

מ/223/6-418

4208465

8.9.96

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מס' רח/6/223 - תכנית לאיחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק

10 דצ' 87

6/9/96

2.1

1. שם התכנית : תכנית מס' רח/6/223 - תכנית לאיחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250
מסמך ג' - לוחות הקצאה וטבלאות איזון.
3. תשריט : התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 75.470 דונם
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום : רחובות כין הרח' הוגנה לחי וסירני.
8. גושים וחלקות: גוש 3700 חלקות 21, 185-187.
חלק מהחלקות 18, 182.
9. היזום ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולכניה, רחובות.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. עורך התכנית: י. פינצ'י, ש.רוה - אורדיכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מטרת התכנית: א. איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק.
ב. ביטול איזור חקלאי.
ג. קביעת איזור מגורים א' מיוחד.
ד. קביעת איזור מגורים ב' יישובי.
ה. קביעת מכנים להריסה.
ו. קביעת שטח לכניני ציבור.
ז. קביעת שטח ציבורי פתוח ושכלילים.
ח. קביעת איזור למתקנים הנדסיים - כאר מים.
ט. קביעת שטח פרטי פתוח.
י. קביעת דרכים, דרך משולבת וחניה.

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' רח/6/223
הועדה המחוזית, בישיבתה ת.
מיום
לחכמת הנדסאות לפי
יחשב ראש הועדה

6/223/6
12.9.96

[Signature]

13. יחס לתכניות

א. קטע תכנית R-6 שכתחום תכנית זו יכולת והוראות תכנית זו תהיינה הקובעות.

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין תכנית המתאר של רחובות רח/2000 תקבענה הוראות תכנית זו.

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות מאושרות אחרות תקבענה הוראות תכנית זו.

14. האיזורים

והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות כיוחס לחלוקה לאיזורים והוראות בניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ % כניה בכל הקומות	מספר קומות מקסימלי	תכנית קרקע ב-%	שטח מגרש מינימלי כמ"ר	רוחב חזית מנימלי	הסימון בתשריט כצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
2 יח"ר למגרש מינימלי 4 יח"ר למגרש מינימלי	6	4	5	60	2	35	600 1000	16 20	חום מוחום כחום כהה	מגורים א' מיוחד
א. 8 יח"ר לדונם ב. גבה הבנין לא יפחת מ-6 ק"ע	6	6	5	90	ע"ע	25	2000	30	חום כהה	מגורים ב'
ניתן לשנות קו בנין כהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.	6	4	5	90	3	30	500	18	חום מוחום חום כהה	שטח לבניני ציבור
לא תותר כל בניה פרט למקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה חת-קרקעיות.							עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	חום מוחום חום כהה	ציבורי
מכנים הקשורים בתכנית האיזור באישור הועדה המקומית							עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	צהוב עם פסים אלכסוניים מצולבים כצהוב	שטח למתקנים הנוספים כאר מים
א. לא תותר כל בניה. ב. יכלל בשטח המגרש לצורך חישוכ אוודי הכניה.							עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	ירוק מוחום ירוק כהה	שטח פרטי פתוח

הערות: א. כאיזור ה: מגורים א' מיוחד ינוון להוסיף לשטחי הכניה המותרים

עלית גג בשטח של 29 מ"ר.

ב. בהסכמה בעלים ניתן יהיה לבנות בקיר משותף במגרשים 512+511 ו-528+529.

ג. זכויות הבניה במגרשים 502;501 ו-512-505, יחושכו משטח המגרשים כמופיע

בתכנית המופקדת. כנספח מידות ושטחי מגרשים מופיע שנה זה כסוגרים.

15. תכנית בינוי : א. הגדרה:

תכנית לשטח הכלול בתכנית או חלק ממנו, הקובע בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, 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, חומרי בניה, הצגת עבודות פיתוח כשטח כולל גינון, ויצוף, שבילים, קירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון, טלביזיה, גז ומתקנים נוספים. וחכים מפורטים של דרכים וככרות עם המערכות וריהוט הרחוב. הנחיות לתכניות בניה ולתכניות עבודות פיתוח לביצוע, הכל להכטחת ביצוע בהתאם לתכ"ע ותנאיה. התכנית כוללת חשריטים אפיקיים בקנ"מ 1:500 או 1:250, חכים, חזיתות, פויטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי וגימור הבנינים והוראות כתובות (תקנון).

ב. עקרונות תכנון:

1. איזור מגורים וא' מיוחד

- 1.1 כאיזור מגורים וא' מיוחד תוכן תכנית בינוי לכל האיזור וממנה יגזרו היתרי הבניה.
- 1.2 מיקום ועיצוב סככות חניה יהיו חלק כלתי נפרד מתכנית הבינוי. עיצוב הסככות יתאם את האופי הארכיטקטוני של תכנית הבינוי. ניתן יהיה למקם סככות גם מחוץ לקו הזכין.
- בסככות הועדה המקומית להונחת סככות החניה של שני מבנים סמוכים יהיו בקיר משותף.
- 1.3 תותר הקמת מרתף כשטחו של 50 מ"ר ליח"ד בנוסף לזכויות הבניה שלעיל בתנאי שיובטח כי גורם אחד (ככל יחידת בעלות מקורית) יפתח את כל השטח.

2. איזור מגורים ב'

- 2.1 כאיזור מגורים ב' תוכן תכנית בינוי לשני המגרשים ומתוכה ייגזרו היתרי הבניה לבנינים.
- 2.2 במגרש מס' 502-בנין אחד בן 16 יח"ד.
- 2.3 במגרש מס' 501-2 בנינים נפרדים - סה"כ 32 יח"ד.
- 2.3 לא ייבנו גדרות בין הבנינים.
- 2.4 מגרש החניה יהיה משותף לשלשת הבנינים ותובטח בו זכות מעבר לרכב והולכי רגל.

16. חישוב אחוזי הבניה: א. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו, משטח המגרש הבניה לאחר ההפישות לצרכי הציבור.
- ב. באיזור מגורים א' מיוחד אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט ומכנה עזוי נפרד לחניה כשטח 25 מ"ר לכל יח"ד.
- ג. באיזור מגורים ב' ייכללו כל השטחים של חלקי הבנין פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים, מקומות חניה למכוניות לדירי הבית, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון: חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה, ארובה המשמשת לאיורור השירותים ומרפסות בלתי מקורות. תותר הקמת מרתף שלא יחושב כאחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדירי הבית כשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.
17. איזור לאיזור וחלוקה מחדש: א. בשטחים שסומנה בהם בחשריט חלוקה חדשה תהיה הבניה כהתאם למסמך ג' - לוחות הקצאה וטבלאות איזור.
- ב. האיזור למתקנים הנדסיים - באר מים אינו נכלל באיזור וחלוקה מחדש.
18. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים: השטחים כתכנון זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה על פי החוק.
19. הריסת מבנים: היתרי בניה יוצאו רק לאזור הריסת ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש והיתר.
20. דרכים: א. 1. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.
2. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) - 10 מטר.
3. רדיוס בין דרכים מאספות - 18 מטר.
- ב. ציריות: ככל מקרה חשמר ציריות ככל צומח שיש בה המשכיות של דרכים.
- ג. רח' ההגנה ורח' סירני - מרחובות אלה לא תותר כניסת כלי רכב למגרשים.
עד להרחבת רח' סירני לדו-מסלולי חנתן גישה לבניה"ס יטידיזב"ב כרחוב צ"ה
- ד. הכטחת דרך גישה למגרשים כסמכות הועדה המקומית להתנות הוצאת היתר בניה בהכטחת דרך גישה למגרשים.
- ה. כיצוע הדרכים ייעשה כמקביל לכינוי השכונה.
- ו. כיצוע חיבורים לרח' סירני לפי חכנית זו יהיו עפ"י חכנית תנועתית באישור משרד התחבורה.
- ז. כיצוע הדרכים כתכנית יהיה עפ"י החתך המופיע בנספח התנועתי של התשריט.

21. חניה:
- א. תנאי החניה יהיו על פי תקנות התכנון והכניה.
(החקנת מקומות חניה) 1983.
- ב. החניה תהיה כתחום מגרשי הכניה.
- ג. תובטח זכות מעבר לכלי רכב במשותף ל-2 מגרשים
באם הרבר יזדרש עפ"י תכנית הכינוי.
- ד. הגישה והחניה לבית הספר יתואמו עם משרד התחבורה
לפני היתרי הכניה.
22. תכנית פיתוח:
- לא יינתן היתר כניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח
לאותו השטח. תכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה, אינסטלציה
סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים
לאספקת גז, שכילים ושטח מגונן.
תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.
חיבורי טלפון וושמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.
23. היטל השבחה:
24. חחנות טרנספורמציה:
- חחנות טרנספורמציה תהיינה במכנים כלכד (כניה קשה).
25. קוי חשמל:
- לא יינתן היתר כניה מוחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים
או מתוכננים אלא כמרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך על הקרקע
מהחיל החיצוני או מציר הקו לבנין (החלק הכולט ו/או הקרוב
ביותר לבנין), פרט למכנים המותרים כמעבר לקוי חשמל.
- | | | |
|---|--------------------|---------|
| קו חשמל במחח נמוך | מהחיל הקיצוני | 5.0 מ' |
| | מציר הקו | 5.25 מ' |
| קו חשמל במחח גבוה | קיים-מהחיל הקיצוני | 5.0 מ' |
| | מתוכנן או מאושר | |
| | מציר הקו | 6.5 מ' |
| קו חשמל במחח עליון קיים - מהחיל הקיצוני | | 9.5 מ' |
| | מתוכנן או מאושר | |
| 110-150 ק"ו | | |
| | מציר הקו | 13.0 מ' |
- עמודי חשמל שיימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרכחה יועברו לקו
רחוב חדש וזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת חשמל.
- חישובי השטחים כתכנית זו נעשו בהואם למדירה גרפית.
ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה
משיטות החישוב לא ייחשבו לסטיה.
- התכנית תבוצע תוך 10 שנים.
ביצוע ההפקעות של השטחים הציבוריים יבוצע תוך שנה.
26. חישוב שטחים:
27. שלבי ביצוע:

28. חתימות:

חתימת המתכנן:

יהושע פינצי - שמואל רוז
אדריכלים ומוכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

29. תאריך:

- 1.10.85 לדיון בוועדה המקומית
- 22.10.85 לדיון בוועדה המחוזית
- 17.2.86 להפקדה
- 8.9.86 להפקדה - ערכון.
- 21.6.87 למתן חוקף
- 6.12.87 למתן חוקף - ערכון.

מרוכב חכנרר מקומי רחובות

תכנית מס' רח/223/6

לוח הקצאות וטבלת איזון

X

מצב חדש לפי ח.כ.ע. רח/223/6

מצב קיים

שם הכעלים	גוש מס'	חלקה	שטח	חלקים	יום כין שווי הולקה	מגרש	שטח יחיד בין שווי המגרש	לשווי כלל החלקות	מס' כמ"ר	לשווי כלל רמגלטים	הערות
-----------	---------	------	-----	-------	--------------------	------	-------------------------	------------------	----------	-------------------	-------

	3700	21	49,926	0.7142	501	501	4000	0.1053			אולנה רבינוכיץ 1/12
					503	503	780	0.0266			שרה שיף
					504	504	780	0.0266			יעחק יעקב רבינוכיץ 1/12
					505	505	1049	0.0365			וררה יהל 6/12
					506	506	1049	0.0356			אליעזר יהל 1/12
					507	507	1049	0.0356			רון יהל 1/12
					508	508	1049	0.0356			שרה שיף 1/24
					509	509	1049	0.0356			איכיל רכיד 1/24
					510	510	1049	0.0356			
					511	511	650	0.0246			
ימורה לחלקה 21					512	512	650	0.0249			
0.0246					513	513	650	0.0246			
					514	514	1166	0.0240			
					517	517	650	0.0240			
					516	516	650	0.0249			
					526	526	700	0.0247			
					527	527	700	0.0247			
					528	528	700	0.0247			
					529	529	700	0.0259			
					537	537	650	0.0240			
					532	532	650	0.0246			
					502	502	2000	0.0473			
					515	515	1166	0.0382			
					518	518	1017	0.0336			
					519	519	1017	0.0336			
ימורה לחלקה 185					520	520	788	0.0266	0.2858		משה לוי 1/1
0.3024					521	521	788	0.0273			
					522	522	624	0.0254			
					523	523	624	0.0228			
					524	524	700	0.0247			
					525	525	700	0.0247			
1.0000	1.0000	30,414	1.0000								

קובי טל כינוי ופחוח כע"מ	3700	18	1090								
מועצה מקומית רחובות	3700	186	1500								
מקורות המים לישראל	3700	187	500								
פרס מילצו כרחובות כע"מ	3700	182	402								

1750	צילורי מחוץ
350	צילוי מחוץ
28,596	צילוי ציבור
500	מקנים הגרסיים
14,360	6154

76,000 76,000



31.1.86

6/223/א

14 דיו' 1987

31 בינואר 1986
 מספרנו: 71/40.9

לכבוד
 אדריכל ז. נחמן
 מהנדס עיריית רחובות
 רחובות
 א.נ.ג.

הנדון: תכנית מס' רח 6/223
לוח הקצאות וטבלת אזור.

ביום 31.12.85 הוצאה לוח הקצאות וטבלת אזור. הועלו 4 טענות ע"י כעלי חלקת 185 והשמאי מטעמם להלן תמצאות בדיוקתי :-

א. חלקת 186 שגושה 3700 נמסרה בטנה 1945 בצורה מכל ללא תמורה ע"י בעלי החלקה למועצה המסומית לעורך הרחבה דרך, גם אם חוקיה אינן לחיוב תמורה זו בחשבון, טענתו היא שטכניקה מוטריה יש להביא זאת בחשבון בעת עריכת חסוב התמורות.

ב. לדעת המרש הערכים במצב קיים בין חלקות 21 ו-185 יוגזה ולדעתו יש לצמצם את הפער במידה מסוימת.

ג. הוצגה בפני על ידכם חלנית המחייבת לחלקה 182 כגוש 3700, לפי חלנית זו קיים מגרש המיועד למגרש עבורי כגבול מגרשי התמורה שהצעתו להם בלוח שלי.

ד. לטענתם היחס בין מחיר קרקע לחדר גמגרשים 501 ו-502 צריך להיות שונה בדקתי את כל הטענות, והמסקנה הנובעת מהדיוקתי היא שניתן להתייחס לטעונתי במידה שולית ביותר, גם אם אהכל חלק מהטעונתי הנוספים הרי גי' המפעוים המצטברת של טעונתי אלה אין בה כדי להשפיע על החוצאה הטומינה של הקצאות המגרשים כהוא זה משום שהתמורות לחלקה 21 נוסלות כמידות וה וניוויה היחסי של החלקת ביחס לטוויה הסופי של החכניו ואלו. התמורות לחלקה 185 עולות במידת מה על התמורות המניעות.

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה (נושכ"ה-1965)	
מחוז (מס' 522)	רחובות
מחוז תכנון מ"מי	רחובות
מס' תכ' 6/223	מס' תכ' 7
הועדה המחוזית כשיבתה ה	
מיום החליטה לתת תקף לחכנית המכרת לעיל	20.12.87
סגן מנהל כללי לתכנון	יושב ראש הוועדה

נבדק וניתן להמליץ
 20.12.87
 מנכ"ל משרד הפנים

SAMUEL PENN
CIV. ENGINEER
REAL ESTATE APPRAISER
3, BRENER ST. TEL-AVIV 65246
PHONE 28 14 48 - 20 40 57

שמואל פן
מהנדס ושטאי מקרקעין
רח' ברנר 3 חל'אביב 65246
טל. 20 40 57, 28 14 48

- 2 -

- לחלן פרוט תשובותי המובאות לעיל :-
- א. חלקה 186 שטחה 110 מ"ר בלבד.
 - ב. היחס בערכי חלקות 21 ו- 185 נראה לי נכון, גם אם אשנה אותו ב- דולר למ"ר לא הייתה התוצאה הסופית משתנה כאמור לעיל.
 - ג. המגרש לבנייני ציבור איננו משנה את המצב לפי התכנית שהוצגה לי קודם לכן פרט למגרש 504, שם הכאתי זאת בחשכון.
 - ד. שניתן את ערצי הקרקע במגרש 504 מ- \$ 2500 לחדר ל- \$ 2250 לחדר. לתוצאה מכך משתנה טבלת היחס בין שווי כל מגרש לשווי כולל המגרשים.
- אני מצרף בזה לוח הקצאות מחוקן בהתאם, ומציע להפקידו.



חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
הועדה הזו: זמנית לתכנון ולבניה	
7 0 0 1 0 1	
6	273
היטתו מ- 20 מ' מיום 1.8.86. הוחלט	
להעביר תכנית זו למידת המחויבות לתכנון ולבניה	
מיוזם אוי"כ בתולדה להפקדתה.	
יו"ר הועדה	