

נבדק וניתן לפרסום / לאשר 26.2.93

החלטת הוועדה המחוזית / משנה מיום 15.3.93

מתכנן המחוז

6.9.93

מחוז המרכז-ארץ

מרחב תכנון מקומי רחובות
/ח
תכנית שינוי מתאר מס' רח/189/6
שינוי לתכנית מתאר מס' רח/189/5

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

/ח

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/189/6. תקון לתכנית מתאר מס' רח/189/5.

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

3. המקום: מחוז: המרכז
נפה: רחובות
עיר: רחובות
גוש: 3702
חלקות: 376, 377, 378, 379, 380, 381.

4. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת תשריט בקנה מידה 1:500 הכולל תכנית בינוי סכמתית ותקנון, המהווים יחדיו את התכנית. היחסות לטעי 53 לטכנית א.מ.א/31.
5. שטח התכנית: 44,660 דונם.

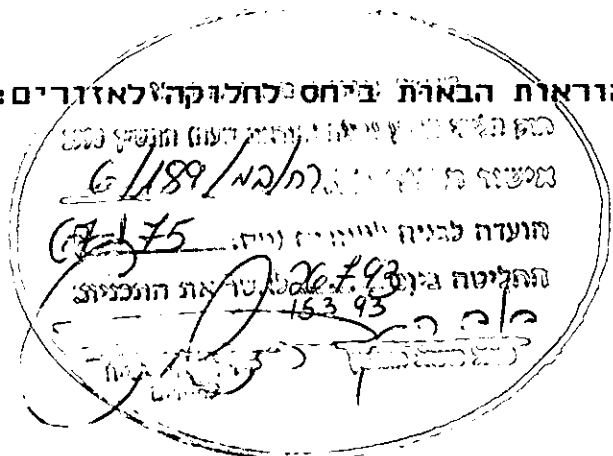
6. בעל הקרקע: פרדס א.ד.ס. בע"מ, ואחרים.

7. הירזם: נאות דברת פיתוח ובנין בע"מ.

8. המתכננים: א. בהר, מ. מושקוביץ.

9. מטרת התכנית: שינוי תכנית מס' רח/189/5 ע"י שינוי חלוקת המגרשים, הבינוי, הדרכים, קביעת האזורים והוראות בניה שלהם:
א. קביעת יעודי השטחים ואזורי מגורים כדלקמן:
1. אזור מגורים ב' מיוחד (בניני מגורים 4 קומות)
2. אזור מגורים ג' (בנינים גבוהים).
3. אזור מגורים מיוחד (בנינים גבוהים מיוחדים).
4. אזור מגורים ג' מדורג.
ב. ביטול דרכים והרחבות, קביעת דרכים והרחבות חדשות. לרבות חניות ציבוריות. חניות פרטיות מתחת לש.צ.פ. מתחת לחניות ציבוריות ומתחת לרצועת הגינון ברח' רוז'נסקי. לדרך מס'...
ג. קביעת שטחים צבוריים פתוחים ושטח לבנין צבורי.
ד. קביעת שטח להשלמה.

10. לוח האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקת האזורים:



| אזור | הסימן בתשריט | שטח מגרש מינימלי במ"ר | תכנית הקרקע ב-% | מספר הקומות | מספר יחידות הדיור המותר | שטח מותר לבניה למטרות עיקריות | שטח מותר לבניה למטרות שירות במיפולס הכניסה ומעליה | שטח מותר לבניה, לשטח שירות מתחת למיפולס הכניסה | קרי בנין | | | |
|-----------------|---------------------------|--|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--|---|--|--------------|--------------|--------------|--|
| | | | | | | | | | קומי | צדדי | אחורי | |
| מגורים בי מיוחד | תכלת מותחם ומקוונקו בכחול | 1100 | 45% | 4 ק' או 4 ק' + ע' ***** | 7, 8 מגרשים 44 יח"ד. ***** | חישוב לפי 95 מ"ר לית"ד בממוצע, לסה"כ יח"ד במגרש מגורים 6,7,8,9,10 טה"כ | 3500 מ"ר | 4800 מ"ר ** | בהתאם לתשריט | בהתאם לתשריט | בהתאם לתשריט | |
| מגורים ג' מדורג | סגול בהיר | 2800 | 45% | מרתף + ע' + 3 עד 7 ק' + קומות גג | 6 מגרש 72 יח"ד. **** | 224 יח"ד | 3200 מ"ר | 3500 מ"ר ** | בהתאם לתשריט | בהתאם לתשריט | בהתאם לתשריט | |
| מגורים מיוחד | כתום מותחם ומקוונקו בכחול | 1200 | 45% | 9 ק' + ע' + גג | 9, 10 מגרשים 108 יח"ד. **** | | 3700 מ"ר | 3900 מ"ר ** | בהתאם לתשריט | בהתאם לתשריט | בהתאם לתשריט | |
| מגורים ג' | צהוב | 1300 | בנינים קיימים לא תותר תוספת בניה. | לפי היתר בניה קיים | | | | | | | | |
| בנין | חום מותחם בחום כהה | בניה קיימת. | | | | | | | | | | |
| ש.צ.פ. | ירוק | לא תותר כל בניה, להוציא חניה תת-קרקעית מתחת לש.צ.פ. כחלק מהחניות הפרטיות למגרשי מגורים 7,8,9,10. | | | | | | | | | | |

הערות:

* לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.
 ** ניתן לבנות לכל דירה מסך צמוד בשטח מכסימלי של 5 מ"ר, בקומת מרתף.
 *** מותרים קרי בנין 0 במרתף החניה בגבולות המגרשים (לרבות בגבול דרכים). מותרות כניסה/יצאה אחת, לחניה משותפת למספר בנינים. מותרת הרחבת חניות תת-קרקעיות לתחום הש.צ.פ. רצועת הגיבון וחניות ציבוריות.
 **** במגרשי מגורים 10,9,8,7,6 יהיו לפחות 64 יח"ד של 3 חדרים, ולפחות עוד 64 יח"ד של 3.5 חדרים. התפלגות הדיירות וחלוקתם בין המגרשים לפי שיקולו של בעל הקרקע.
 ***** ניתן לשלב דירות צמודות קרקע, או דירות קוטג'י בכל אחד ממפלסי הבנין.

11.תכנית בינוי: המשקט כגלל תכנית בינוי סכמית ועקרונות בלבד. שנויים בתכנית הבינוי העקרונית שיתואמו עם הועדה המקומית תוך שמירה על קרי הבניה אינם מהווים שינוי תכנית זו.

12.היתרי בניה: ינתן לנכין שלם על מגרש ממוספר ולא לחלק ממנו.

13.עיצוב דרכים: בצד המזרחי של רח' רוזינסקי המוגבל עם תכנית זו ובתחום הזרד, תהיה מדרכה ברוחב 3.0מ' ועוד רצועת גינון ברוחב 2.0מ' גבול מגרשי הבניה.

14.תניה:

- א. בשטח התכנית תכון מקומות החניה יהיה לפי חלק ב' "תכון מקומות חניה" בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983 ב. החניה לנכין המגורים במגורים 6, 7, 8, 9, 10 תהיה תת קרקעית תומר הרוחבת החניה התת קרקעית הפרטית למגרשי המגורים 10, 9, 8, 7, 6 בתחום מגרש הש.צ.פ. מס' 11, מגרשי החניה האיבודית א, ב, ומתחת לדצועת הגינון ברח' רוזינסקי. תרשמה זיקות הנאה בהתאם וציקום הכניסות לחניות התת-קרקעיות המסומנות בתשריט, רעיוני בלבד. המציקום הסופי יקבע באישור מהנדס העיר בעת מתן היתרי הבניה

15.רשום שטחים אבירים:

א. דרכים אבירות ושטחים המיועדים לצרכי איבוד יוצקנו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש עיריית החובות ע"י 26 סעיף לחוק תכנון ובניה משכ"ה (1965), או בכל דרך אחרת.

ב. מגרש ש.צ.פ. 11 ישועבד לזיקות הנאה לחניה תת-קרקעית למגורים 7, 8, 9, 10 בהתאם לתכנית.

ג. מגרש חניה איבודית א, ב ישועבד לזיקות הנאה לחניה תת-קרקעית למגרשי מגורים 7, 8.

ד. מגרש חניה איבודית ב, יישועבד לזיקות הנאה לחניה תת-קרקעית למגרשי מגורים 9, 10.

ה. רצועת הגינון ברח' רוזינסקי תשועבד לזיקות הנאה לחניה תת-קרקעית למגרש מגורים 6.

ו. רצועת עבודות הגינון בשטחים האבירים הפתוחים בתכנית יבוצעו ע"י היזמים ועל השבונם, על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

16.מ.ים וניו: בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

17.שלבי ביצוע: תחילת ביצוע של התכנית יחשבו החלומות בניה של 20% מסה"ל מיחידות הדיור המתוכננות להבנות על פי התכנית ו-100% משנית.

נא לתכנית

חתימת היזמים
חתימת בעל הקרקע

19.4.93

תאריך

חתימת המתכנן

א. נהר מ. קושקוביץ
אורקלולת ובנוי ערים
רמתהרון, אוישקין 37
טל. 5404172, 03-5402190

ע י ר י ת ד ה ו ב ו ת

מ י נ ה ל ה ה ב ד ס ת

6/189

תכנית מס' רח/במ/

מ ס מ ד ה

ה ו נ י י ח ס ו ת ל ס ע י ר י 5,3 ב ת כ נ י ת ת. מ. א. 31

ד ק ע

במסגרת הפעולות שנקטה הממשלה בעקבות גלי העליה 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 להועידן לצרכי ציבור, תוספת יח"ד הגזירה למעשה הגדלת יעד האוכלוסיה 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 לעניננו הם:

א. צביון העיר-עיר מדע-והתעסוקה העיקרית תתבסס על המחקו, הפיתוח והתעשיה המדעית ועל השרותים הדרושים להם.

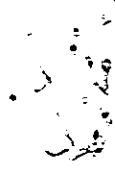
ב. המגורים יתאימו לכל האוכלוסיות המאפיינות עיר מדע.

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

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

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

| מחלק | מיליון 20% תושבים | מיליון 20% יח"ד | שטח | יח"ד | מחלק |
|----------|----------------------|--------------------|----------|------|--------|
| ת.מאושרת | 134.00 | 42.00 | 76.48 | 210 | 2102/1 |
| ת.מאושרת | 130.00 | 41.00 | 50.00 | 204 | 2103/1 |
| ת.מאושרת | 393.90 | 123.80 | 141.17 | 614 | 2104 |
| בהפקדה | 1376.00 | 430.00 | 430.60 | 2150 | 2106 |
| ת.מאושרת | 141.80 | 44.00 | 50.82 | 220 | 2120 |
| ת.מאושרת | 131.00 | 41.00 | 25.00 | 204 | 400/35 |
| ט.הפקדה | 234.00 | 73.00 | 80.10 | 366 | 2101/1 |
| בהפקדה | 227.00 | 71.00 | 86.03 | 355 | 2103/2 |
| ט.הפקדה | 270.00 | 85.00 | 211.30 | 423 | 2105 |
| ט.הפקדה | 640.00 | 200.00 | 300.00 | 1000 | 2100 |
| ט.הפקדה | 166.00 | 52.00 | 60.51 | 260 | 2103 |
| ט.הפקדה | 156.00 | 49.00 | 70.00 | 243 | 1008 |
| ט.הפקדה | 214.00 | 67.00 | 111.00 | 334 | 2101/2 |
| מאושרת | 384.00 | 42.00 | 49.12 | 206 | 1101/4 |
| בהפקדה | 493.00 | 154.00 | 45.60 | 240 | 189/6 |
| מאושרת | 131.00 | 41.00 | 17.00 | 204 | 550/20 |
| <hr/> | | | | | |
| | 5,354.00 | 1,562.00 | 1,804.73 | 7233 | סה"כ |



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

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

הבניה 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.

$$1500 \times 3.5 = 5250 \text{ יח"ד}$$

מתוך 1500 יח"ד יבוצעו עד שנת היעד כ-1200 יח"ד.
 שהם $1200 \times 3.2 = 3840$ נפש
 $88.854 + 3840 = 92.694$

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 האובלוסיה
 בפועל $83.500 - 3.000 = 80.500$.

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

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