

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס. 1300/ר**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 11-12-88 לאשר את התכנית  
 יו"ר הועדה המחוזית

16.1.89

מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי רחובות  
 תכנית מפורטת מס' רח/1300  
 שנוי לתכנית R-6

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית שינוי מתאר רח/1300.
2. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. שטח התכנית: 90,436 דונם.
4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
5. גבולות התכנית: ממזרח: הגבול המערבי של החלקות הסמוכות לרח' טשרניחובסקי ממערב. ממערב: רח' הרב דוד ישראל. מדרום: הגבול הדרומי של החלקות הגובלות ברח' רמב"ם מדרום.
6. גושים וחלקות: גוש 3701 חלקות 159-160, 167, 181, 250, 285-289, 288-303, 305, 327-330, 403-410, 507, 715-730, 750, 754-755, 759-761, 775-779.
7. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, רחובות.
8. בעלי הקרקע: עיריית רחובות, מינהל מקרקעי ישראל ושונים.
9. מחבר התכנית: יהודה מיבלום, אדריכל. רח' ויצמן 22 חולון.
10. מטרת התכנית:
  1. קביעת אזורי בניה וזכויות בניה.
  2. קביעת מערכת דרכים וחניה.
  3. קביעת שטחים לרווחה ציבורית.
11. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר המקומית רח/2000 על תיקוניה, להלן: תכנית המתאר, במידה ולא שונה בתכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית המתאר ותכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.
12. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכניות מפורטות בחוף גבולות התכנית אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו, תשאנה בתוקף, אלא אם לא שונה בהוראות תכנית זו.
13. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה:

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**  
**הועדה המקומית לתכנון ולבניה**  
**רחובות**  
 תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/1300  
 הוסיפה מס' מיום \_\_\_\_\_  
 כמפורט ותייגה או לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 או תשריט בתכלית לחקירה/לאישור  
 יו"ר הועדה

ר 1 1 2 ר

אורז חזיר . . . . . כחולות פנימיים

כחולות פנימיים . . . . . כחולות פנימיים

לפי הקיים . . . . . לפי הקיים

כחולות פנימיים . . . . . כחולות פנימיים

לפי הקיים . . . . . לפי הקיים

כחולות פנימיים . . . . . כחולות פנימיים

לפי הקיים . . . . . לפי הקיים

כחולות פנימיים . . . . . כחולות פנימיים

לפי הקיים . . . . . לפי הקיים

כחולות פנימיים . . . . . כחולות פנימיים

לפי הקיים . . . . . לפי הקיים

כחולות פנימיים . . . . . כחולות פנימיים

לפי הקיים . . . . . לפי הקיים

כחולות פנימיים . . . . . כחולות פנימיים

לפי הקיים . . . . . לפי הקיים

כחולות פנימיים . . . . . כחולות פנימיים

לפי הקיים . . . . . לפי הקיים

כחולות פנימיים . . . . . כחולות פנימיים

לפי הקיים . . . . . לפי הקיים

להוצאת היתר בנייה בכלל לאגרט יהיה הריסת אבני העזר הקיימים בו, \* תנאי

המחיר המוצע למכירת האדמה והבנייה על ידי הממשלה תהיה כחולות פנימיים לפי הקיים.

14. עקרונות התכנון: איזור מגורים א' מיוחד ואיזור א' מיוחד - 1

ניתן יהיה להקים סככת חניה לכל יח' דיור. שטח הסככה 15 מ"ר.

מיקום ועיצוב סככות החניה יהוו חלק בלתי נפרד מתכנית הבניה. עיצוב הסככות יתאם את האופי האדריכלי של תכנית הבניה. ניתן יהיה למקם סככות גם מחוץ לקו הבנין. בסככות הועדה המקומית להחנות סככות החניה של שני מבנים סמוכים יהיו בקיר משותף.

תותר הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר ליחיד בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב'.

15. תכנית פתוח שטח: כשטח המיועד בתכנית זו למוסדות ציבור למוסדות צבור: (בית ויצו) לא יוצא היתר לפיתוח.

ו/או לבניה בתחום ביה"ס ויצו אלא על פי תכנית בנוי ופיתוח שתציין בצורה מחייבת את השימושים לפרטיהם בתחום ביה"ס ותהיה טעונה אישור הועדה המקומית והועדה המתוזזת.

16. תכנית בינוי:

משמעה תכנית לשטח הכלול בתכנית או חלק ממנו, הקובע בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מיקום וגפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים ומתקני תחבורה אחרים על סמך תכניות היועצים מפלטי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חמרי הבניה, הצגת עבודות פיתוח בשטח כולל גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון, טלביזיה, 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 אפקיים בקני"מ 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי וגיאור הבנינים והוראות כתובות (תקנון).

17. חישוב אחוזי הבניה: 1. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו

משטח המגרש הבניה לאחר הפרשות לצרכי ציבור.

2. לא יכללו באחוזי הבניה סככות ומרתפים כאמור

בסעיף 14 לעיל.

18. דרכים: 1. רדיוסים:

רדיוס בין דרכים מקומיות ברוחב 11 - 12 מ' - 10 מטר.

2. צריות;

בכל מקרה תישמר צריות בכל צומת שיש בה המשכיות של דרכים.

19. חניה:

1. תקני החניה יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה) 1983. לגבי איזור א' מיוחד ו-א' מיוחד-1 לפי סעיף 1.2 של התקנות הנ"ל - לדירה לכל 120 ליד בבית שיש בו יותר לדירה אחת - חלקם חניה אחד לכל 3/4 דירה.

2. החניה תהיה בתחום מגרשי הבניה.
3. מיקום הכניסות לחניה בכפוף להוראות סעיף 15 לעיל.
4. מיקום שטחי החניה עפ"י דרישות הועדה המקומית.
5. טובטח זכות מעבר לכלי רכב במשותף ל-2 מגרשים באם הדבר ידרש עפ"י תכנית בינוי או עפ"י דרישת הועדה המקומית.
20. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סדורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.
21. הפקעה להרחבת דרכים: ההפקעה ממגרשים הגובלים בדרך לצורך הרחבת הדרך תיעשה לפי רוחב הדרך המסומן בתשריט, גם אם ההרחבה לא סומנה או שסומנה מגמת הרחבה בלבד.  
ההפקעה תבוצע במקרים הבאים:
  - א. תוכן תכנית סלילה / רחוב.
  - ב. כאשר יוצא היתר בניה לבנין חדש.
  - ג. כאשר יוצא היתר בניה לתוספת בניה בכיוון חזית הרחוב.
22. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.
23. 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.
24. חישוב שטחים: חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם לתכניות גושים ובהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק.  
אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לטעיה.
25. שלבי הביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. ביצוע ההפקעות של השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.
26. חתימות: