

משרד הפנים
מחוז מרכז 1965
02.05.2013
נתקבל
תיק מס'

ק התכנון והבניה, התשכ"ה

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
05-02-2013
נתקבל
תכנון בנין ערים

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רח / מק / 1200 / 18 / 1

שם תוכנית: האמוראים 15

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית רחובות אישור תכנית מס' רח/מק/1200/18/1 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבת מס' 12/25.10.12 מחלוקת מנהלס חועדה חיר חועדה</p>	

דברי הסבר לחוכנית

1. רצ"ב העתק של תב"ע ברח' האמוראים 15.
2. בתכנית מוצע לשנות את קו הבנין הצדדי המורחי ללא שינוי ביעוד הקרקע, מגורים א'.
3. התב"ע נועדה לאפשר קבלת היתר למבנים הקיימים בשטח.
4. יתר זכויות והוראות הבניה ללא שינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לחוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

האמוראים 15

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

1 / 18 / 1200 / רח/מק/

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

20.1.13

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

62 א(א) סעיף קמן 4

לפי סעיף בחוק

תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

חלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

קואורדינטה X 182645
קואורדינטה Y 643600

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 מספר בית רחובות שערים מזרח האמוראים 15

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3705	מוסדר	חלק מהגוש	—	186, 187

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר חוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רח / 1200 / 18	7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ד

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14.09.90	3799	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השמח במידה ולא שוט בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תוכנית אלה, הוראות תכנית זו מחייבות	שינוי	רח/ 1200
24.12.95	4364			רח/ 1200 / 18
28.05.96	4412	על תחום התכנית חלות הוראות והנבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית 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	על תחום התכנית חלות הוראות והנבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון		תמא/ 4 / 2

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		18		12.08.08	אדר' אשכנזי		
תשריט התוכנית	מחייב	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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.2 מניש התכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מאיר פאיו	309799443				האמוראים 15, רחובות		0528082685		

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מאיר פאיו	309799443				האמוראים 15, רחובות		0528082685		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				מ.מ.י.						
חוכרים	מאיר פאיו	309799443				האמוראים 15, רחובות		0528082685		
	פקה פאיו	309799450								

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	דוד אשכנזי	0-5167930-6	28352		רח' הרצל 203, רחובות 76274	08-9465764	0544764421	08-9466616	md-david@012.net.il
	מודד מוסמך	יגאל גרסי	0-5350783-6	619		שלמה המלך 10 ראשון- לציון	03-9615292			

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 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 בקו בנין צדדי למזרח מ-3.00 מ' ל-1.95 מ', כמסומן בתשרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בקו בנין צדדי מ-3.00 מ' ל-1.95 מ' עפ"י סעיף 62א(4), כמסומן בתשרים, ללא כל שינוי ביתר זכויות והוראות הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 0.693 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
	416		—	416	מ"ר	מגורים
	3		—	3	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח נכופים				תאי שטח	יעוד
				7	מגורים א

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	693	מגורים א'		100%	693	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 / 18

אחורי	קווי בנין (מסר)		מספר קומות		נובה מבנה (מסר)	תכנית (%) משמח חא (השמח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נסו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שמחי בניה	שמחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ד)	מס' חא שמח	יעוד		
	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
6	3	5	1	2	—	—	—	3	60	416	*	—	*	416	693	7	מגורים 'א' מיוחד

* מרחף עפ"י רח / 2000 / ב / 1 ו-רח/מק/2000/ב/5. שמח שרות עילי עפ"י תכניות רח/2000/ב/1 ורח/מק/2000/ב/2 והחלטות מליאה מיום 23.07.03 ומיום 25.11.10.

מצב קיים עפ"י רח/1200 / 18 / 1

אחורי	קווי בנין (מסר)		מספר קומות		נובה מבנה (מסר)	תכנית (%) משמח חא (השמח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נסו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שמחי בניה	שמחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ד)	מס' חא שמח	יעוד			
	מורחי	מערבי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת		
												שרות				עיקרי	שרות	עיקרי
6	3	-1.95 3.00 עפ"י תשרים	5	1	2	—	—	4.3	3	60	416	*	—	*	416	693	7	מגורים 'א' מיוחד

* מרחף עפ"י רח / 2000 / ב / 1 ו-רח/מק/2000/ב/5. שמח שרות עילי עפ"י תכניות רח/2000/ב/1 ורח/מק/2000/ב/2 והחלטות מליאה מיום 23.07.03 ומיום 25.11.10.

6. הוראות נוספות

6.1. מרתפים :
תותר בניית מרתף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/1, רח/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 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. 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.
6.4. הריסת מבנים :
המבנים המסומנים להריסה ירסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
6.5. תנאים למתן היתר:
1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגבי מכוונת 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 כד"ן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
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, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח התניה. 2. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות). 3. פרוט מלא של חומרי גימור הבנינים בהתאם למבנה הקיים ולהנחיות מהנדס העיר. 4. פתרונות להסחרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות. 5. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות. 6. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית. 7. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לוין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא. 8. 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, כיוב, ניקוז, מרובים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבק או בנחושת. פתרונות לאגירה ולסליוק אשפה.
6.7. חניה :
מקומות החניה יוקצו ויתוכנו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר ויועץ התנועה שלה.
6.9. היטל השבחה :
הועדה 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

שם: מ-אור פאול	חתימה: מאור	תאריך: 29.1.13	מניש התוכנית
תאניד/שם רשות מקומית:	מספר תאניד:		

שם: דוד אשכנזי- אדריכל כפיר אשכנזי- אדריכל	חתימה:	תאריך: 31.1.13 פ.ד. אשכנזי אדריכלים בנימין 35 לחובות מספד 08-9465784	עורך התוכנית
תאניד:			

שם: מאור פאול	חתימה: מאור	תאריך: 29.1.13	יום בפועל
תאניד:	מאור	מספר תאניד:	

שם: מאור פאול	חתימה: מאור	תאריך: 29.1.13	בעל עניין בקרקע
שם: יפה פאול	חתימה: יפה (פרייה)	תאריך: 29.1.13	
תאניד:	מספר תאניד:		