

18.7.89

(22.8.84)
(8.10.84)
(23.9.85)
(1.4.86)
22.6.89

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
תכנית שינוי למתאר - רח/800 ב'
שינוי לתכנית R/6 ולתכניות מפורטות:
רח/1/2, רח/9, רח/1/9, רח/10, רח/22, רח/207.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית שינוי למתאר רח/800 ב'.
2. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנה-מידה 1:1250, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
2. התשריט:
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
4. גבולות התכנית: בצפון - רח' בני משה ושורת המגרשים מדרום לרחוב כילו. בדרום - רח' הרשנזון והגבול הצפוני של כ"ס "בן צבי". במערב - רח' סיני ושורת מגרשים מערבית לרח' האחים טרכס. במזרח - שורת המגרשים שממערב לרח' הרצל ורח' השופטים.
5. שטח התכנית: כ-140 דונם.
6. רחובות: הנביאים, ז' בוטינסקי, המלכים, השופטים, בני-משה, ברנר, בתיה מקוב, הרשנזון, גבורי ישראל, האחים טרכס, האמהות, נגבה, סיני.
7. גושים וחלקות: גוש: 3701 חלקות: 331,311-307,(חלק), 459-457, 510-508, 528-525, 520-518, 550-530, 555, 554,(חלק), 646-615, 657, 658,(חלק), 659, 660, 661,(חלק), 676-662, 729-721, 734,(חלק), 736, 763-767, 770, 771, 777. גוש: 3704 חלקות: 126,124,(חלק), 158-161, 164-168, 173,(חלק), 174, 181-189, 192,(חלק), 193, 213-217, 219, 220, 222-226, 228-234, 240, 241, 320, 321, 665, 666.
8. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.
9. בעל הקרקע: עיריית רחובות ואחרים.
10. מחבר התכנית: המחלקה הטכנית - עיריית רחובות.
11. מטרת התכנית: א. קביעת הוראות כניה לאזורים הכאים: אזור מגורים א' מיוחד, אזור מגורים ב' ואזור מגורים ג'. ב. יעוד מגרשים לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, מוסדות ציבור. ג. תחית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות. ד. קביעת מתחמים לפרצלציה בגוש 3701: (1) חלקות 662, 665, 666. (2) חלקות 663, 664, 668.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 164/89

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16.4.89 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

12. לוח האזורים והוראות הבניה: כשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה:

האזור	ציון בתשריט	שטח (מ"ר) מגרש מינימלי כולל מרפסות וחדר מדרגות	% בניה מירכי בקומה	מס' הקומות	% בניה מירכי	מס' יח"ד	קרי בניה	קודי	אחורי
מגורים א' מיוחד	כתום מותחם אדום	750 או לפי קיים	30	2	60	4 יח"ד לדונם נטו	6 או לפי תשריט	4 או קיר משותף במסומן בתשריט	6
מגורים ב'	תכלת	750 או לפי קיים	30	3 ק' על עמודים	90	8 יח"ד לדונם נטו	5 או לפי תשריט	4	6

הערות:

1. באזור זה ניתן להרחיב בתים קיימים ללא קומת עמודים בתנאים הכאים: מס' הקומות המירכי - 2; אחוזי בניה מירכיים - 60% (לא יותר מ-30% לקומה); מס' יח"ד מירכי - 4 לדונם נטו.
2. באזור זה ניתן לבנות בתים בני 4 קומות וכס"ה 105% בתנאים הכאים:
 - א. בניה עפ"י סכמת הבינוי שבתשריט הוצגה.
 - ב. הקומה הרביעית תהיה חלקית - עד 20% וחותרה בהתקנת מעלית.
 - ג. הצפיפות 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 הארכיטקטוניות המפורטות בתכנית".
3. שטח המגרש לצרכי חישוב זכויות בניה יהיה מברוטו מקורי פחות השטח שהופקע (ככל שיוצג תיעוד מוסמך כנדון). מס' יח"ד היור 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 בממוצע.
 - ב. במגרשים בהם ההפקעה היתה גדולה מ-24% תורשה בניה 4 קומות על עמודים.

מגורים ג'	צהוב	700 או לפי קיים	30	4 ק' על עמודים	120	12 יח"ד לדונם נטו	5 או לפי תשריט	4	6
<p>הערה: זכויות הבניה והשימושים בתחום התכנית יהיו לפי האמור לעיל. בתחום התכנית קיימים בנינים שנבנו בעבר ואשר ממדיהם חורגים מהזכויות של התכנית. אין בתכנית זו כדי להוות אישור בדבר חוקיות בנייתם בשטחו.</p>									

חזית מסחרית	קו סגול	שטח המירכי בקומת הקרקע לא יעלה על 12% משטח המגרש נטו, או לפי קיים.	בניני ציבור	חום מותחם עם קוים אלכסוניים	700 או לפי קיים	30	3	90	5	4	6	
מוסדות ציבור	חום מותחם	700 או לפי קיים	הערה: הבניה על חלקות 705 ו-730 תהיה לפי תכנית מפורטת.	30	30	3	90	5	4	6	6	
שטח ציבורי פתוח	ירוק	כל בניה אסורה למעט מקלטים ציבוריים, מתקני משחק ונופש.	שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח	ירוק	כל בניה אסורה לרכות גדרות. אלה יוקמו בין אזור המגורים לבין השטח ה"פרטי פתוח. שטח זה מהווה חלק מהמגרש לצורך חישוב אחוזי בניה ומספר דירות.	דרך משולבת	קוים חוצים על רקע דרך	דרך מיועדת לתנועה משולבת של כלי רכב והולכי רגל, לפי תכנית פיתוח בקנה-מידה 1:500 באישור משרד התחבורה כתנאי למתן היתר בניה.		

א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בתאם 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 בתאם למדידה.

13. רישום שטחים
ציבוריים:

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

14. הפקעות להרחבת
דרכים:

ככל מגרש תוסדר חניה עפ"י תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983. הכניסות לשטחי החניה יהיו בתיאום עם מהנדס העיר.

15. תקן חניה:

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, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה הכוללת טופוגרפיה.

16. תכנית פיתוח:

בקומת העמודים המפולשת תותר בניה של מבנים ומתקנים 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.

17. בניה בקומת
העמודים
המפולשת:

ב. מקלט באישור הג"א.
 ג. חדר הסקה, מתקני גז, חדר אשפה.
 ד. חדר מדרגות ואולם כניסה כשטח מירבני של 20 מ"ר.
 הבניה בקומת העמודים תהיה כנסגה של 3.0 מ' מחזית הבית הקדמית.

18. משך ביצוע התכנית: 15 שנים.

הו"ע התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הוצעה המקומית לתכנון ולבניה ר ח ו ב ו ת	
יזימת מונאר/מפורטת מס' מח/800ב'	מיום 10.85
הוחלט להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה לשם המלצה למל"ג/לאשרה.	יו"ר הו"ע