

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי רחובות
 תכנית שינוי מתאר רח/1200
 שינוי לתכנית R-6 ולתכניות רח/34, רח/1/34, רח/44, רח/104, רח/3/104,
 רח/1/136, רח/2/136, רח/148, רח/179.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר רח/1200
2. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. שטח התכנית: 372 דונם.
4. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
5. גבולות התכנית: מצפון - רח' קפרא
 מדרום - הגבול הדרומי של חלקה 7 בגוש 3698
 ממזרח - רח' זכריה מדאר
 ממערב - רח' הרצל.
6. גושים וחלקות: גוש 3705 - חלקות 74-92, 94-98, 100, 104-107, 118-128, 130-131, 133-148, 154, 162-165, 167-172, 181-184, 186-188, 190-196, 198-224, 226, 235, 238-239, 253-276, 293-302, 304-336, 348-349, 371-375, 380-401, 406-408, 409-413, 415-439, 455, 457-458, 464-467.
 גוש 3697 - חלקה 7.
7. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות.
8. בעלי הקרקע: עיריית רחובות, מינהל מקרקעי ישראל ושוניים.
9. עורך התכנית: יהודה מיבלום - אדריכל, רח' ויצמן 22, חולון.

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

אישור תכנית מס. רח/1200

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12.3.89 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

10. מטרת התכנית:

1. קביעת אזורי בניה וזכויות בניה.
2. קביעת מערכת דרכים וחניה.
3. קביעת שטח לתכנון מחדש.
4. קביעת שטחים לרווחה ציבורית.

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.

התכניות המפורטות מטה נגזרות מתכנית זו וקבלו תוקף טרם אישורה הסופי של תכנית זו. במידה וקיימת סתירה בין אחת מהתכניות דלהלן לבין תכנית זו תגברנה הוראות התכנית המפורטות מטה על הוראות תכנית זו:

רח/2/1200, רח/5/1200, רח/6/1200,
רח/8/1200, רח/9/1200, רח/12/1200.

13. האזורים והוראות

הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה:

14. תכנית בינוי:

משמעה תכנית לשטח הכלול בתכנית או חלק ממנו, הקובע בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מיקום ונפח 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 פיתוח בשטח כולל גינון, ריצוף, שבילים, קירות וזומכים, 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 אפקיים בקנ"מ 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי וגימור הבנינים והוראות כתובות (תקנון).

15. עקרונות תכנון:

1. איזור מגורים א' - מיוחד

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

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. בסמכות הועדה המקומית להתנוות שסככות החניה של שני מבנים סמוכים יהיו בקיר משותף.

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

2. אזור מגורים ב'

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.

2.2 ביחידות דיור צמודות קרקע יחולו הוראות בניית מרתפים החלות על איזור מגורים א' ואיזור מגורים א' מיוחד.

2.3 בנית מרתפים במבנים בעלי קומת עמודים מפולשת כפופה להוראות תכנית רח/2000 ב'.

3. אזור מגורים ג'

3.1 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.

3.2 הוראות בנית מרתפים בכפוף לתכנית רח/2000 ב'.

4. שטח לבניה עפ"י תכנית בינוי לאישור ועדה מחוזית

באיזורים לבניה עפ"י תכנית בינוי לאישור הועדה המחוזית תקבע התכנית בנוסף לאמור בסעיף 14 לעיל גם שלבי ביצוע.

16. אזור לאחוד

וחלוקה מחדש:

בשטחים שסומנה בהם בתשריט חלוקה חדשה, תהיה הבניה בהתאם לתכנית אשר תכלול לוחות הקצאה וטבלאות איזון, אלא אם כן קיימת הסכמת הבעלים.

17. חישוב אחוזי הבניה: 1. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו משטח מגרש הבניה לאחר ההפרשות לצרכי הציבור.

2. באיזור מגורים ב', במבנים בעלי קומת עמודים מפולשת יכללו כל השטחים של חלקי הבנין, פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים, מקומות חניה, למכוניות לדיירי הבית מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון: חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה, ארובה המשמשת לאוורור השירותים ומרפסות בלתי מקורות. תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.

3. באיזור מגורים ב', במבנים צמודי קרקע יהיו אחוזי הבניה כוללים, למעט מקלט ומרתף ששטחו לא יעלה על 50 מ"ר ליחידה צמודת קרקע, ובו תחוייב הקצאת שטח לחניה. לא תותר הקמת מבני עזר חיצוניים וסככות כלשהם.

18. אופן הבינוי:

הקוים המתחיימים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות למגמות אלה בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבנינים.

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

2. סיווג דרכים
- 2.1 דרכים עורקיות - רח' מואר, רח' הרצל, שד' הקיבוצים.
- 2.2 דרכים מאספות - רח' מנשה קפרא, רח' ש. שבזי רח' אברבנאל, משה זכריה, יצחק מדהלה, הרחוב שבין רח' יעקב מדהלה ורח' האמוראים והמשכו עד שד' הקיבוצים.
- 2.3 דרכים מקומיות - כל שאר הדרכים המופיעות בתחום הקו הכחול של התכנית.

3. ציריות
- בכל מקרה תשמר ציריות בכל צומת שיש בה המשכיות של דרכים.

4. הבטחת דרך גישה למגרשים
- 4.1 בסמכות הועדה המקומית להתנות הוצאת היתר בניה בהבטחת דרך גישה למגרשים.
- 4.2 לא תהיה גישה לרכב אל המגרשים הגובלים ברח' הרצל אלא מעורפם.

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.
6. הגישה לחלקות 181, 182, 450, 452, 454, בגוש 3705, לא תהיה מרחוב מדאר אלא מדרך משולבת, כמסומן בתשריט, ברוחב 6 מ' ובריצוף משולב.

21. 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 מגונן.

תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

22. היטל השבחה:

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המיועדים להריסה. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש היתר הבניה.

עם זאת, תתיר הועדה דחיית ההריסה עד לגמר בניית המבנה החדש, במקרים בהם המבנה המיועד להריסה משמש למגורים, ורק בתנאי שתופקד במשרד הועדה המקומית ערבות ריאלית להריסת המבנה המיועד להריסה, ובתנאי שהמבנה החדש לא יחובר למערכות חשמל, מים ותקשורת עד הריסת המבנה להריסה ופינויו מהשטח.

23. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בנקיטת אמצעים מתאימים להבטחת שימורם של מבנים בעלי חשיבות הסטורית ו/או ארכיטקטונית, ושל ערכי טבע ונוף ככל שהדבר לא יפגע לדעת הועדה באפשרות ממוש הזכויות בנכס.

במקרים אלה תובטח בהיתר הבניה נקיטה לשילובם הארכיטקטוני בתכנון המוצע, למניעת פגיעה בהם בזמן הבניה והבטחת קיומם לאחר מכן.

מבנים לשימור נמצאים בחלקות 124 ו-191 בגוש 3705.

24. מבנים לשימור:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 או יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. באשר להפקעה בחלקה 196/1, בעלי החלקה יוותרו

25. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים:

20-9-90

על תביעות פיצויים בגין הפקעה והריסת המבנה.

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

26. חישוב שטחים:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. ביצוע ההפקעות של השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

27. שלבי ביצוע:

הו"ד לתכנון והגנה משט"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ת"ת 1985

תכנית תחנה/מחנה משט"ה
 זרימה מס' 12 מיום 21.2.85
 הוחלט
 תכנית תחנה או לועית תחנה
 מ"ד המרכז המלכה להפקעות/ע"מ

אשר הועדה