

20.8.91  
~~5.6.91~~  
~~5.5.91~~

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
תכנית לשינוי מתאר רח/1200 - 10  
שינוי לתכנית R-6

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית לשינוי מתאר רח' 10-1200.
2. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנה מידה 1:1000 מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. שם התכנית: 96 דונם.
4. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
5. גבולות התכנית: מדרום - רח' קפרא, מצפון - רח' עזרא, ממזרח - רח' זכריה מאדר, ממערב - רח' הרצל.
6. גושים וחלקות: גוש 3705 - חלקות 20, חלקה 26-30, 40, 42, 44-67, 69-71, 110, 132, 240, 241, 243-247, 251, 252, 278-285, 288, 289, 337-343, 461-463, 489-501.
7. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, רחובות.
8. בעלי הקרקע: שונים.
9. עורך התכנית: יהודה סיבלום - אדריכל, רח' ויצמן 18, חולון. טל': 03-5032666.
10. מטרת התכנית:
  1. קביעת אזורי בניה, זכויות בניה והוראות בניה.
  2. קביעת מערכת דרכים וחניה.
  3. קביעת שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש.
  4. קביעת שטחים לרווחה ציבורית.

משרד הפנים מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
אישור תכנית מס' 10/2000  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 30.6.91 לאשר את התכנית  
סמנכ"ל לשון יו"ר הועדה המחוזית

11. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר של רחובות רח/2000 על תיקוניה (להלן תכנית המתאר), במידה ולא שונו בתכנית זו, במקרה של סתירה בין תכנית המתאר ובין תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

12. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכניות מפורטות בתוך גבול התכנית אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו, תשארנה בתוקף, אלא אם שונו בהוראות תכנית זו.

13. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה הוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואזורי בניה:

הערות	אורך חזית מינימלי	מבנים			מס' יחיד סכסימלי	אחוז בניה מקסימלי כולל	אחוז בניה מקסימלי בקומות						מס' קומות מקסימלי	שטח סגור מינ' בס"ר	ציון בתשרים	האיזור		
		קדמי	צדדי	אחורי			קרקע	א	ב	ג	ד	ה					ו	
(1) ניתן יהיה להגדיל שטח כל קומה ב- 5% ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה לא יעלו על המצויין. הסונח "לפי הקיים" מחייבם לחלקות כפי שהן רשומות בלשכת רישום המקרקעים במועד הפקדת תכנית זו. לאחר הפקדת התכנית לא האושר כל חלוקה לחלקות קטנות משטח 600 מ"ר. (2) קיר משותף בין חלקות 62-63 ו- 65-66. תוכן תכנית בינוי משותפת לשני המגרשים שביניהם קיר משותף. התוגש לאישור הועדה המקומית. (3) לא יבנתו חלקות בקווי בניין.	לפי הקיים	6	3*	5	4 לדונס 10 נט	70					10	30	30	3	לפי הקיים אך לא פחות מ- 600	כתום מותחם כתום	מגורים א' מיוחד	
				5										לפי הקיים או לפי תכנית רח/6/1200	כתום	מגורים ב'		
1. לפחות 2 קומות עליונות מדורגות. הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. 2. חלקה 283 - החלקה תחולק לשני מגרשי בניה כאשר הגבול ביניהם יהיה בהתאם לרישום בנסח הרישום של החלקה. הזכויות לכל מגרש יחושבו עפ"י 15 יח' לדונס מכלל שטח החלקה לאחר הפקעה כאשר חלוקת הזכויות בין המגרשים תהיה לפי חלוקת הבעלות הרשום בנסח. הבניה תהיה בקיר משותף. גודל דירה מסוצעת 120 מ"ר. 3. חלקה 284 - עפ"י תכנית רח/2/10/1200 - סה"כ 12 יח"ד. גודל דירה מסוצעת 120 מ"ר הוראות תכנית זאת באשר לזכויות הבניה עדיפות על הוראות תכנית רח/2/10/1200. 4. בחלקות 489 ו- 490 ניתן יהיה לבנות עד 24 יח' דיור בכל חלקה. שטח דירה מסוצעת 110 מ"ר			5	15 לדונס 10 נט	שטח דירה מסוצעת 110 מ"ר	25	30	36	36	36	36	36	-	עפ"י תכנית בינוי	700 או לפי הקיים	צהוב	מגורים ג' מיוחד	
		6	4	5	9 לדונס	140	מג	מג	מג	משרד	מג	מג	מג	מג	5	לפי התשרים	אפור מותחם אפור כהה	אזור מסחרי
* ראה סעיף הוראות ותשרים להלן.		6	0	0		140*	תכנית קרקע מקסימלית						5	לפי התשרים	אפור מותחם אפור כהה ופסים אפורים	אזור מרכזי		
הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.		6	4	5		90					30	30	30	3	לפי התשרים	חום מקווקו חום כהה	שטח לבנייני ציבור	
																שטח ציבורי ירוק פתוח		
הבניה עפ"י תכנית נפרדת אשר תכלול טבלאות הקצאה ואיזון ותכנית בינוי, בין אם התכנית בהסכמת הבעלים ובין אם לאו.															לפי התשרים	קווקוו אלכסוני שחור נטוי יסינה	אזור לאחוז וחלוקה מחדש	
																לפי האיזור	קו שחור עבה על גבול חלקות	אזור לבניה בקיר משותף
															לפי הקיים	רישום ע"ג התשרים - חלקה 461	שטח לשיפור תנאי מגורים	
																ירוק/חום לסירוגין באלכסון	דרכים משולבות	
																צהוב ספוספס אלכסונית	אזור קביעת זכויות בניה לפי סכום בורר	

\* באיזור לאורים ג' ליוחד ניתן יהיה לבנות עפ"י זכויות של איזור מקומיים א' ליוחד ללא תכנית בינוי.

14. תכנית בינוי

משמעה תכנית לשטח הכלול בתכנית או חלק ממנו, הקובע בינוי לביצוע בשלושה סימדים, מיקום ו/פח המבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים ומתקני תחבורה אחרים על סמך תכניות היועצים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חמרי הבניה, הצגת עבודות פתוח בשטח כולל גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, רהוט רחוב ושילוט, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון, טלוויזיה, גז ומתקנים נוספים. חתכים מפורטים של דרכים וככרות עם המערכות וריהוט רחוב.

הנחיות לתכניות בניה ולתכניות עבודות פיתוח לביצוע, הכל להבטחת ביצוע בהתאם לתב"ע ותנאיה.

התכנית כוללת תשריטים בקנ"מ 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור סלא של הבינוי וגימור הבנינים והוראות כתובות (תקנון).

15. עקרונות תכנון

15.1 איזור מגורים א' - מיוחד

ניתן יהיה להקים סככת בניה לכל יח' דיור בשטח של 15 מ'.

15.1.1 מיקום ועיצוב סככות חניה יהוו חלק בלתי נפרד מתכנית הבניה, עיצוב הסככות יתאם את האופי הארכיטקטוני של תכנית הבניה, ניתן יהיה למקם סככות גם מחוץ לקו הבנין. בסככות הועדה המקומית להתננות שסככות חניה של שני מבנים סמוכים יהיו בקיר משותף.

15.1.2 תותר הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר ליח"ד בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב.

15.1.3 לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר הריסתם בפועל של חלקי מבנה הנמצאים בתחום תואי דרך או שצ"פ בין אם סומנו להריסה ובין אם לאו.

**15.2 איזור מגורים ב':**

- 15.2.1 בסמכות הועדה המקומית לקבוע מיקום כניסה לחניה ולהתנות שכניסה לחניה ל-2 חלקות סמוכות תהיה בקיר משותף או כניסה משותפת, וכן להורות על אי הקמת גדרות בין חלקות סמוכות.
- 15.2.2 בנית מרתפים במבנים בעלי קומת עמודים מפולשת כפופה להוראות תכנית רח/2000 ב'.
- 15.2.3 ביחידות דיור צמודות קרקע יחולו הוראות בנית מרתפים החלות על איזור מגורים א' ואיזור מגורים א' מיוחד.

**15.3 איזור מגורים ג' מיוחד:**

- 15.3.1 הבניה באיזור זה תהיה אך ורק עפ"י תכנית בינוי כמפורט בסעיף 14 דלעיל.
- 15.3.2 בסמכות הועדה המקומית לקבוע מיקום כניסה לחניה ולהתנות שכניסה לחניה ל-2 חלקות סמוכות תהיה בקיר משותף או כניסה משותפת, וכן להורות על אי הקמת גדרות בין חלקות סמוכות.
- 15.3.3 הוראות בנית מרתפים בכפוף לתכנית רח/2000 ב'.

**15.4 איזור סחרי:**

- 15.4.1 הבניה באיזור זה תהיה רק לפי תכנית בינוי כמפורט בסעיף 14 דלעיל.
- 15.4.2 הכניסה לחניה וכן לאיזורי פריקה ושעינה תהיה אך ורק בדרך המשולבת, כמפורט בתשריט. בשום מקרה לא תותר כניסה לחניה דרך רח' הרצל.
- 15.4.3 תותר הקמת מרתפים בכפוף לתכנית רח/2000/ב'.

**15.5 איזור מסחרי מרכזי:**

15.5.1 באיזור מסחרי מרכזי ייעוד הקרקע מסחר ומשרדים כאשר בסיס הזכויות 30% בקומת הקרקע + 110% ביתר הקומות.

15.5.2 ניתן להסיר זכויות בניה לקומת הקרקע מהקומות העליונות כאשר מפתח ההמרה יהיה 1 מ"ר נוסף בק' קרקע תמורת 2.8 מ"ר בקומות העליונות.

**15.5.3 חישוב אחוזי הבניה:**

א. כללי - אחוזי הבניה יחושבו ס- 70% מהשטח הרשום של החלקה במועד אישור תכנית אלא אם כן ייקבע אחרת בתכנית זו, ושיעור זה יכלול גם את הפקעות העבר.

ב. מחסנים בחנויות גדולות - בחנויות ששטחן מעל 750 מ"ר יותרו, בנוסף, מחסנים בשטח כולל של 30% מהשטח הבנוי בלא שיחושבו באחוזי הבניה, ככל שימוקמו בקומות סרתף של הבנין ולא ישמשו כמקום למכירה, בסופרמרקט בתנאי של קשר ישיר בין המחסן והחנוות.

**15.5.4 תמריצים:**

א. המבחן למתן תמריצים עבור פינוי יהיה המצב הפיזי בפועל, והמצב המשפטי בפועל. סמוך לפני מועד הוצאתו של היתר הבניה, והיות והמבנה הקיים אינו בהתאם לת.ב.ע מבחינת הסתירה שבין השמוש הקיים בפועל לזה שבת.ב.ע. זו, ולכן מפאת היות המבנה בשטח המיועד לרווחה ציבורית וכו' וכו'.

המצב הפיזי - לשם הוכחת המצב הפיזי יומצא תרשים ערוך ע"י מודד מוסמך שיכלול פרטים על הבניה בפועל, בניה ללא היתר לא תובא בחשבון מנין התמריצים.

המצב המשפטי -- לשם הוכחת מצב הבעלות (דייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר) יומצא תצהיר ערוך על ידי עו"ד שיצביע על המצב

המשפטי וכן יומצא חוזה שכירות לדירות סוגנות, התצהיר והחוזה יבדקו על ידי היועץ המשפטי לעירייה וחוות דעתו תקבע בעניין זה. **חזית** - פרושו חנות שחלון הראווה שלה פונה כולו או במקצתו לחזית לכיוון הרחוב. **ירכתיים** - פירושו חנות שחלון הראווה שלה אינו פונה לחזית.

להלן טבלת התמריצים כאמור לעיל:

תוספת בניה בק' עליונות במ"ר		תוספת בניה בק' קרקע במ"ר		עילה לקבלת תמריץ
לא סוגן	דייר סוגן	לא סוגן	דייר סוגן	
0.90	3.1	0.33	1.1	פינוי ס"ר חנות בחזית הרחוב
0.60	2.1	0.22	0.75	פינוי ס"ר חנות בריכתיים
0.50	1.6	0.17	0.56	פינוי ס"ר ביס"ל בקומת הקרקע
0.33	1.1	0.12	0.40	פינוי ס"ר בדירת מגורים או משרדים בקומות העליונות

**ב. בנית מקומות חניה מעל לתקן**

עבור בנית מקומות חניה מעל לתקן יתווספו זכויות בניה על פי הטבלה שלהלן. הבניה היא במ"ר עבור מקום חניה. אחד. תוספת הבניה חייבת בחניה מתאימה כמו הבניה המקורית.

קומת קרקע	10.4 מ"ר
בניה בקומות עליונות	29.4 מ"ר

**ג. איחוד חלקות**

בכל מקרה של איחוד חלקות יחושבו זכויות הבניה מ-75% מהשטח הרשום של כל אחת מהחלקות.

ד. סף עליון לתמריצים - אחרון הבניה לא יעלו בכל מקרה על 100% מה אגף סריכ של התמריצים עולה על אחוז זה. אלא אם כן נאמר אחרת בטבלת זכויות הבניה.  
הבניה הנוספת במסגרת התמריצים תהיה על פי קרוי הבניה המאושרים.

16. אזור לאחוד וחלוקה מתחיש:

בשטחים שסומנה בהם בתשריט חלוקה חדשה, תהיה הבניה בהתאם לתכנית בנין ערים אשר תכלול לוחות הפצאה וטבלאות אזוריות. בין אם קימת הסכמת הבעלים ובין אם לא.  
השטחים המיועדים לאחוד (חלוקה): חלקות 132, 110, 241, 240, 70; חלקות 60, 59, 58; חלקות 57, 56; חלקות 50, 49.

17. דרכים:

1. דרכים:
  - 1.1 דרכים בין דרכים מקומיות 6 מ.
  - 1.2 דרכים בין דרך מקומית לדרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) 8 מ'.
  - 1.3 דרכים בין דרכים מאספות - 12 מ'.

2. ציריות:

בכל מקרה יישמר ציריות בכל צומת שיש בה המשכיות של דרכים.

3. הבטחת דרך גישה למגרשים

- 3.1 בסמכות הועדה המקומית להתנות היצאה היתר בניה כהבטחת דרך גישה למגרשים.
- 3.2 לא תהיה גישה לרכב אף המגרשים הנזכרים ויתר הרצל אלא מעורפם.

4. דרכים משולבות - דרכים משולבות ובווענה

באכני ריצוף משולבות ועפ"י תכנית מתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ולשכונות רצון מהנדס העיר. הביצוע יעשה ע"י בעלי החלקות והן הופקע השטח לצורך הדרך המשולבת או הפכלנים הפועלים כש"ס. כך כבר עם עבודות הפיתוח של המגרש.  
לא תוצא תעודת גמר או אישור גמר בטרם תכוצע הדרך המשולבת. הדרך המשולבת בחלקה 252 תשלב פיתוח גנני.



עם חניה, ותבוצע עפ"י תכנית כנ"ל ע"י עיריית רחובות  
בד בבד עם עבודות סלילת הדרך החדשה.

18. חניה:
1. תקני החניה יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) - 1983.
  2. החניה תהיה בתחום מגרשי החניה.
  3. מיקום הכניסות לחניה בכפוף להוראות סעיף 15 לעיל.
  4. מיקום שטחי החניה עפ"י דרישות הועדה המקומית.
  5. תובטח זכות מעבר לכלי רכב במשותף ל-2 מגרשים באם הדבר יידרש עפ"י תכנית בינוי או עפ"י דרישת הועדה המקומית.

19. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

20. מבנים להריסה: א. לגבי אזורים רוויים:  
לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסה בפועל ובשלמות של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט, או מבנים הנמצאים, כולט או מקצתם, בתחום תואי דרך או בתחום שצ"פ, גם אם לא צויין בסיוח בתשריט.  
הוצאות ההריסה זהפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

- ב. לגבי איזור א' סיוח:  
לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר הריסתם בפועל של חלקי מבנה הנמצאים בתחום תואי דרך או שצ"פ, בין אם סומנו להריסה בתשריט ובין אם לאו.

21. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים:  
השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

22. חישוב השטחים: חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם לתכניות גושים ובהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה.

23. שלבי הביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. ביצוע ההפקעות של השטחים הציבוריים תום 5 שנים.

24. חתימות:

יחידה מיכילוח אדריכל  
רחוב ניצמון 8 תל אביב  
טל. 03-5032686

חתימת המתכנן

חוק המכירת והמגירת השטחים - 1965  
ועדה המקומית לתכנון ולבניה  
רחובות

הכנת תוכנית/מפורטת מס' 7/1200/10  
תאריך: 29.7.87 מס' 34

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מוחזרת לבעלים/המקדמה/המקדמה.

י"ר הועדה

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית

25. תאריך: