

(24.11.82)
(10.5.83)
28.7.86
9.3.87

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
תכנית שינוי למתאר - רח/550 ב'
שינוי לתכנית מתאר R/6 ולתכניות מפורטות:
רח/78, רח/4/78, רח/5/78, רח/284, רח/19/550.

מ.א.ת. 25.12.87

תכנית זו תקרא: תכנית שינוי למתאר - רח/550 ב'.

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

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

בצפון - רח' א.ד. גורדון
בדרום - רח' חיים ויצמן
במערב - מבנן רח' הרצל
במזרח - רח' הרב הרצוג.

כ-120 דונם בערך.

א.ד. גורדון, אהרון איזנברג, ישראל אהרוני, חיים ויצמן, הרב הרצוג, סיקו, סיטקוב, מרטון.

גוש 3703, חלקות: 117, 121, 123, 125-127, 134, 135, 137, 143-146, 240, 250, 257, 444, 453, 454, 521-525, 640, 644, 668-648, 670, 671, 676-678, 771-773, 782, 784-792, 823-825, 843, 849, 856-858, 860-862, 913-915, 925, 926, 932-933, 978-980, 988, 989, 1006-1009, 1038-1040, 1097, 1098, 1102-1104, 1107-1109, 1116-1118, 1148-1150, 935.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי
תכנית שינוי למתאר - רח/550 ב'
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.
עיריית רחובות ואחרים.
המחלקה הטכנית - עיריית רחובות.
א. קביעת הוראות בניה לאזורים הבאים:
(1) אזור מגורים א' ואזור מגורים א'
(2) אזור מגורים ב'.
(3) אזור מגורים ג' (מגרשים מבונים ע"פ תכניות מפורטות נקודתיות או "תנאים").
ב. יעוד שטחים לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח ומוסד ציבורי.
ג. הרחבת דרכים.

1. שם התכנית:

2. התשריט:

3. תחולת התכנית:

4. גבולות התכנית:

5. שטח התכנית:

6. רחובות:

7. גושים וחלקות:

8. היוזם:

9. בעל הקרקע:

10. מחבר התכנית:

11. מטרות התכנית:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תכנית חומה/צמודה
מס' תכנית 550
מס' חלקה 28383
מס' חלקה 55
מס' חלקה 55
מס' חלקה 55
מס' חלקה 55
מס' חלקה 55

12. לוח האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית חחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקת האזורים ואחוזי הבניה:

האזור	ציון בתשריט	שטח (מ"ר) מגרש מינימלי	% בניה מירבי בקומה כולל מרפסות וחדר מדרגות	מס' הקומות	% בניה מירבי	מס' יח"ד	קוי בנין	קדימי	צדדי	אחורי	
מגורים 'א'	כתום	500 או לפי קיים	25*	2	50	1 למגרש	6 או לפי התשריט	6	4	6	
* ניתן להגדיל שטח אחת משתי הקומות עד כדי 30% משטח המגרש בתנאי ששטח הבניה המירבי ישאר 50%.											
מגורים 'א' מיוחד	כתום מותחם אדום	750	30	2	60	4 יח"ד לדונם	5 או לפי התשריט	6	4	6	
אזור פיתוח לפי R/6	כתום מותחם ירוק	לפי התשריט	150 מ"ר או 15%-מה שקטן יותר	1	-	1	5 או לפי	6	4	6	
מגורים 'ב' הערות:	תכלת	750 או לפי קיים	30	3 ק'על עמודים	90	8 יח"ד לדונם נטו	5 או לפי התשריט	6	4	6	

1. באזור זה ניתן להרחיב בתים קיימים ללא קומת עמודים בתנאים הבאים: מס' הקומות המירבי - 2; אזורי בניה מירביים - 60% (לא יותר מ-30% לקומה); מס' יח"ד מירבי - 4 לדונם נטו.

2. 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:

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

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 עמודים.

3. הוראות הבניה למגרשים: 926,925,250 לפי תכנית מפורטת ר/ח 550/ב' 1.

4. כחלקות עם חזית מסחרית הבניה לפי ההוראות הנ"ל כאשר שטח המסחר לא יעלה על 12% מתוך ס"ה שטח הבניה המותר במגרש, צפיפות המגורים בחלקה 1148 תהיה עפ"י אזור מגורים ב'.

5. על החלקות 926,925,250 יחולו הוראות תכנית ר/ח 550/ב' 1.

מגורים 'ג'	צהוב	700 או לפי קיים	30	4 ק'על עמודים	120	12 יח"ד לדונם נטו	5 או לפי התשריט	6 <th>4 <th>6 </th></th>	4 <th>6 </th>	6
הערה: למרות הבניה הקיימת במגרשים שבאזור זה, כל בניה חדשה תהיה עפ"י הוראות הבניה הנ"ל.										
חזית מסחרית	קו סגול	שטחה המירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 12% משטח המגרש נטו.								
בניני ציבור	חום מותחם חום כהה	לפי קיים 700 או	30	3	90	5	5	6	4	6

6	4	5	90	3	30	לפי קלים או 700	חוט מותחם שחור	מוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח
							ירוק	כל בניה אסורה למעט מקלטים ציבוריים מתקני משחק ונופש.	

13. רישום שטחים ציבוריים: 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 ברוחבן שבפועל בהתאם למדידה.
14. הפקעות להרחבת דרכים: ההפקעה ממגרשים גובלים להרחבת הדרכים תיעשה לפי רוחב הדרך המסומן בתשריט, גם אם ההרחבה לא סומנה או שסומנה מגמת ההרחבה בלבד. ההפקעה תבוצע במקרים הבאים:
א. חוכן תכנית סלילה לרחוב.
ב. כאשר יוצא היתר לבנין חדש.
ג. כאשר חבוקש תוספת בניה בכוון חזית הרחוב.
15. תקן חניה: בכל מגרש חוסדר חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) חשמ"ג-1983. הכניסות לשטחי החניה יהיו בחיאום עם מהנדס העיר.
16. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מחסנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה הכוללת טופוגרפיה.
17. בניה בקומת העמודים המפולשת: בקומת העמודים המפולשת תותר בניה של מבנים ומחסנים כפי שיפורט להלן ואשר לא יכללו באחוזי הבניה:
א. מחסנים לדיירי 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 כרכוש משותף.
ב. מקלט באישור הג"א.
ג. חדר הסקה, מחקני גז, חדר אשפה.
ד. חדר מדרגות ואולם כניסה בשטח מירבי של 20 מ"ר.
הבניה בקומת העמודים תהיה בנסיגה של 3.0 מ' מחזית הבית הקדמית.
18. משך ביצוע התכנית: 15 שנים. ההפקעות מהחלקות 117, 257 יתבצעו במועד הקרוב יותר באחת משתי הדרכים:
א. בתום 10 שנים מיום אישור תכנית זו.
ב. עם הגשת בקשה להיתר בניה הממצה את זכויות הבניה עפ"י תכנית זו.

ד"ר מלך יעקב יבנה לרשומים
באגף הקיום לאג"ר
התאריך: 24.11.82
לשם: 10.5.83
לשם: 20.7.86
לשם: 9.3.87

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

(24.11.82)
(10.5.83)
(20.7.86)
9.3.87