

**משרד הפנים**  
**מנהל מוזז המרכז - רח**  
 19-8-1997  
**נתקל**  
**רשמי**

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית שינוי מתאר מס' רח/1000/ב'

מסמך א' - תקנון התכנית

**משרד הפנים מחוז מרכז**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**  
**אישור תכנית מס' רח/1000/ב'**  
 הועדה המהווית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 15.6.97 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחייבת 3  
 סמנכ"ל לתכנון

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**  
**הועדה המקומית לתכנון ולבניה**  
**רחובות**  
 תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/1000/ב'  
 בישיבה מס' 39 מיום 29.4.93 הוחלט  
 להעביר תכנית זו לוועדה המחייבת לתכנון ולבניה  
 מחוז המרכז כהצעה להפקדה לאשרה.

יבין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
 רח' גורדון 52 א' תל-אביב 770 03-5223634

חתימת מחבר התכנית

חתימת היוזם

17.9.96 (7.12.95) (28.4.97) (18.2.93) (6.9.91) (14.2.91)

נ.פ. 4609  
 22/1/98

**משרד הפנים**  
**מנהל מוזז המרכז - רח**  
 24-12-1997  
**נתקל**  
**רשמי**

(14.2.91)  
(6.9.91)  
(18.2.93)  
(28.4.94)  
(7.12.95)  
17.9.96

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית שינוי מתאר מס' רח/1000/ב'

שינוי לתכנית R/6, רח/1000/א', רח/103

1. שם התכנית: "תכנית שינוי מתאר רח/1000/ב"
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - 6 דפים הוראות בכתב.  
מסמך ב' - תשריט הערוך בק.מ. 1:1250.
3. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 124.106 דונט.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט (מסמך ב') המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
6. מקום התכנית: שכ' מרמורק, רחובות.
7. גושים וחלקות: גוש 3658 חלקות: 79-93, 125-136, 151-165,  
168-179, 204.  
חלקי חלקות: 78, 94, 369, 371, 373.
8. חירום: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.
9. בעל הקרקע: שונים.
10. מחבר התכנית: ש.יבין - אדריכלים ומחכנני ערים.  
רח' גורן, מס' 45, תל אביב 5233634-03

11. מטרת התכנית: א. שינוי קרקע חקלאית, אזור מגורים ב' (ישן)

ואזור מגורים א' מיוחד לאזורים הבאים:

מגורים ב'.

מלאכה ואחסנה.

שטח לבניני ציבור.

בית עלמין.

דרכים.

ב. שינוי שטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א' מיוחד.

ג. ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.

ד. קביעת מקבצים לרפרצלציה.

12. פיתוח שטח התכנית: לא ינתנו היתרי בניה לפני תכנון מערכות התשתית העירונית בכל שטח התכנית ופתיחת הדרכים החדשות.

13. תכנית פיתוח למגרש בניה: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון

חניה והנגישות אליה, מערכות ביוב ומים, גדרות,

קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז,

שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של

מפת מדידה הכוללת טופוגרפיה.

14. מקבצים לרפרצלציה: יש להכין תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה,

למקבצי החלקות בגוש 3658 דלהלן:

א - 83-79

ב - 157-155, 174-179

ג - 131-130

ד - 173-171

ה - 132, 129, 91

ו - 89-87

15. רישום התכנית: א. כל השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור

בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-

1965. יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש

עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק הנ"ל.

ב. לשטחים שסומנו בתכנית זו כאזורי זכות מעבר

תירשם זיקת הנאה לטובת המגרשים השכנים הנהנים

מאותם מעברים.

16. לוח האזורים והוראות הבניה:

האזור	הציון בתשריט	שטח מגרש מינימלי	מספר הקומות המירבי	מספר יח"ד מירבי	% ונכסיות קרקע		% בניה מירבי		קוי קדמי	כנין צדדי אחורי
					שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות		
אזור מגורים א' מיוחד מיוחד	כתום	500	2	2	15 מ"ר	30	60	15 מ"ר	5	4
	א' מותחם אדום כהה				15+ מ"ר			15+ מ"ר		
					טכנות חניה			טכנות חניה		
מגורים ב'	תכלת	700	2		110 מ"ר			15 מ"ר	5 או 4	6
				(1)	במוצע ליח"ד			בקומה	התשריט	(4)
					(2)			(3)		
מלאכה ואחסנה	סגול	700	3		40	10	120	30	5 או 4	6
					(5)	(5)	(5)	(5)	התשריט	
										(4)
					התכליות המותרות: בני מלאכה ושטחים לאחסנה מכל סוג שהוא כפוף לדרישות טכניות. (ראה נספח א')					
שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום כהה	עפ"י התשריט	3		30	10	90	30	5 או 4	6
									התשריט	
					התכליות המותרות: מוסדות חינוך, דוג וקהילה.					
שטח ציבורי פתוח	ירוק מותחם ירוק				כל בניה אסורה למעט מקלטים ציבוריים, מבנים לחלוקת דאר, מתקני נופש ומערכות תשתית עירוניות.					
בית עלמין	צהוב עם קוים ירוקים מצולבים				השימוש עפ"י תכנית באישור משרד הדתות.					
אזור זכות מעבר	קיוקו על רקע צבע המגרשים				השטחים המסומנים בנתריט כאזור זכות מעבר, מיועדים למעבר הולכי רגל ורכב של בעלי המגרשים בהט מותווה המעבר. שטח המעבר אסור לגידור אך אינו גורע מזכויות הבניה של המגרשים השותפים למעבר.					

הערות ללוח האזורים והוראות הבניה

- (1) מספר יח"ד מירבי במגרש - ראה לוח אזורים ושטחים לפי מקצים (ראה טעיף 17).
- (2) לדירות בקומה העליונה תותר תוספת של 30 מ"ר (שטח עיקרי) כחדרים על גג שטוח או בתוך חלל גג משופע.
- (3) לדירות בקומת הקרקע תותר בנית מרתף בשטחי קונטור הבית.
- (4) קו הבנין במגרשים בקרבת בית העלמין - כמסומן בתשריט.
- (5) במגרש 7000 אחוזי הבניה ינתנו משטח של 9,610 מ"ר

17. לוח אזוריים ושטחים לפי מקבצים (מ"ר)

%	שטח ציבורי דרכים	שטח לבניני ציבור פתוח	מלאכה בית ואחסנה עלמין	מגורים א'		מגורים ב'		מס' המגרש	חלוקה ללא הסכמה	חלוקה של אותה בעלות	שטח המקבץ	מס' המקבץ: שטח המקבץ
				מייוחד	שטח יח"ד	שטח יח"ד	שטח					
				2	673			940				1
								781				3658
								941				חלק מ:
								2041				204,94,78
								2042				371,369
		1,301						3691		X	7,057	374
								3692				
								3710				
								3711				
								3712				
								3731				
								782				
								783				
								942				
								2043				
	4,654							2044				
								3693				
								3694				
								3695				
								3713				
								3714				
								3732				
								3733				
			429					3715				
								790				2
			5,523			8	1,432	830				3658
								791	N		11,165	83-79
37.7		83						792				
								793				
	4,127							831				
								832				
								840				3
			2,261					1340				3658
			7,432									134,84
												135 חלק
											9,693	154,153
								850				4
			3,551					1330				3658
			2,246					1510				86,85
			4,127									135,133 חלק
											9,924	151,136
								7000				5
								7001				3658
51.1		525			9,371			7002				157-155
								7003	ג		19,155	179-174
	9,259							7004				
					(1)			7005				

6/...

%	שטח ציבורי דרכים פתוח	שטח לבנייני ציבור	בית ואחסנה עלמין	מגורים א' מיוחד	מגורים ב'		מס' המגרש	חלוקה ללא הסכמה	חלוקה של אותה בעלות	שטח: המקבץ	מס' המקבץ: גוש: חלקות:
					שטח	יח"ד					
					8	1,366	920				6
					8	1,395	930				3658
39.9		1,409					931		X	4,597	93,92
	247	180					932				
							933				
					10	1,607	1290				7
					12	2,083	1291				3658
46.7		286					1292				129,91
							1295	ה		6,918	132
							1321				
							1293				
							1294				
	2,942						1322				
(2)	(2)	(2)				(2)	1323			(2)	
					8	1,404	900				8
40.0		698					901				3658
							902		X	2,342	90
	240						903				
					10	1,692	880				9
					10	1,801	890				3658
40.8		715					891	ו		5,902	89-87
							892				
							893				
	1,694						894				
					15	2,692	1300				10
40.0	1,230	564					1301				3658
							1302	ג		4,486	131,130
					8	1,361	1250				11
					8	1,392	1260				3658
39.8		1,257					1251		X	4,576	126,125
							1252				
	566						1261				
					7	1,280	1270				12
39.0		571					1271				3658
	250						1272		X	2,101	127
					8	1,390	1280				13
		425					1281				3658
38.7	451						1282		X	2,266	128
(3)	(3)	(3)			(3)					(3)	

%	שטח ציבורי דרכים הפקעה	שטח לכניני ציבור פתוח	בית עלמין ואחסנה	מלאכה מגורים א' מי יחיד	מגורים ב' יח"ד שטח	מס' המגרש	חלוקה ללא הסכמה	חלוקה של אותה בעלות	שטח המקבץ	מס' המקבץ: שטח	
										גוש:	חלקות:
					8	1,370					14
											3658
40.0		563				1580					158
						1581					
						1582		X	2,284		
						1583					
	351					1584					
40.0		894			8	1,359					15
											3658
	11					1590					159
						1591					
						1592		X	2,264		
											16
											3658
			2,248						2,248		152
40.1		425			8	1,371					17
											3658
	494					1600					160
						1601					
						1602		X	2,290		
40.1		108	206		8	1,356					18
											3658
	596					1610					161
						1611					
						1612		X	2,266		
						1613					
27.1		198	323		10	1,756					19
											3658
	132					1620					162
						1621					
						1622		X	2,409		
						1623					
40.0		769			8	1,350					20
											3658
	130					1630					163
						1631					
						1632		X	2,249		
40.2		717			7	1,300					21
											3658
	159					1640					164
						1641					
						1642		X	2,176		
40.1		639			8	1,365					22
											3658
	275					1650					165
						1651					
						1652		X	2,279		
39.9		648			8	1,346					23
											3658
	247					1680					168
						1681					
						1682		X	2,241		
13.3	297				11	1,929					24
											3658
						1690					169
						1691		X	2,226		

%	שטח ציבורי דרכים	שטח לבינוני ציבור פתוח	בית ואחסנה עלמין	מלאכה	מגורים א' מיוחד	מגורים ב'		מט' המגרש	חלוקה ללא הסכמה	חלוקה של אותה בעלות	שטח המקבץ	מס' המקבץ: גוש: חלקות:
						שטח יח"ד	שטח					
						10	1,441	1700				25
35.8	806							1701				3658
										X	2,247	170
						11	2,054	1710				26
						11	2,084	1711				3658
38.6		35						1712	ד		6,745	173-171
	2,572							1713				
	31,730	10,605	2,934	22,294	14,894	2	673	236	40,976		124,106	סה"כ

הערות:

- (1) זכויות הבניה למגרש 7000 ינתנו משטח של 9610 מ"ר.  
 (2), (3) לקראת הגשת המפות לצרכי רישום יתכנו שינויים כמגרשים הנגזרים  
 מהחלקות נמקבצים 7, 13 משום שקיים פער גדול (מעבר לטתיה המותרת  
 לפי חוק המודדים) בשטחי החלקות 128, 129 בין הרישום בספר הנקרעין  
 לבין המודד בשטח.



18. תקן חניה:

תקן החניה בתכנית זו יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 או הלווח שלהלן - המחמיר שביניהם.

לדירה עד 100 מ"ר - חניה אחת בתחום המגרש.  
לדירה מעל 100 מ"ר - שני מקומות חניה בתחום המגרש למוסדות חנוך, דת וקהילה - מקום חניה אחד לכל 40 מ"ר.

למלאכה - מקום חניה אחד לכל 50-70 מ"ר, לפי שיקול דעת הועדה המקומית וכן מקום חניה אחד למשאית לכל 500 מ"ר, עד 2000 מ"ר.

למבנה אחסנה - מקום חניה אחד לכל 300 מ"ר וכן מקום חניה אחד למשאית לכל 500 מ"ר, עד 2000 מ"ר.

על תכנית זו חל היטל השבחה כחוק.

19. היטל השבחה:

תכנית זו תבוצע עפ"י המקבצים, תוך 10 שנים מיום אישורה.

20. משך ביצוע התכנית:

יבין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' גורדון 52 א' תל-אביב טל. 03-5233634

חתימת מחבר התכנית

חתימת היוזם

17.9.96 (7.12.95) (28.4.94)(18.2.93)(6.9.91)(14.2.91)

נספח א' - דרישות סביבתיות לאזור מלאכה ואחסנה

1. בשטח מגרש 830 ובכל מגרש קטן יותר שיגזור ממנו, תיאטר כל פעילות הגורמת לרעש ו/או אבק.
2. הקמת תעשית מצבות, לצרכי בית העלמין המקומי, תותר רק כתחום מגרש 7000.
3. כל פעילות באזור המלאכה והאחסנה תותנה בהתחברות למערכת שפכים עירונית ועמידה בתקנות למניעת זיהום מים, זיהום אויר ורעש.
4. קבלת היתר בניה באזור המלאכה והאחסנה מותנה כדלהלן:
  - א. אישור איגוד ערים לאיכות הטביבה - דרום יהודה.
  - ב. בנית גדר אטומה בגובה 2 מ' ונטיעות כהפרדה בין בית העלמין ואזור המלאכה והאחסנה.
  - ג. נטיעות לאורך הקיר הצפוני והדרומי של בית העלמין כפוף לאישורו של הרופא המחוזי לפי פקודת כריאות העם.