

1. התכנית:1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא:

תכנית שינוי מתאר מס' רח/במ/2102/א1'

שינוי לתכנית מס' רח/במ/2102/1

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

1.2 מקום:

מחוז: המרכז.

נפה: רחובות.

עיר: רחובות.

גוש: 3700

חלקות: 96 (חלק), 97 (חלק), 156, 338.

1.3 תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על שטחי הקרקע המותחמים בקו כחול כהה בתשריט המצורף והערוך בק"מ 1:1250 (להלן התשריט).

1.4 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב להלן "התקנון", גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:1250, המהווים חלק בלתי ניפרד מתכנית זו. ניספח בינוי וניספח תחבורה מנחים הערוכים בק"מ 1:500 והמצורפים לתכנית זו.

1.5 גבולות התכנית:

גבולותיה של תכנית זו מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

1.6 שטח התכנית:

כ-44,667 מ"ר.

1.7 בעלי הקרקע:

שקד בע"מ, ד.ש.מ בע"מ ועיריית רחובות.

1.8 היזום והמגיש:

הועדה לתכנון ולבניה - רחובות.

1.9 עורך התכנית:

דביר - יחיעם - אדריכלים טל'/פקס: 03-9655321.

2. יחס לתכניות אחרות:

- 2.1 התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' רח/במ/1/2102 בסעיפים אותה היא משנה בלבד.
- 2.2 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין תכנית המתאר של רחובות רח/2000 תקבענה הוראות תכנית זאת.
- 2.3 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות מאושרות אחרות תקבענה הוראות תכנית זו (למעט האמור בסעיף 2.1 לעיל).
- 2.4 תכניות בנין ערים רח/2000/ג ורח/2000/ה, לא יחולו בתחום תכנית זו.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 שינוי יעוד משצ"פ לאזור מגורים מיוחד.
- 3.2 שינוי יעוד מדרכים לשצ"פ ומשצ"פ לדרך משולבת ולדרך.
- 3.3 שינוי יעוד מאזור חקלאי לדרך.
- 3.4 שינוי יעוד משטח לבניני ציבור לשצ"פ.
- 3.5 קביעת הנחיות והוראות בניה.
- 3.6 איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעלים.

4. הוראות בניה:4.1 באזור מגורים מיוחד:

- 4.1.1 גודל מגרש מינימלי, מספר יח"ד למגרש וזכויות בניה על פי הטבלה שבסעיף 7 בהמשך.
- 4.1.2 מס' קומות /גובה מרבי:
- עד 3 קומות ו/או 12מ' הקטן מבין השניים.
- 4.1.3 קוי בניין:
- כמסומן בתשריט וכמפורט בטבלה שבסעיף 7 שבהמשך. יותר קו בנין קדמי וצדדי לחניות: ס.סמ'.
- 4.1.4 תותר העברת זכויות בין קומה לקומה של עד 5% מסה"כ שטח המגרש, בתנאי שסה"כ שטח הבניה אינו משתנה.

4.2 ביעודים אחרים:

- 4.2.1 כל שאר הוראות הבניה, אשר תכנית זו אינה משנה, לכל יעוד שהוא, יהיו על פי תכנית מאושרת מס' רח/במ/1/2102.

5. דרכים וחניה:

- 5.1 לא תותר כניסת כלי רכב למגרשים מהכביש העוקף החדש ומרחובות ההגנה וגרודסקי.
- 5.2 החניה תהיה על פי תקן של 2 מ"ח לכל יח"ד, אשר מתוכם מינימום מ"ח אחד בתחום המגרש ומ"ח נוסף כולו או חלקו בתחום הדרך.
- 5.3 יותר קרוי החניות בקרוי קל על פי פרט אחיד באישור הועדה המקומית.

6. איחוד וחלוקה מחדש:

- 6.1 בשטחים אשר בתחום תכנית זו יבוצע איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, כאמור בטבלאת האיחוד והחלוקה המצורפת לתכנית זו והמהווה חלק בלתי ניפרד ממנה.
- 6.2 שטחם המדויק של המגרשים יקבע במפה לצרכי רישום.

7. טבלת זכויות בניה:

יעוד	מספר מגרש	מספר יח"ד מירבי למגרש	שטח מינ' מגרש	שטח בניה מרבי למגרש				קוי בנין	גובה (מ') / מס' קומות מרבי					
				סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)		סה"כ חלקי שרות (מ"ר)	סה"כ חניה			קדמי	צדדי	אחורי		
				ק' א'	ק' ב'									
אזור מגורים מיוחד	71,73 77,79	2	350	ק' ק'	130.0	65.0	60.0	5.0 מ'	גובה 12 מ' - הקטן מבניהם					
				ק' א'	123.0									
				ק' ב'	47.0									
				סה"כ:	300.0									
	70,72 74,76 78,80	3	400	400	ק' ק'	143.0	100.0			90.0	5.0 מ'	גובה 12 מ' - הקטן מבניהם		
					ק' א'	151.5								
					ק' ב'	135.5								
					סה"כ:	430.0								
	81	4	590	590	ק' ק'	210.5	112.0			120.0			5.0 מ'	גובה 12 מ' - הקטן מבניהם
					ק' א'	230.2								
					ק' ב'	140.0								
					סה"כ:	580.7								
58,59	5	750	750	ק' ק'	266.5	165.0	150.0	5.0 מ'	גובה 12 מ' - הקטן מבניהם					
				ק' א'	280.0									
				ק' ב'	183.5									
				סה"כ:	730.0									
סה"כ:	40													

גובה (מ') / מס' קומות מרבית	קוי בנין			שטח בניה מרבי למגרש				שטח מגרש מינ'	מספר יח"ד מירבי למגרש	מספר מגרש	יעוד		
	אחורי	צדדי	קדמי	סה"כ חלקי שרות (מ"ר)		סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)							
				חניה									
33 ק' / 12 מ' הקטן מבניהם	5.0 מ'	בין מגרשים: ,47-48 ,44-45 :41-42 2.45 מ' כמסומן בתשריט ובניספח הבנוי בכל המגרשים 0.0 מ' ק.ב. קדמי וצדדי לחניה: 0.0 מ'	60.0	78.0	ק' ק'	123.2	350	2	,40	אזור מגורים מיוחד			
					ק' א'	137.6			,42				
					ק' ב'	39.3			,44				
					סה"כ:	300.1			,46				
			90.0	74.0	ק' ק'	148.8	400	3	,39				
					ק' א'	161.2			,41				
					ק' ב'	120.2			,43				
					סה"כ:	430.2			,45				
			120.0	112.0	ק' ק'	210.5	580	4	52-57				
					ק' א'	230.3			61-64				
					ק' ב'	139.9			66,67				
					סה"כ:	580.7							
												78	סה"כ:

