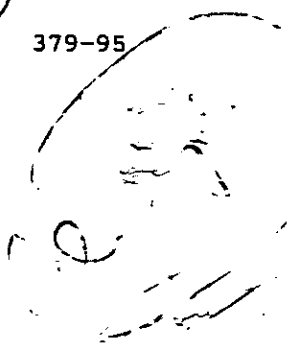


4009622

S. O. 97

9

379-95



משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
~~7/1101/ח.מס. אישור תכנית מס.~~  
 הלשכה המחוזית לתכנון ולבנין החליטה  
 ביום 1.12.96 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי - רחובות

תוכנית מתאר עם הוראות - תכנית מפורטת מס' רח/1101/7

שינוי לתכניות: רח/1101

רח/1101/4

רח/84/3

R-6

משרד הפנים מחוז מרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' רח/1101/7  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבנין החליטה  
 ביום 1.12.96 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

בית החרושת לקרח

יוזמת התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובנין עיר רחובות

בעלי הקרקע והיזמים : עיריית רחובות ואחרים

המתכנן : ישראל ברלב - אדריכל ומתכנן ערים

דברי הסבר

\* על מנת לסלק מטרדים כגון בית החרושת לקרח ולבצע את מערכת הדרכים המתוכננת יוזמת הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות יחד עם בעלי המגרשים תכנית המייעדת אותם לבנין משרדים ומסחר.

\* זכויות הבניה יהיו על פי המקובל ברחי הרצל כדלהלן:

א. שטח החלקות לצורך חשוב זכויות הבניה יהיה 75% משטח המקורי. לפי עבודת שמאי המקרקעין שאול לב, שטחן הוא: ביה"ח לקרח (חלקות 72,73,74) - 2,350 מ"ר הנגריה (חלקה 75) - 711 מ"ר

ב. אחוזי הבניה יהיו: לפי תכנית רחי 7/1101 - 170% בתוספת 7% - על פעולה מיידית - סה"כ 177%. לפי תכנית רחי 2010 - עידוד של 1.5 מעל הזכויות לפי 7/1101 - דהיינו 265.5%.

\* התכנית תייעד קטע מרחי דהרי הקיים, לדרך משולבת.  
\* השטחים המסחריים יפנו לחזית רחי הרצל ולדרך המשולבת.

מ ח ז : המרכז

מרחב תכנון מקומי : רחובות

י ש ו ב : רחובות

תכנית מס' : רח/1101/7 - תכנית שינוי מתאר, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת תכנית אחוד וחלוקה מחדש ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק - ללא הסכמת בעלים.

שינוי לתכניות מס': רח/1101; רח/4/1101; רח/3/84; R-6

שם התכנית : "בית החרושת לקרח"-תכנית שינוי מתאר רח/1101/7

ג ו ש : 3697

ח ל ק ו ת : 75 ; 74 ; 73 ; 72 , חלקי חלקות: 305 ; 86

ג ו ש : 3698 ,

חלק מחלקה 8

שטח התכנית : 6,460 מ"ר

מיקום התכנית : בדרום העיר רחובות; ממערב לרח' הרצל בין רחובות דהארי ויעקובי

בעלי קרקע : עיריית רחובות ואחרים

ה י ז מ י ם : הועדה המקומית לתכנון ובנין עיר - רחובות

ה מ ת כ נ ן : ישראל ברלב - אדריכל ומתכנן ערים

מס' רישום 7955

כתובת: רח' המלכים 42 רמת-השרון

טל. 03-5400175

ת א ר ל ך : דצמבר 1995

1. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת :

- א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
  - ב. גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:500, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן "התשריט").
  - ג. נספח בינוי מחייב בק.מ. 1:250.
  - ד. טבלת איזון והקצאה.
- מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

2. מטרות התכנית :

- שנוי יעוד שטח התכנית מאיזור מגורים לפי R-6 ואיזור לתכנון מחדש, לאיזור מסחר ומשרדים, תוך כדי :
- א. פינוי מבני התעשייה בשטח התכנית.
  - ב. הגדרת זכויות הבניה ומגבלות הבניה של המגרשים בשטח התכנית.

3. ציונים בתשריט :

כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

4. רשימת חכליות והוראות בניה:

א. שטח מסחרי מיוחד : מגרשים 101 ו-102 מיועדים למבני משרדים ומסחר.  
במגרש 102 השטח המסחרי יפנה לרח' הרצל ולדרך המשולבת.

ב. דרך משולבת : רח' דהרי בחלקו יסגר, תוגדר חלקה "א" המיועדת לדרך משולבת. בשטח הדרך המשולבת יותרו פיתוח גנני, מיסעות לרכב, חניות לרכב, פרגולות ומתקני הצללה, הכל בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש ותאושר כפי שמוגדר להלן.

5. זכויות בניה :

א. זכויות הבניה במצב הקיים : במצב הקיים, חלקו של השטח מיועד לתכנון מחדש, וחלקו (חלק ממגרשי ביהח"ר לקרח) הוא לפי R-6, כך שאין אפשרות להגדיר זכויות בניה במצב הקיים.

א-379-95

ב. טבלת זכויות הבניה במצב המוצע :

סה"כ זכויות בניה לקומה		זכויות בניה לקומה					מקום	המגרש	
		מטרות שרות		מטרות עקריות		קומה		שטח במ"ר	מס' מגרש
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%				
590	83.0	590	83.0			-9.00	מתחת לקרקע (חניון)	603 (711)	101
590	83.0	590	83.0			-6.00			
590	83.0	590	83.0			-3.00			
590	83.0	590	83.0			ק.ק.			
395	55.5	80	11.2	315	44.3	ק.א'	מעל הקרקע		
395	55.5	80	11.2	315	44.3	ק.ב'			
395	55.5	80	11.2	315	44.3	ק.ג'			
394	55.4	80	11.2	314	44.2	ק.ד'			
394	55.4	80	11.2	314	44.2	ק.ה'			
934	55.4	80	11.2	314	44.2	ק.ו'			
4,727	664.9	2,840	399.4	1887	265.5	סה"כ			
1,950	83.0	1,950	83.0			-11.00			
1,950	83.0	1,950	83.0			-9.00			
1,950	83.0	1,950	83.0			-6.00			
1,950	83.0	1,950	83.0			-3.00			
1,950	83.0	950	40.4	1,000	42.6	ק.ק.	מעל הקרקע		
1,126	47.9	230	9.8	896	38.1	ק.א'			
1,126	47.9	230	9.8	896	38.1	ק.ב'			
1,125	47.9	230	9.8	895	38.1	ק.ג'			
1,125	47.9	230	9.8	895	38.1	ק.ד'			
1,125	47.9	230	9.8	895	38.1	ק.ה'			
991	42.2	230	9.8	761	32.4	ק.ו'			
16,368	696.6	10,130	431.2	6,238	265.5	סה"כ			
21,095	689.2	12,970	423.7	8,125	265.5			סה"כ (3,061)	

- הערות:
- \* שטחי המגרשים לצורך חישוב אחוזי בנין מופיעים בסוגריים.
  - \* ניתן להעביר שטחים מקומה לקומה עד 20% משטח הקומה.
  - \* הועדה המקומית רשאית להתיר קומה ז' חלקית.
  - \* לא יותר שינוי בתכנית הקרקע.

**6. הנחיות נוספות לגבי חכליות ומגבלות הבניה :**

- א. קווי בניין : לפי תוכנית הבינוי וכדלהלן :
- לכיוון רחי הרצל 5 מטר (פרט לקולונאדה - ראה להלן).  
לכיוון הרחי הצפוני 5 מטר, פרט למרתף חניה וחניון  
שיבנו בקו בניין 0.  
לכיוון מדרחוב (רחי דהארי) קו בנין 0.  
לכיוון הרחי המזרחי 5 מטר.  
ב. כיסוי שטח : לפי תוכנית הבינוי.  
ג. גובה עליון : על פי החתכים המצורפים לתוכנית הבינוי.  
ד. קולונאדה : תותר בנית קולונאדה בחזית השטח המסחרי ברוחב  
3 מטר בתוך קו הבנין לכיוון רחי הרצל, לכל אורך  
החזית המסחרית.

**7. גימור בחומרים עמידים :**

- א. גימור בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן נסורה, חומרים  
קירמיים, בטון גלוי, טיח גרנוליט, טיח אקרילי עם גרגירי קוררץ.  
ב. הבקשות להיתרי בניה יכללו הוראות בדבר סוגי החומרים הנדרשים לגימור  
נינים בקטע המתוכנן.  
ג. באזורים בהם תכנית הבינוי, אינה מפרטת את הבינוי תכין הועדה המקומית  
במסגרת סמכותה לקביעת תנאים למתן היתר, הנחיות מפורטת בדבר סוגי  
החומרים הנדרשים לגימור בנינים.  
ד. החזיתות הצפוניות והדרומיות, הפונות לאיזורי המגורים יתוכננו לא  
כקירות מסך. בנית חזיתות באלומיניום וזכוכית בלבד, תותר רק בפינת  
הבנין ובחזיתו הפונה לרחי הרצל.

**8. בניה על גגות :**

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

**9. חניה :**

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים, במגרש חניה או בחניון בנוי כפי  
שנראה בחתך תכנית הבינוי ועל פי מאזן שטחי חניה.  
כמות החניות תחושב כדלהלן:  
עבור השטח המסחרי: מקום חניה עבור כל 25 מ"ר שטח עיקרי, וכן  
רכב תפעולי אחד לכל 250 מ"ר שטח עיקרי.  
עבור המשרדים : מקום חניה עבור כל 20 מ"ר שטח עיקרי.  
ב. תותר חניה בשטח הדרך המשולבת, כחלק מעיצובה הכללי.  
ג. כניסת ויציאת רכב למגרשי התכנית רק מכוון הדרך המשולבת.  
החניון התת-קרקעי יהיה אחד עבור 2 מגרשי התכנית עם כניסה  
ויציאה אחת.

ד. מאזן שטחי החניה:

הערות	שטח חניון מוצע במ"ר	שטח דרוש בחניון בנוי	מס' חניות דרוש	שטח משרדים	שטח מסחר	מגרש
-----	2,360	2,375	95	1,887		101
בחניון מקום גם ל4 חניות	7,950	7,500	280	5,233	1,000	102
תפעוליות						
	10,310	9,875	415		סה"כ	

**10. מניעת וסילוק מטרדים :**

- א. הועדה המקומית רשאית להתנות הוצאת היתר בניה בסילוק מטרדים הקיימים בשטח המיועד לבניה.
  - ב. ביצוע עבודות בניה - הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים למתן היתר בנושאים הבאים :
    - קביעת שלבי סגירה, הריסה ופינוי של מבנים קיימים באתר הבניה.
    - גידור ושילוט.
    - משרד, ומבנה לפועלים.
    - אחסנת חומרים במבנה סגור ובשטח פתוח.
    - שינוע, ריכוז וסילוק פסולת.
    - אישור דוגמאות של חומרי גימור לפני השימוש והביצוע.
    - מניעת פגיעה במתקנים עירוניים וציבוריים.
- הערה התנאים הנ"ל הינם בנוסף לסמכויות הועדה על פי דין.

**11. תשתיות :**

מערכות התשתית בתוך שטח התוכנית תהיינה תת-קרקעיות. תכנון יעשה יחד עם תכנית הפיתוח.

**12. פיתוח :**

תכנית פיתוח לכל שטח הפרוייקט תתוכנן ותאושר בק.מ. 1:250 לשביעות רצון מחלקת מהנדס העיר, כתנאי להוצאת היתרים.

**13. אחזקה :**

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

**14. תחנות טרנספורמציה :**

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

**15. ביצוע התכנית :**

א. סילוק המפגעים - ביה"ח לקרח ונגריה יעשו בתוך 6 חודשים ממתן תוקף לתוכנית. לאחר תקופה זו לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר הריסת כל המבנים הקיימים.  
ב. ביצוע התוכנית בתוך 7 שנים ממתן התוקף. כביצוע התכנית יחשב תחילת בניה של אחד משני מגרשי התכנית.

**16. הפקעות :**

השטח המיועד לדרכים ושצ"פ יופקע ע"י הועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיפים 188א' ו-ב'.  
סימון ההפקעות בתשריט נעשה באופן גרפי בלבד.  
במקרה של התווית דרך חדשה אן הרחבת דרך קיימת תעשה קביעת גבול ההפקעה על פי תכנית תנועה גאומטרית באישור מהנדס התנועה של העיריה.

**17. היטל השבחה :**

ישולם על פי החוק.

**18. חתימות :**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
רחובות	
תכנית מתאר/מפורטת מס' כמ/1101/7	בשייבה מס' 15
מיום 24.5.95	הוחלט
להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
מיום המסירה למלצה להפקעה/לאשרה.	
.....	.....
.....	.....

קדמת רחובות בע"מ



**משרד הסנים**  
**מינהל מחוז המרכז - רמלה**  
 24-7-1996  
**נ ת ק ב ל**  
 ע"מ ט"ז