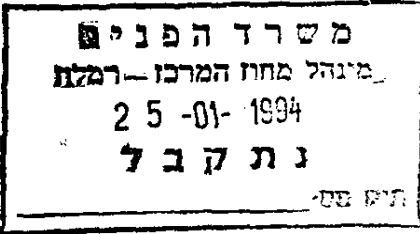


8132 כ"ס

22/5/96

רח/מב/1/2101-418



6/96

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי - רחובות

תכנית מס' רח/מב/1/2101 (קטע 1)

שינוי תכנית 6 - R

חוק הליכי תכנון ובניה, (הוראת שעה) התש"נ 1990

תכנית לבניה למגורים

גאודע-ניהול ומודע מקרקעין ונכסים בע"מ

אימות אישור

אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם

חתימה

חתימת בעלי הקרקע:

יבנה ש"ן  
 יבנה ש"ן  
 יבנה ש"ן

חתימת המתכנן:

שפינוזמן-שסל  
 אדריכלים  
 רחוב יוסף טפיר 8, ר"ג 52622  
 תל אביב 340584, פקס 5353514

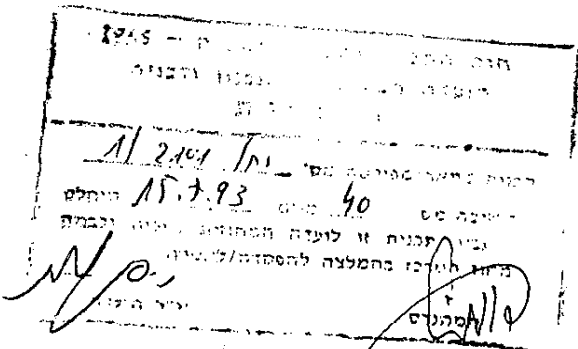
חתימת היזם ומגיש התכנית חתימת הועדה לבניה למגורים מחוז המרכז

תאריך: 3.91 - לדיון בוועדה לבניה למגורים - מחוז המרכז

3.6.93 - להגשה חוזרת מעודכנת ומתואמת עם הועדה המקומית רחובות

21.7.93 - להגשה חוזרת לאחר אישור ו. מקומית - כולל לוח הקצאות

1.11.93 - להפקדה



1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מס' רח/במ/1/2101 (קטע 1).  
שינוי לתכנית R-6.  
תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2. מסמכי התכנית:  
מסמך א' - התכנית (תקנות).  
מסמך ב' - תשריט בקנ"מ 1:1250 הכולל ביאורים, תרשים סביבה, מצב קיים מצב מוצע ותשריט בנוי.  
מסמך ג' - לוח הקצאות - (סעיף 20 במסמך א').  
מסמך ד' - התייחסות לסעיף 5.3 בתכנית תמ"א 31.

3. גבולות התכנית:  
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית:  
84.935 ד'

5. חלות התכנית:  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריטים.

6. מחוז: - המרכז

7. נפה: - רחובות

8. המקום: - רחובות - בין הרחובות יהודה גורודיסקי ורח' סירני.

9. נושאים וחלקות:

גוש ✓ 3694 :

חלקות : 241, 233, 231

חלק מחלקה 21

243 " "

גוש ✓ 3700 :

חלקות : חלק מחלקה 23

10. בעלי הקרקע: שונים

11. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.

12. עורך התכנית: שפייזמן שסל - אדריכלים  
רח' יוסף ספיר 9 רמת-גן.

13. מטרות התכנית:

קביעת איזורי בניה כדלקמן:

שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזורי מגורים, מסחר, פרטי פתוח, שטח  
לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

14. יעדי התכנית:

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

2. הקצאת מגרשים בהתאם ליעודים הבאים:

- א. מגורים
- ב. מסחר
- ג. ספורט פרטי
- ד. בנייני ציבור
- ה. ציבורי פתוח
- ו. דרכים

3. קביעת זכויות בניה והוראות בניה באזורים.

4. קביעת מבנה להריסה

5. קביעת זכויות מעבר וזיקות הנאה.

15. פרשנות:

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם  
מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר רח/2000 בנוסח המופקד  
או זה שיאושר.

מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית המתאר תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק  
התכנון והבניה ובתקנותיו.

16. יחס לתכניות מאושרות:

- א. הוראות תכנית זו יגברו על הוראות כל תכנית קודמת.
- ב. התכניות רח/2000ג' ורח/2000ה' לא יחולו בתחום תכנית זו.

17. תכליות ושימושים:

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על-פי סיווג האיזורים כדלקמן:

17.1 באיזור מגורים:

- א. בניני מגורים, חניה, גינות פרטיות ושטחי שרות.
- ב. בעל מקצוע חופשי יהיה רשאי להשתמש בדירת מגוריו גם למטרת משרד הקשור לעיסוקו עד 25 מ"ר.

17.2 באיזור מסחרי:

- א. מסחר קמעונאי.
- ב. משרדים, בנקים ושרותים אישיים.
- ג. בתי קפה, מסעדות, מזנונים וקיוסקים.
- ד. שטחי שרות.
- ה. כל השימושים המותרים באיזור למוסד ציבורי אשר לדעת הועדה המקומית יכולים להשתלב מבחינת אופיים, דרישותיהם והשפעתם הסביבתית באיזור המסחרי, ולא יהיה בהם שום מטריד או סכנה לבריאות הציבור או בטיחותו.

17.3 אזור ספורט פרטי:

- א. בריכת שחיה
- ב. מועדון ספורט, מלתחות, מזנון ומשרדים לשימוש מקומי.
- ג. חניה פתוחה.
- ד. לא יותר השימוש במתקני אזור הספורט הפרטי לארועים ציבוריים ומסחריים כגון חתונות וכיו"ב.
- ה. טרם הוצאת היתר בניה יוכן נספח אקוסטי לקביעת האמצעים למניעת מטרדי רעש מהבנינים הגובלים.

17.4 אזור לבניני ציבור:

- א. מגרש 2902 מיועד להקמת בית ספר ושטחי השרות הנלווים אליו.
- ב. מגרש 2901 מיועד לבנין חינוך, תרבות, דת ובריאות ושטחי השרות הנלווים אליהם.
- ג. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט וכל המותר בשטח ציבורי פתוח.

17.5 אזור ציבורי פתוח:

- א. מתקני גן.
- ב. מגרשי משחקים ושעשועים, שבילים להולכי רגל.
- ג. מקלטים ומחסים ציבוריים.
- ד. מתקנים הנדסיים.

17.6 דרכים:

- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
- ב. מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות.
- ג. תחנות לתחבורה ציבורית.
- ד. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס, דוכנים למכירת עיתונים, סיגריות וכיו"ב בלבד.
- ה. גינון.
- ו. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
- ז. חניה.

18. תשתית:

- א. מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות תותרנה בכל האיזורים. במגרש 2011 תהא זכות מעבר לצורך צנרת ניקוז תת-קרקעית.
- ב. תשתית חשמל, טלפון וטלביזיה בכבלים תהיה תת-קרקעית אלא אם הועדה המקומית, באישור מיוחד, התירה לחתקין מתקנים על קרקעיים.



21. תכנית פיתוח:

הקווים התוחמים את המבנים בתכנית הפיתוח הינם מנחים בלבד, הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי בקווים אלה ובלבד שישמרו יתר הוראות התכנית. מיקום הכניסות למגרשי החניה מחייב. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי במיקום ובצורת מקומות החניה.

22. תכנית גימור ופיתוח:

לא ינתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכנן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

22.1 במגרשים לבניה:

- א. פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים.
  - ב. פתרונות להסתרת כביסה.
  - ג. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
  - ד. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
  - ה. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלביזיה.
  - ו. פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה, צבע וסוג הכתב.
  - ז. פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות העיריה או הופקעו ממבקש ההיתר.
  - ח. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, תאורה ושילוט חניה.
  - ט. פרט מחייב לחלונות ראווה.
  - י. גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (רמפות).
  - יא. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- הערה:  
כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.
- יב. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.

22.2 בשטחים ציבוריים:

- א. פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הציבורי.
- ב. התקנת ריהוט רחוב, לרבות מיקום, דגם וגימור.
- ריהוט רחוב יכלול את האביזרים הבאים: עמודי תאורה, עמודי חשמל, עמודי טלפון, כסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות, מיכלים לשתילה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומוגבהות, מיכלי אשפה, לוחות מודעות ולוחות פרסום, שלטי הכוונה, תיבות דואר, מזרקות ובריכות נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימונים גרפיים.

23. שטחי ציבור:

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה יועברו לרשות המקומית וירשמו על שמה ללא תמורה בין מכח הפקעה ובין בכל דרך אחרת.
- ב. הזכויות לפי סעיף 195-196 לחוק לגבי כל שטח ציבורי יהיו שמורות למי שהיה בעליו בזמן מתן תוקף לתכנית בלבד.
- ג. בכל חלקה הכפופה לחלוקה או לאיחוד וחלוקה עפ"י תכנית זו, הוצאת היתר בניה תותנה בהגשת תשריט מדידה לחלוקת קרקע ומתן אשור לחבור חשמל ומים יותנה ברישום החלוקה או מתן ערובות לביצוע הרישום להנחת דעתה של הועדה המקומית.

24. חניה:

- א. כל הבונה בתחום התכנית חייב להתקין בתחום מגרשו מקומות חניה על הקרקע לרכב פרטי ולרכב תפעולי ו/או בתוך מבנה בכמות שאינה פחותה מהכמות המצויינת בסעיף ג' להלן.
- ב. התקנת חניה פתוחה: השטח המיועד לחניה יהיה בתוך גבולות המגרש עליו יוקם הבנין. שטח זה והגישה אליו ירוצפו במרצפות המיועדות לנשיאת רכב וגבולותיו יותחמו באבני שפה. סוג המרצפות ואבני השפה ייקבעו ע"י מהנדס העיר או נציגו. מקומות החניה יסומנו בצבע לבן המיועד לסימון כבישים או באבנים משולבות מצבע שונה. שטח החניה יכול שיהיה כולו או מקצתו במסגרת קומת עמודים מפולשת של הבנין.
- ג. תקן מקומות חניה:

בתחום התכנית יחול התקן למקומות חניה כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, על עדכוני מעת לעת.

25. רישום זיקות הנאה:

במגרשים בהם נקבעה כניסה משותפת לחניה, תרשם זיקת הנאה לטובת המגרש השכן בדבר הכניסה המשותפת.



26. גימור בחומרים עמידים:

- א. גימור הבנינים בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון:  
אבן נסורה, חומרים קירמיים, בטון גלוי, טיח גרנוליט, טיח  
אקרילי עם גרגירי קוורץ.
- ב. הבקשות להיתרי בניה יכללו הוראות בדבר סוגי החומרים הנדרשים  
לגימור בנינים בקטע המתוכנן.
- ג. באזורים בהם תכנית הבינוי, אינה מפרטת את הבינוי תכין הועדה  
המקומית במסגרת סמכותה בקביעת תנאים למתן היתר, הנחיות מפורטות  
בדבר סוגי החומרים הנדרשים לגימור בנינים.

27. מזגנים:

- א. בכל דירה יותקנו סידורים למיזוג אויר מרכזי או דירתי או להצבת  
מזגנים מפוצלים.
- ב. בכל בית עסק יותקנו סידורים למיזוג אויר מרכזי בשיטת תעלות  
אוייר או בשיטת מפוח וסליל.
- ג. מיקום מיתקני מיזוג אויר ו/או מזגנים ייקבע כך שפליטת רעש,  
אוייר חם ו/או מי ניקוז על ידם לא יפריעו לציבור.

28. בניה על גגות:

- א. על גגות המבנים תותר הקמת אנטנות, מתקנים סולאריים לחימום מים,  
מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור  
ומיזוג ושילוט.

29. מניעת וסילוק מטרדים:

- א. הועדה המקומית רשאית להתנות הוצאת היתר בניה בסילוק מטרדים  
הקיימים בשטח המיועד לבניה.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתנות את סוגי הפעילות המסחרית לשם מניעת  
מטרדים סביבתיים משאר הדיירים והמשתמשים בבנין ובסביבתו.

ג. ביצוע עבודות בניה - הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים למתן היתר לביצוע עבודות הבניה בין היתר בנושאים הבאים:

1. קביעת שלבי סגירה, הריסה ופינוי של מבנים קיימים באתר הבניה.
2. גידור ושילוט.
3. משרד ומבנה לפועלים.
4. אחסנת חומרים במבנה סגור ובשטח פתוח.
5. שינוע, רכוז וסילוק פסולת.
6. אישור דוגמאות של חומרי גימור לפני השימוש והביצוע.
7. מניעת פגיעה במתקנים עירוניים וציבוריים.

הערה: התנאים הנ"ל הינם בנוסף לסמכויות הועדה על פי כל דין.

30. אחזקת:

הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע בהיתרי בניה תנאים להנחת דעתה אשר יבטיחו תחזוקתם השוטפת, ושמירתם במצב נאות של השטחים המשותפים במגרשים ובמבנים אליהם מתייחס ההיתר.

31. תחנות טרנספורמציה:

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד, או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר יבנה על פי הוראות תכנית זו.

32. הריסת מבנים ו/או הפסקת שימוש חורג:

המבנה המיועד להריסה הנמצא על תואי הדרך יהרס תוך שנה מיום אישורה של תכנית זו.

33. היטל השבחה:

ישולם על פי החוק.

34. שלבי ביצוע:

כתחילת הביצוע של התכנית - ייחשבו התחלות בניה של 20% מסה"כ המבנים שאושרו עפ"י תכנית זו - תוך שנתיים ממועד מתן התוקף לתכנית.



עיריית רחובות  
MUNICIPALITY OF REHOVOT

עיריית רחובות  
מינהל ההנדסה

תכנית מס' רח/במ/מ/101/1

מסמך ה'

התריחטות לסעיף 5.3 בתכנית ת.מ.א. 31

ד ק ט

במסגרת הפעולות שנקטה הממשלה בעקבות גלי העלייה בשנים 1989-91, אושר לעיריית רחובות להפשיר כ-1760 דונם קרקע חקלאית, למטרות בניה למגורים.

אישור זה חייב רוויזיה בתכנית המתאר, שכן השטח שהופשר נועד אמנם להפשרה בסוף העשור, אלא, שהפשרות אלא נועדו לרכישה ע"י הרשות ע"מ להוסיף לערבי ציבור, תוספת יח"ד הגדירה למעשה הגדלת יעד האוכלוסייה בעתיד הרחוק, הרוויזיה אמורה היתה לקבוע לאיזה יעד ובאיזה יעד ובאיזה טווח זמנים.

אכן הרוויזיה הוכנה והוגשה לוועדה המחוזית זה לא מכבר, הרוויזיה קבעה מספר דברים שהעיקרים והנוגעים לענייננו הם:

א. צביון העיר-עיר מדע-התעסוקה העיקרית תונבסס על המחקר, הפיתוח והתעשייה המדעית ועל השרותים הדרושים להם.

ב. המגורים יתאימו לכל האוכלוסיות המאפיינות עיר מדע.

במקביל, הוכנה ע"י הממשלה - משרד הפנים-תכנית ארצית לקליטת עלייה-תמ"א 31, שמטרתה לקבוע את דרכי הפעולה לקליטת מהירה של המוני העולים. תכנית זו נמצאת מתכנית ארצית אחרת-תמ"א א/6 (7-מליון) וקבעה לרחובות יעד אוכלוסייה לשנת 1997 סך 90000 נפש.

מטרת מטמך זה להציג נתונים ותחזיות אוכלוסיין וגידול העיר עד 1997, ע"מ לבחון אותם ומידת התאמתם לתמ"א-31.



עיריית רחובות  
MUNICIPALITY OF REHOVOT

מספר הנפשות ברחובות עפ"י הלמ"ס 83.500 מספר נפשות לאחר ביצוע תוכנית  
ההפשרה כפי שפורטו בטבלה 5,015 נפש.

$$83.500 + 5,015 = 88.515 \text{ נפש}$$

הכניסה ברחובות במסגרת התוכנית המאושרת

1988 - 1992

- 341 -1988
- 231 -1989
- 564 -1990
- 562 -1991
- 450 -1992

ממוצע 430

עפ"י הממוצע השנתי אמורים להוציא עד 1997 היתרי בניה ל-1500 יח"ד.

$$1500 \times 3.5 = 430$$

מתוך 1500 יח"ד יבוצעו עד שנת הלנד ב-1200 יח"ד.  
שהם  $3,840 \text{ נפש} = 1200 \times 3.2$   
 $88.854 + 3840 = 92.694$

סיכום

1. עפ"י הלמ"ס מספר התושבים ברחובות הינו 83.500 מתוכם 9.500 עולים  
חדשים, בהנחה שכ-3000 עולים יעזבו את העיר. לכן יש לחשב את האוכלוסייה  
בפונקל  $83.500 - 3.000 = 80.500$ .

$$2. 80.500 + 5354 + 3840 = 89.694 \text{ נפש.}$$

3. מספר התושבים שיתווספו לשנת היעד עפ"י תוכנית ההפשרה 5354 נפש.  
מספר התושבים שיתווספו לשנת היעד עפ"י תוכניות  
מאושרות 3340 נפש.

עיריית רחובות  
MUNICIPALITY OF REHOVOT



מחוז	רח"ד	שטח	מימוש 20% רח"ד	מימוש 20% נושאים	סטטואוס
ת. מאושרת	210	76.48	42.00	134.00	
ת. מאושרת	204	50.00	41.00	130.00	
ת. מאושרת	614	141.17	123.80	393.90	
בהפקדה	2150	430.60	430.00	1376.00	
ת. מאושרת	220	50.82	44.00	141.80	
ת. מאושרת	204	25.00	41.00	131.00	
ט. הפקדה	366	80.10	73.00	234.00	
בהפקדה	355	86.03	71.00	227.00	
ט. הפקדה	423	211.30	85.00	270.00	
ט. הפקדה	1000	300.00	200.00	640.00	
ט. הפקדה	260	60.51	52.00	166.00	
ט. הפקדה	243	70.00	49.00	156.00	
ט. הפקדה	334	111.00	67.00	214.00	
מאושרת	206	49.12	42.00	384.00	
בהפקדה	240	45.60	154.00	493.00	
מאושרת	204	17.00	41.00	131.00	
סה"כ	7233	1,804.73	1,562.00	5,354.00	