

4-9932

מחוז המרכז
משרד הפנים
 מחוז המרכז - רמלה
 13-4-1997
 נ. ד. ק. ג. ל.
 י"ב מ"ב

מרחב תכנון מקומי "רחובות"

משרד הפנים מחוז מרבז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' א9/950/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28.7.96 לאשר את התכנית.
 י"ב הועדה המחוזית

תכנית מס' : רח/950/א

נבדק וניתן לדפוס / לאשר
 28.2.97
 החלטת הוועדה המחוזית
 מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 רחובות
 תכנית מתאר/מפורטת מס' א9/950/א
 בישיבה מס' 37 מיום 5.6.97 הוחלט
 להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז המרכז כמלצה להפקדה/לאשרה
 י"ב הועדה
 המהנדס

תאריך: 04-1997

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "רחובות"

תכנית מס' : רח/950/9א

תכנית שנוי מוצא לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' רח/950/9א.
שינוי לתכנית מס' רח/950 לתכנית R-6.
2. תשריט התכנית: התשריט המצודף לתכנית זו והערך בקסה מידה 1:625 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן "התשריט")
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצודף לתכנית.
4. גבולות התכנית: מצפון: רחוב עמוס דניאלי.
ממזרח: רחוב קנדלר.
מדרום: בית הספר וייצמן.
ממערב: רחוב יהושע בורגין.
5. שטח התכנית: 26,722 מ"ר.
6. רחובות: התכנית תחומה ברחובות: עמוס דניאלי, קנדלר ויהושע בורגין.
7. גוש: 3655
8. חלקות: (חלקות ישנות 48,49,465,466,464,463,462,461,459,457,52,51,50)
9. היזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה "רחובות".
10. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

11. מחבר התכנית: שמעון טוכלר, ארכיטקט - בונה ערים.

12. מטרת התכנית

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ב. קביעת אזור מגורים לבניה צמודת קרקע.
- ג. קביעת אזור מגורים לבניה דווקה.
- ד. קביעת שטחים לרווחה ציבורית: חדשים וחדשים משולבות, שב"צ, שצ"פ.
- ה. קביעת הוראות להדחבת דיוור, לשם שיפור תנאי המגורים בבניי המגורים הקיימים לרבות קביעת קווי בניין, במקום חניה.
- ו. קביעת זכויות והסבלות בניה ליעודים השונים בתחום התכנית.
- ז. קביעת שלבים לביצוע התכנית לרבות שלבים לפיגוי והריסת מבנים קיימים.
- ח. קביעת מועד לביצוע התכנית.
- ט. קביעת הוראות בדבר רישום השטחים.

זכויות והגבלות הבניה בכל אחד מהאזורים השונים שבתחום התכנית יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתורים: תשנ"ב - 1992)

שם האזור	שטח מגרש מינימלי במ"ר	קו בנין מ'			אחוזי בניה מקסימליים						גובה בניה מקסימאלי	צפיפות נטר/מס' יחיד למגרש יחיד	מס' יחיד סה"כ			
		קדמי	אחורי	צדדי	סה"כ		שטחי שרזת ובל המפלסים	שטחי שרזת ובל המפלסים	לביטוי קרקע	סה"כ %				מס קומות	במטרים (ראה הערה ז') (בי)	
					מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס										
אזור מגורים א' מיוחד	500	5	5	3	60	6	56	10	30	66 (ראה הערה ו')	2	8.0	2 (ראה הערה ז')	42		
אזור מגורים ב' מיוחד	950	5	6	5 (ראה הערה ז')	100		80	20	30	100	4	17.0	10 (ראה הערה ז')	10		
אזור מגורים מיוחד לשכור זמני מגורים	1000	5	3	3.5	או בקים	או 3	או 5	ע"פ תכנית בינוי באישור ועדת בינון ערים מקומית ובהסכמת ועדה מחוזית לתכנון ובניה						בקים	בקים	בקים
שטח לבנין ייחודי ש.צ.ב	1770	5	6	4	50	10	52	8	25	60	2	8.0	-	-		
דרכים חדשים משולבות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
תניה צמודת	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

הערות:

- א. שטחי השרות כוללים מחסן + ממ"ד.
- ב. גובה בנין במטרים הינו הגובה הכללי מ-0.00 עד קצהו העליון של גג המבנה.
- ג. למרות האמור בטבלה לעיל במגרשים מספד 1007-1009 תותר הקמת 4 יחידות דיור למגרש אולם בתנאי הריסת המיועד בו להריסה.
- ד. באזור מגורים א' מיוחד תותר תניה בתחום המגרש בקו בניה צדדי וקדמי 0.00 בהתאם לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ובתנאי פתיחת השער פנימה או למעלה.
- ה. שתי יח"ד מסך כלל היחידות הינן דירות גג, פנטהאוז.
- ו. במגרשים 1007-1009 יהיו אחוזי הבניה מתחת למפלס הכניסה 15% ובהתאם סה"כ ואחוזים המותרים במגרש יהיו 75%.
- ז. במגרש 1019 קו הבנין הדרומי יהיה 6 מ'.

14. הוראות בניה

א. הבניה בתחום התכנית תהיה אך ורק על פי הנחיות תכנון באשור מהנדס העיר. הנחיות התכנון יכללו הוראות בדבר מבנה וצורת הגגות, חומרי הגימור של הבנינים, הגדרות, השערים וכיו"ב וכן הפיתוח והגינון.

15. חניה

א. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983. לא תותר בניית רכב למגרשים מהרחובות עמס דניאלי ויהושע בורגין וכן לא תותר בנייה לדרכים שבתחום התכנית אלא מהבנייה הראשית לשכונה מרח' עמס דניאלי, ותבוצע חסימה פיזית במקומות אלו לשם כך.

ב. למרות האמור בסעיף א' דלעיל תנתן למגרשים 1007 + 1008 זכות בנייה מרח' עמס דניאלי עם רישום זיקת הסאה למעבר - זכות מעבר כמצויין בתשריט, למבנים שיוקמו בעודף החלקה.

16. דרכים משולבות

א. דרך משולבת הינה רחוב המהיועד לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב מרוצף (בד"כ) למלוא רוחבו או בחלקו, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה ואשר הגישה אליו על גבי אבן שפה מונמכת בדוגמת בנייה לחצר.

ב. ביצוע רחוב משולב יהיה ע"פ תכנית פיתוח (בקנ"מ 1:250) כמצויין בסעיף 17 להלן, אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה ושינוייהן מעת לעת.

ג. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב משולב אלא לאחר שתכנית פתוח כאמור תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ד. בדרך משולבת תותר התקנה של ריהוט-רחוב לרבות ספסלים עמודי-תאורה גינון וכיו"ב.

א. לא יוצאו היתרי בניה לפני שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית תשתית ופתוח לכל שטח התכנית כולל השטחים המיועדים לדרכים, דרכים משולבות ושצ"פ. תכנית זו תכלול הוראות בדבר סלילת הדרכים והדרכים המושלבות, העברת מערכות אספקה וסילוק לרבות מים, ביוב, ניקוז, חשמל וטלפון, פתוח גנני לרבות מערכות השקיה שתילה ונטיעה, התקנת רהוט רחוב וכל פרט אחר, ככל שידרש ע"י מהנדס העיר או הועדה המקומית לתכנון ובניה. התכנית תוכן על רקע מפה מצבית כולל טופוגרפיה.

ב. כל צנרת לרבות חשמל וטלפון תהיה תת-קרקעית בלבד אולם תותר הצבתם של עמודי תאורה למדרכה ולכביש.

ג. תותקן אנטנה טלוויזיה מרכזית אחת לכל יחידות הדיור החדשות שבשטח התכנית ולא תותר התקנתן של אנטנות אחרות. בשטח עבוד יח"ד שתבנה על סמך תכנית זו.

ד. לא תותר הצבתם של צימיתקני אנרגיה סולרית והתקנתם של מתקני מיזוג אויר, תליית בביסה וכיו"ב אלא בהתאם למפורט בתבנית הבינוי, ואו באופן שיקותרו לחלוטין.

ה. פיתוי האשפה יעשה בדלקלמן:

- באזור מגורים:

באמצעות מיכלי אשפה ביתיים בגודל 60 ליטר בכפוף למקום ופרוט בתכנית הפתוח.

- ביתרת התכנית:

ע"י מיכליות 2,000 ליטר אשר ימוקמו בהתאם לתכנית הפתוח תוך הבטחה של גישה חופשית של רכב פינוי אשפה אל המיכלית.

18. שלבי ביצוע התכנית

א. משך ביצועה של תכנית זו יהיה 5 שנים.

ב. בסמכות הועדה המקומית לתכנון ולבניה לקבוע שלבי ביצוע בהתאם לתכנית שלבים שתאושר על ידה.

19. הפקעת ורישום השטחים הציבוריים

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 התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

20. הריסת מבנים והפסקת שימוש חורג

א. יותר המשך השימוש בבנין המיועד להריסה לייעוד לו הוא משמש בפועל בעת בזמן תוקף לתכנית זו עד להריסתו

ב. לא תבוצע הפקעת שטח עפ"י תכנית זו אלא לאחר הריסתם של המבנים הקיימים על אותו השטח.

ג. לא ימנע היתר בניה למגרש טרם הריסת המיועד בו להריסה.

ד. במגרש 1009 לא ימנע היתר בניה טרם הריסת הקיים בצדו הצפון מזרחי של המגרש.

21. בזמן תוקף

תנאי לזמן תוקף לתכנית הגשת תשריט על דקע מפת מדידה.

22. חישוב השטחים

חישוב השטחים בתכנית זו נעשה בהתאם למדידה גרפית. רישום השטחים יעשה על פי התשריט לצרכי רישום. אי דיוקים בתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו כסטייה.

23. חתימות

א. חתימת בעל הקרקע

ב. חתימת יוזם התכנית

ג. חתימת מתבר התכנית



24. תאריך: 07.04.97

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

08 עמר 1997