

(22.8.84)
(25.10.85)
(1.4.86)
22.6.89

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית שינוי למתאר: - רח/800 א'

שינוי לתכנית מתאר R/6 ולתכניות מפורטות:

רח/38, רח/1/113 ב', רח/187, רח/1/190 א'.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית שנוי למתאר - רח/800 א'.

2. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנה מידה 1:1250, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

3. תחולח התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

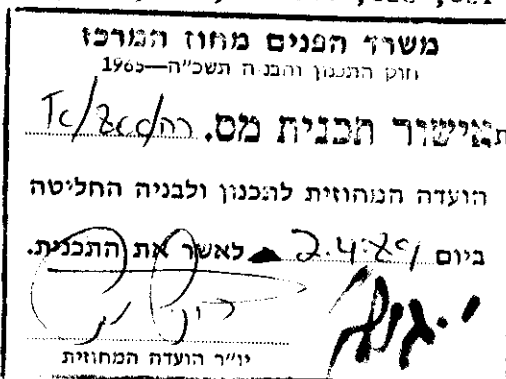
4. גבולות התכנית: בצפון - רחוב רמז,
בדרום - רחוב ישראל סלר,
במערב - רחוב מרשוב,
במזרח - רחוב לויין אפשטיין.

5. שטח התכנית: כ-106 דונם.

6. רחובות: לויין אפשטיין, רמז, סמילנסקי, סוקולוב, ישראל סלר, פינס, יהואש, וילקומיץ, מרשוב.

7. גושים וחלקות: גוש 3702
חלקות: 116 (חלק), 336-338, 355 (חלק), 357, 365 (חלק),
371-373, 374 (חלק).

גוש 3703
חלקות: 6, 7, 9 (חלק), 11-15, 32-35, 37-40, 253, 254, 264, 265,
268, 270-274, 287 (חלק), 294-299, 302, 308, 309 (חלק), 310, 344,
346, 352-356, 361, 365-367, 410, 411, 496-506, 514, 515, 533, 534,
679, 680, 686, 687, 695, 696, 701-703, 705, 720, 721, 723, 727,
728, 735-738, 751, 752, 807, 808, 821, 822, 844-846, 848, 918,
919, 936, 938, 1152, 1154.



8. הירזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות

9. בעל הקרקע: עיריית רחובות ואחרים.

10. מחבר התכנית: המחלקת הטכנית - עיריית רחובות.

11. מטרת התכנית: א. קביעת הוראות בניה לאזורים הבאים: מגורים א' מגורים א' מיוחד, מגורים ב', מגורים ג' ומגורים מיוחד.

ב. יעוד מגרשים לבנייני ציבור. שטח ציבורי פתוח ומוסדות ציבור.

ג. הרחבת דרכי קיימות.

ד. קביעת מתחם לפרוצלציה בגוש 3703, חלקות 497-499.

ח/800א*

12. לוח האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות כיהס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה:

האזור	ציון בתשריט	שטח (מ"ר) מגרש מינימלי	% בניה מירכבי בקומה כולל מרפסות וחדר-מדרגות	מס' הקומות בניה מירכבי	%	מס' יח"ד	קוי בנין	אחורי
מגורים 'א'	כתום	500 או פחות לפי קיים 600	25*	2	50	1 למגרש 6 או לפי תשריט	4 או קיר משותף כמסומן כותריט	אחורי
* ניתן להגדיל שטח אחת משתי הקומות עד כדי 30% משטח המגרש בתנאי ששטח הבניה המירכבי ישאר 50%.								
מגורים 'א' מיוחד	כתום מוחסם אדום	750 או לפי קיים	30	2	60	4 לדונם נטו	4 או קיר משותף כמסומן כותריט	אחורי
מגורים 'ב'	תכלת	750 או לפי קיים	30	3 ק' על עמודים	90	8 לדונם נטו	4 או לפי תשריט	אחורי

הערות:

1. באזור זה ניתן להרחיב בתים קיימים ללא קומת עמודים בתנאים הבאים: מס' הקומות המירכבי - 2; אווזי בניה מירכביים - 60% (לא יותר מ-30% לקומה); מס' יח"ד מירכבי - 4 לדונם נטו.
2. באזור זה ניתן לבנות בתים בני 4 קומות ובס"ה 105% בתנאים הבאים:
 - א. בניה עפ"י סכמת הבינוי שבתשריט התוכנית.
 - ב. הקומה הרכייעית תהיה חלקיית - עד 20% ותותנה בהתקנת מעליית.
 - ג. והצפיפות תשאר בעינה - עד 8 יח"ד לדונם נטו.
 - ד. לא ינתנו הקלות באחוזי בניה למי שבוחר לבנות לפי סכמת הבינוי הנ"ל וזאת עפ"י הוראות בדבר סטיה ניכרת, סעיף 1 (סעיף קטן 14) "בניה שלא בהתאם לדרישות הארכיטקטונית המפורטות בתכנית".
3. שטח המגרש לצרכי חישוב זכויות בניה יהיה מברוטו מקורי פחות השטח שהופקע (ככל שיוצג תיעוד מוסמך כנדון). מס' יח' הדיור לדונם נטו יהיה בהתאם לאחוז ההפקעה לצרכי ציבור כדלהלן:

אחוז הפקעה	מס' יח"ד לדונם נטו
עד 24 (כולל)	8
25-33 (כולל)	9
34 ומעלה	10

 - א. ככל מקרה תכנית הקרקע לא תעלה על 30% ושטח דירה לא יעלה על 110 מ"ר כממוצע.
 - ב. כמגרשים בהם ההפקעה היתה גדולה מ-24% תורשה בנית 4 קומות על עמודיט.
4. בחלקות 500 ו-501 בגוש 3703 - הבניה עפ"י תכנית מפורטת נפרדת.
5. הריסת המבנה הקיים בחלקה 680 בגוש 3703 תבוצע בעת מימוש זכויות הבניה ע"י בעל החלקה.
6. בחלקה 302 בגוש 3703 תותר בנית 13 יח"ד במקום 12 יח"ד המותרות ב-60% משטח המגרש, בתנאי שהבקשה להיתר הבניה תכלול תכנון ארכיטקטוני של השטח הציבורי הפתוח ביותר החלקה והתחייבות לבצעו.

מגורים 'ג'	צהוב	700 או לפי קיים	30	4 ק' על עמודים	120	12 לדונם נטו	5 או לפי תשריט	4	אחורי
מגורים 'ג'	צהוב	700 או לפי קיים	30	4 ק' על עמודים	120	12 לדונם נטו	5 או לפי תשריט	4	אחורי

הערה:

זכויות הבניה והשימושים בתחום התכנית יהיו לפי האמור לעיל. נתחום התכנית קיימים בנינים שנבנו בעבר ואשר ממדיהם חורגים מהזכויות של התכנית. אין בתכנית זו כדי להוות אישור בדבר חוקיות בנייתם כשעתו.

המשך הטבלה

חזית מסחרית		קו סגול	שטחה המירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 12% משטח המגרש נטו או לפי קיים		
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום	לפי תכנית מפורטת רח/190/א1'			
בניני ציבור	חום מותחם	700 או לפי קיים	30	3	90
	חום כהה עם קוים אלכסוניים				
מוסדות ציבור שחור	חום מותחם	700 או לפי קיים	30	3	90

הערה: השימושים המותרים באזור זה: משרדי המוסדות הקלימיים באזור, בית אבות ודיור מוגן לקשישים.

שטח ציבורי פתוח	ירוק	כל בניה אסורה למעט מקלטים ציבוריים, מתקני משחק ונופש.		
דרך משולכת	קוים ירוקים חוצים על רקע דרך	דרך מיועדת לתנועה משולכת של כלי רכב והולכי רגל לפי תכנית פיתוח בקנה מידה 1:500 באישור משרד התחבורה כתנאי למתן היתר בניה.		
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק	כל בניה אסורה לרבות גדרות. אלה יוקמו בין אזור המגורים לבין השטח ה"פרטי פתוח". שטח זה מהווה חלק מהמגרש לצורך חישוב אחוזי בניה ומספר הדירות.		

13. רישום שטחים א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש עיריית רחובות ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת.
ב. לאחר אישור התכנית, דרכים שרוחבן בפועל גדול מרוחבן המתוכנן ע"פ התכנית, ירשמו ע"ש העירייה כרוחבן שבפועל כהוא למדידה.

14. הפקעות להרחבת דרכים: ההפקעה ממגרשים גובלים להרחבת דרכים תיעשה לפי רוחב הדרך המסומן בתשריט, גם אם ההרחבה לא סומנה או שסומנה מגמת ההרחבה בלבד.
ההפקעה תבוצע במקרים הבאים:
א. תוכן תכנית סלילה לרחוב.
ב. כאשר יוצא היתר לבנין חדש.
ג. כאשר תכוקש תוספת בניה בכיוון חזית הרחוב.

15. תקן חניה: בכל מגרש תוסדר חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983. הכניסות לשטחי החניה יהיו בתיאום עם מהנדס העיר.

16. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו שטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה הכוללת טופוגרפיה.
17. בניה בקומת העמודים המפולשת: ואשר לא יכללו באחוזי הבניה:
 א. מחסנים לדינרי הבית. שטח מחסן לדירה לא יעלה על 4 מ"ר, וס"ה שטח המחסנים לא יעלה על 30 מ"ר במבנה אחד. שטח המחסנים יחולק ע"י מחיצות פנימיות וירשם ברכוש משותף.
 ב. מקלט באישור הג"א.
 ג. חדר הסקה, מתקני גז, חדר אשפה.
 ד. חדר מדרגות ואולם כניסה בשטח מירכי של 20 מ"ר.
 הבניה בקומת העמודים תהיה בנסיגה של 3.0 מ' מחזית הכית הקדמית.
 היתר בניה (למעט בניה להטבת תנאי דיור) במגרשים שחלקם מופקע לשטח ציבורי פתוח אשר בו מסומן בנין המיועד להריסה - יהיה מותנה ההיתר בהריסת הבנין.
18. תנאים להוצאת היתר בניה: כל הוראות התכניות המפורטות: ח/800/א/1, ח/800/א/2, ח/800/א/3, ח/800/א/4 חלות על תכנית זו.
19. יחס לתכניות מאושרות: 15 שנים.
20. משך ביצוע התכנית:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 יועדה המקומית לתכנון ולבניה
 י. ה. י. ת.

מ/מפורטת: ח/800/א/1
 יו"מ: 25.10.85
 יו"ת: 22.6.89

חתימת היוזם
 22.6.89 (25.10.85) 1.4.86