | | ר. גב מתודיסים | 991 | 056261873 | תאופיק גיבארה | מודד | |

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.

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| | |
| | |

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 הוראות בינוי בתחום התכנית.
שינוי מיקום השצ"פ על גג המרתפים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי מקומו של השצ"פ מעל גג המרתפים בחכירה לעירייה (כמסומן בתכנית רח/2010/6) מבלי לשנות את גודלו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|----------------------------|-----------|----------|-------------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | לי"ר | לי"ר | לי"ר | מ"ר | מגורים |
| | | | לי"ר | | מסי יחיד | |
| | | | | | מ"ר | דיור מיוחד |
| | | | | | מסי יחיד | |
| | | לי"ר | לי"ר | לי"ר | מ"ר | מסחר |
| | | | | | מ"ר | תעסוקה |
| | | | | | מ"ר | מבני ציבור |
| | | | | | חדרים | תיירות / |
| | | | | | מ"ר | מלונאות |

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.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|-----------|---------|--------------|
| הנחיות מיוחדות | זיקת הנאה | תאי שטח | |
| 701 | 701 | 701 | מגורים ומסחר |
| | | 501 | דרך מאושרת |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

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

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | מצב מאושר | |
|----------|---------------|-----------|------------------------------|
| מ"ר | יעוד | מ"ר | יעוד |
| 91.92 | מגורים ומסחר | 91.92 | מרכז מסחר ומגורים מוצע |
| 40.79 | תחילת מיוחדות | 40.75 | מתוכנן עם זכות שימוש לציבור: |
| 6.12 | זיקת הנאה | 6.12 | שצ"פ 1 |
| | | | שצ"פ 2 |
| | | | שצ"פ 3 |
| 8.08 | דרך מאושרת | 8.08 | דרך פרטית עם זיקת הנאה |
| 100 | סה"כ | 100 | סה"כ |

4 יעודי קרקע ושימושים

| | | |
|--|--|--------------|
| שם ייעוד: מגורים ומסחר | | 4.1 |
| שימושים | | 4.1.1 |
| מגורים - על פי התכניות התקפות על החלקות. מסחר - לא תתאפשר בניית מסחר בפרוייקט. | | א. |
| מיקום השצ"פ על גג המרתפים לפי תשריט תכנית זו, ישאר פתוח (לא יסגר בגדרות), וישרת את כלל הציבור באופן חופשי. | | ב. |
| הוראות | | 4.1.2 |
| על פי התכניות התקפות על החלקות. | | א. |
| | | ב. |
| | | ג. |

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

| אחוזי | ציד-י שמשאלי | ציד-י ימני | קידמי | קווני בנין (מטר) | | | מספר קומות | מספר קומות | | | תכנית (%) | משיטה תא השיטה | צפיפות (יח"ד לזונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | | | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | יעד |
|------------------|--------------|------------|-------|------------------|-------|------|------------|-------------|------------|-----------------|-----------|----------------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------------|------------|-----------------|-------------|------------|-----------------|------------------------------|-----|
| | | | | ציד-י | ציד-י | קדמי | | מרחק לבנייה | מעל לבנייה | גובה מבנה (מטר) | | | | | | מרחק לבנייה | מעל לבנייה | גובה מבנה (מטר) | מרחק לבנייה | מעל לבנייה | גובה מבנה (מטר) | | |
| לא רלבנטי | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| לא רלבנטי | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מסחר מגורים מוצע | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מסחר מגורים | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6,608 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מסחר מגורים | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| סח"כ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחוזי | ציד-י שמשאלי | ציד-י ימני | קדמי | קווני בנין (מטר) | | | מספר קומות | מספר קומות | | | תכנית (%) | משיטה תא השיטה | צפיפות (יח"ד לזונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | | | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | יעד |
|-------------------|--------------|------------|------|------------------|-------|------|------------|-------------|------------|-----------------|-----------|----------------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------------|------------|-----------------|-------------|------------|-----------------|------------------------------|-----|
| | | | | ציד-י | ציד-י | קדמי | | מרחק לבנייה | מעל לבנייה | גובה מבנה (מטר) | | | | | | מרחק לבנייה | מעל לבנייה | גובה מבנה (מטר) | מרחק לבנייה | מעל לבנייה | גובה מבנה (מטר) | | |
| לא רלבנטי | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מסחר מגורים ומסחר | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מסחר מגורים | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6,608 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מסחר מגורים | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| סח"כ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

6. הוראות נוספות**6.1 כללי**

כמפורט בתכניות התקפות החלות על החלקות.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע עפ"י החוק.

6.3 הוצאות התכנית

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק היחסי 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 והאיזון 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.

6.4 הוראות מיוחדות

| | |
|----|--|
| 1. | השטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות" הינו שטח שצ"פ על גג המרתפים בחכירה לעירייה, ויחולו עליו הוראות התכנית רח/2010/6 במלואן, למעט מיקומו. |
| 2. | בשטח המסומן כזיקת הנאה לציבור יחולו הוראות תכנית רח/2010/6 במלואן. |
| 3. | במסגרת תכנית זו, לא תתאפשר בניה למטרות מסחר בפרוייקט. |
| 4. | תוקם גדר קלה שקופה של כחצי מטר, אשר תתחום את השצ"פ בגבול חלקה 522 בגוש 3703, באופן שיבטיח הפחתת מטרד רעש ככל שקיים כתוצאה מהשצ"פ – גן המשחקים. |

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|-----------|----------|--------|
| לא רלבנטי | | |
| | | |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | | |
|--|--|--|--|-----------------|
| תאריך: 1.7.12 מספר תאגיד: ח.פ. 510914328 | | חתימה: נ. זילברמינץ ובנו בע"מ שם: תאגיד/שם רשות מקומית: נ. זילברמינץ ובנו בע"מ | | מגיש התוכנית |
| תאריך: 21/06/2012 מספר תאגיד: 4-274221-51 | | חתימה: קו מתאר בע"מ שם: ישראל ברכה תאגיד: קו-מתאר בע"מ | | עורך התוכנית |
| תאריך: 1.7.12 מספר תאגיד: ח.פ. 510914328 | | חתימה: נ. זילברמינץ ובנו בע"מ שם: תאגיד/שם רשות מקומית: נ. זילברמינץ ובנו בע"מ | | יזם בפועל |
| תאריך: 1.7.12 מספר תאגיד: ח.פ. 510914328 | | חתימה: נ. זילברמינץ ובנו בע"מ שם: תאגיד/שם רשות מקומית: נ. זילברמינץ ובנו בע"מ | | בעל עניין בקרקע |
| תאריך: מספר תאגיד: | | חתימה: שם: תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית רחובות | | בעל עניין בקרקע |
| תאריך: מספר תאגיד: | | חתימה: שם: תאגיד: | | בעל עניין בקרקע |