

28/8/96

דח/טמ/550/ד/20-418

4908485

מסמך אי - תקנות התכנית

9/26

משרד הפנים
 מינהל מחוז המרכז - רמלה
 05-08-1992
 נתקבל
 חק מס

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - רחובות

תכנית מס' רח/במ/550/ד'20 / שינוי לתכנית מתאר מס' רח/550/ד' ו- R\6

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990
תכנית לבניה למגורים

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 20.7.92

מתכנ המחוז

13.8.92
תאריך

חתימות :

מ.ד. גשר - יו"ר
 הרצל 203 יהודה 03-4557

חתימת המתכנן :

חתימת יוזם התכנית :

חתימת הועדה לבניה ולמגורים מחוז המרכז :

תאריך : 21.6.91

- מתוקנת 7-08-91
- מתוקנת 18-11-91
- לועדה לבניה ולמגורים 22-12-91
- מתוקנת 8-03-92
- להפקדה 30-03-92

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 זישור תכנית מס. 20/3/550/40/00
 הועדה לבניה למגורים (מס. 56)
 החליטה ביום 20.7.92 לאשר את התכנית.
 מינהל מחוז המרכז
 יו"ר הועדה לבניה
 לצהלים

שם התכנית :
תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/במ/550/ד' 20.
תכנית לאחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז', חלקות: 31 ו-553; 81 ו-259
שינוי לתכנית מתאר מס' רח/550/ד' ו-R\6.

מסמכי התכנית :
מסמך א' - התכנית (תקנות).
מסמך ב' - תשריט בקנ"מ 1:1250 הכולל מצב קיים, מצב מוצע, ביאורים
וטבלאות.
מסמך ג' - נספח בינוי לחלקות 31, 36 ו-553 בקנ"מ 1:250, המהווה
חלק בלתי נפרד מהתכנית.
מסמך ד' - נספח תחבורתי לחלקות 31, 36 ו-553 בקנ"מ 1:250, המהווה
חלק בלתי נפרד מהתכנית.

גבולות התכנית :
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף.

שטח התכנית :
16,901 מ"ר.

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

מחוז :
המרכז.

נפה :
רחובות.

המקום :
רחובות, רח' יעקב בין הרחובות נורדוי ודונדיקוב, לאורך רח' מנוחה
ונחלה בין הרחובות יעקב ואליעזר, לאורך רח' הרוא"ה בין הרחובות עזרא
ויעקב, לאורך רח' מנדלי מוכר ספרים.

גושים וחלקות :
חלקות: 31, 36, 81, 82, 83, 84, 259, 263, 265, 266, 268, 270, 278, 281, 553,
בגוש 3704.

בעלי הקרקע :
שונים.

יוזם התכנית :
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רחובות.

עורך התכנית :
מ.ד. אשכנזי - אדריכלים, רח' הרצל 203, רחובות.

מטרות התכנית :
א. קביעת אזורי בניה כדלקמן:
1. קביעת אזור מגורים ב' מיוחד.
2. קביעת אזור מגורים מיוחד לבניה רוויה.
3. קביעת חזית מסחרית.
4. קביעת שטח פרטי פתוח.

0

- ב. קביעת שטח לאתר שיקום שיחזור ושימור.
 - ג. קביעת מבנים ועצים לשימור.
 - ד. קביעת שטחים להרחבת דרכים ולמפרכי חניה.
 - ה. קביעת שטחים לחניה ציבורית ופרטית.
 - ו. קביעת אזורים לאחוד וחלוקה מחדש.
- קביעת הוראות בדבר אחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים וקביעת שלבי ביצועם.

האזורים והוראות הבניה:
 בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים וזכויות הבניה בהם.

קוי בנין	סה"כ שטח בניה	מס' יחד'	מס' קומות מקס'	שטח בניה ליחד'	שטח מגרש	סימון צבע	אזור
ראה הערה	100 מ"ר X מס' יחד'	עפ"י טבלה	ע+4+גג	100 מ"ר	עפ"י טבלה	כחול תחום אדום	מגורים ב' מיוחד
ראה נספח בינוי	95 מ"ר X מס' יחד'	102	עפ"י נספח בינוי	95 מ"ר	עפ"י טבלה	צהוב תחום אדום	מגורים מיוחד
ראה נספח בינוי	160 מ"ר		עפ"י נספח בינוי			פס סגול	חזית מסחרית

- הערות:
1. שטחי הדירות אינם כוללים את שטחם היחסי בחדרי המדרגות והמעברים המשותפים.
 2. קוי הבנין אשר אינם מצוינים בתשריט המצורף, יהיו 5 מ' - קו בנין קדמי, 4 מ' - קו בנין צדדי ו-6 נ' קו בנין אחורי.
 3. תותר בנית מרתפים לבנינים שבתחום התכנית כדלקמן:
 - א. אזור מגורים ב' מיוחד:
 - המרתף ייועד למבני- עזר, מחסנים, חניות וכד'.
 - גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
 - במקום בו נבנה מרתף לא יהיו מבני- עזר בקומת קרקע.
 - נתן יהיה לבנות במרתף מחסנים פרטיים לשימוש דיורי הבית בלבד. שטח המחסנים במרתף לא יעלה על 5 מ"ר ליח"ד לשימוש דיורי הבית בלבד.
 - המרתף לא יחרוג מקונטור הבנין אותו ישמש, אלא אם לדעת הועדה המקומית הוא משתלב מבחינה אסטטית בשטח ואינו פוגע במקרקעין שכנים שאז ניתן יהיה לאשרו עד קו 0.
 - היתר למרתף מעבר לקונטור הבנין לא ינתן אלא לאחר משלוח הודעה לשכן 30 יום לפני מתן ההיתר ולאחר שתגובתו הובאה בפני רשות הרישוי.
 - ב. באזור מגורים מיוחד:
 - המרתף ייועד למבני- עזר, מחסנים, חניה, מועדון בריאות וכד'.
 - נתן יהיה לבנות במרתף מחסנים פרטיים לשימוש דיורי הבית בשעור שלא יעלה על 5 מ"ר ליחידת דיור ובשעור שלא יעלה על 15 מ"ר לחנות לשימוש דיורי הבית בלבד.
 - ניתן יהיה לבנות המרתף בקוי בנין 0 לכל הכוונים.

נתן יהיה לבנות במרתף מועדון בריאות עם בריכת שחיה, אולם משחקים וחדרי שרותים בשטח מבונה של 250 מ"ר. המתקנים הנ"ל ישמשו את דיירי הבית ובעלי החנויות שבתחום הפרויקט ויבנו במרתף אחד הבניינים.

4. תותר בנית מבני- עזר לבניינים שבתחום התכנית כדלקמן :
א. כללי :

מבני- העזר יהיו חלק מהבנין ויבנו בקומת הקרקע או במרתף בתוך קוי הבנין, אלא אם יש הוראה מיוחדת שונה בתכנית זו. אם יבנו מבני העזר במרתף, יחולו ההוראות הנוגעות לבנית מרתפים המפורטות לעיל על הבניה.

פתרון גז ואשפה יהיה לשביעות רצון מהנדס העיר.

ב. באזורים בהם קומת קרקע מפולשת יחולו ההוראות כדלקמן :

נתן יהיה לבנות בקומה המפולשת מבני- עזר לשימוש דיירי הבנין וכן מחסנים פרטיים אשר יוצמדו לדירות בשטח שלא יעלה על 4 מ"ר ליחידה. במידה ויבנה גם מרתף לבנין לא יבנו מחסנים פרטיים בקומה המפולשת.

5. עליות- גג :

בבניינים בעלי גג משופע, אשר שיפועו עולה על 12%, תותר בנית עלית- גג בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליחידת דיור.

בבניינים בעלי גג שטוח תותר בנית עלית- גג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור.

נספח בינוי :

לחלקות: 31, 36 ו-553 מצורף נספח בינוי ונספח תחבורה המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, פרט לבינוי המוזיאון.

הוראות בניה חלקות

31, 36 ו-553 :

מגרש מס' 1, ישמש להרחבת צומת הרחובות יעקב- נורדוי.

מגרש מס' 2, בשטח 2090 מ"ר, ישמש לאתר שיקום שיחזור ושימור למוזיאון העיר רחובות. כל בניה נוספת על המבנה הקיים, תעשה עפ"י תכנית מפורטת, באישור הועדה המקומית. הועדה המקומית תבנה ותשקם את המוזיאון בד בבד עם בניית המבנים למגורים.

מגרש מס' 3, ישמש למגרש לבנית בית מגורים עם חזית מסחרית בבנין של 5 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.

הבנין יכיל 12 יח"ד בשטח ממוצע של 95 מ"ר כל אחת עם חזית מסחרית בשטח 160 מ"ר. תותר בנית מרתף כמפורט לעיל.

מגרש מס' 4 בשטח 3887 מ"ר, ישמש למגרש לבנית בתי מגורים אשר יכילו 90 יחידות דיור בבניינים שלא יעלו בגובהם על 15 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת עפ"י הפרוט: בנין I- 34 יח"ד ב-10 קומות, בנין II-

56 יח"ד ב-15 קומות.

שטח יח"ד יהיה 95 מ"ר בממוצע, בתוספת מרתף לחניה ולמחסנים, כמפורט לעיל.

העצים והמבנים המסומנים בנספח הבינוי כעצים וכמבנים לשימור, ילקחו בחשבון בתכנית הבינוי ובהיתרי הבניה כך שהם לא יפגעו ע"י הבניה.

המבנים על חלקה 36 יורשו לפני מתן אישור לחיבור חשמל ומים על חלקות 31 ו-553. הועדה המקומית תקבע תנאים בהיתרי הבניה להבטחת הוראה זו.

תכנית גימור ופיתוח :

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

התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

1. פירוט מלא של חומרי גימור הבננים בחומרי ציפוי קשיחים כדוגמת פסיפס, אבן נסורה וכד'.

2. פתרונות להסתרת כביסה.
3. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מזוג אויר בקירות המבנים.
4. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
5. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
6. פתרון נאות לשילוט.
7. פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות העיריה או הופקעו ממבקש ההיתר.
8. פתוח גנני בשטח הפרטי והציבורי.
9. התקנת רהוט רחוב כגון: עמודי תאורה, עמודי חשמל וטלפון, ערוגות, לוחות מודעות ופירסום וכד'.
10. פתרון לחניה לרבות פרטי קירווי, ניקוי, אורור, תאורה, שילוט.
11. פרט מחייב לחלונות ראוה.
12. גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים.
13. פתרונות למתקנים להספקת חשמל וגז, מיקום בריכות מים ושעוני מים, ביוב, חדרי מכוונות וכד'.
14. פתרונות לאצירה ולסילוק אשפה.
15. פתרון לשילוב אתרי התישבות וערכי נוף וטבע.

שטחי ציבור :

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, לרבות האתר לשיקום שיחזור ושימור (בית- הראשונים), יופקעו ויעברו לרשות המקומית וירשמו על שמה ללא תמורה, בין מכוח הפקעה ובין בכל דרך אחרת.
2. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות היתר בניה בחלקה אשר חלק ממנה מיועד לצרכי ציבור, או במקרה של אחוד וחלוקה במגרש התמורה לשטח, בסילוק המחוברים מהשטחים הציבוריים האמורים על ידי הבעלים ומסירתם לידי הרשות המקומית כשהם נקיים מכל חפץ או מחובר.
3. הזכויות לפי סעיף 195 - 196 לחוק לגבי כל שטח ציבורי יהיו שמורות למי שהיה בעליו בזמן מתן תוקף לתכנית בלבד.
4. בכל חלקה הכפופה לחלוקה או לאחוד וחלוקה עפ"י תכנית זו, הוצאת היתר בניה תותנה בהגשת תשריט לצרכי רישום, ומתן תעודת גמר יותנה ברישום החלוקה או במתן ערובות לביצוע הרישום להנחת דעתה של הועדה המקומית.

חניה :

- בכל מגרש תוסדר חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983, הכניסות לשטחי החניה יהיו בתאום עם מהנדס העיר ובתאום המחלקה לאיכות הסביבה לצורך מניעת מפגעים סביבתיים.
- במגרש מס' 3 בנספח הבינוי תהא החניה תת- קרקעית ולא תפחת מ-18 מקומות חניה. לא תותר חניה עילית.
- במגרש מס' 4 בנספח הבינוי תהא החניה תת- קרקעית ולא תפחת מ-160 מקומות חניה. 50 מקומות חניה בחניון יוקצאו כחניון ציבורי שיועבר לטובת עיריית רחובות. לא תותר חניה עילית.

שימוש בבנינים קימים

- והרחבתם :
- ניתן יהיה להשתמש בבנינים קימים למגורים כל עוד הם ראויים למגורים. באזור מגורים ב' מיוחד ניתן יהיה להרחיב בתים קימים ללא קומת עמודים בתנאי שזכויות הבניה שינוצלו לא יעלו על זכויות הבניה של אזור מגורים א' מיוחד, כפי שנקבעו בתכנית זו.

אתרי התישבות,

ערכי טבע ונוף :

הועדה המקומית תהא רשאית להתנות הוצאת היתרי בניה בנקיטת אמצעים מתאימים להבטחת שימורם של מבנים בעלי חשיבות היסטורית וארכיטקטונית ושל ערכי טבע ונוף. במקרים אלו תובטח בהיתר הבניה נקיטת האמצעים לשילובם הארכיטקטוני בתכנון המוצע.

פתרון ביוב :

לא ינתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית ביוב לאותו השטח, אשר תוכן על רקע מפה טופוגרפית ותפרט את פתרון מערכת הביוב לאותו השטח.

היטל השבחה :

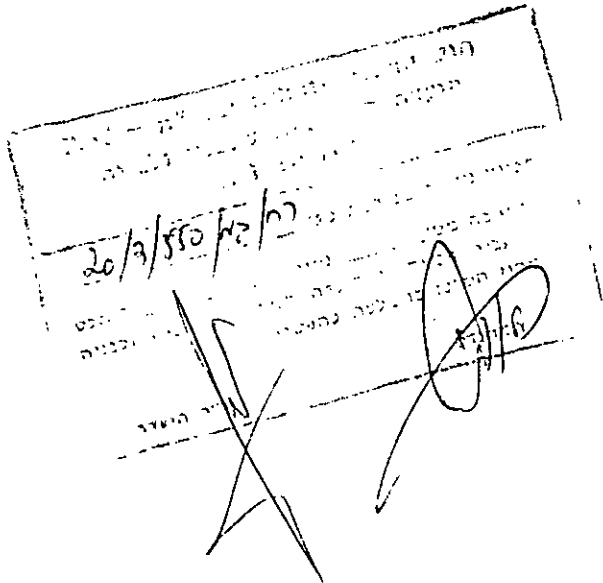
ישולם על פי החוק.

היתרי בניה :

בטרם הוצאת היתרי בניה לחניונים התת- קרקעיים, יוכן דו"ח סביבתי לבדיקת היחידה לאיכות הסביבה לצורך נקיטת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים בהתאם להסכם הפיתוח בין היוזם (הבעלים) לעיריה.

שלבי ביצוע :

תחילת ביצוע התכנית תוך שנתים מיום אישורה. כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:
הקמת 50% משלדי הבנינים, כולל הקמת השלד של החניון התת- קרקעי.



גבעת המזיאון
רחובות בע"מ