

1088

9

עיריית רחובות  
 מחלקת מהנדס העיר  
 08-06-1999  
**נתקבל**  
 תכנון בנין העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות  
 שינוי תכנית מתאר ותוכנית מפורטת מס' רח/מק/1/2106 - רחובות  
 שינוי לתכנית רח/במ/2106  
 איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק - ללא הסכמת בעלים.

הוראות התכנית.

~~חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 רחובות  
 תכנית מתאר/מפורטת מס' .....  
 בישיבה מס' ..... מיום ..... הוחלט  
 להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לאשרה.  
 .....  
 המהנדס יו"ר הועדה~~

יולי 1998

ועדה מקומית רחובות  
 אישור תכנית מס' 1088.מ.ק. 2106.1  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 1900.2 מיום 24.2.98  
 .....  
 סמכ"ל התכנון יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות

שינוי תכנית מתאר ותוכנית מפורטת מס' רח/מק/1/2106 - רחובות

שינוי לתכנית רח/במ/2106

איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק - ללא הסכמת בעלים.

1. מחוז המרכז.  
נפה רחובות.  
עיר רחובות.  
גוש חלק מ-3697.  
חלקות 21, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 268.
2. שם התכנית תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר מס. רח/מק/1/2106 ברחובות.
3. מסמכי התכנית 3.1 דפי הוראות.  
3.2 התשריט.  
התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ. 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.  
3.3 תכנית בינוי מנחה.  
תכנית בינוי מנחה המצורפת לתכנית זו ערוכה בק.מ. 1:1250 והיא מהווה מסמך מנחה בלבד. התכנית מנחה את עקרונות התכנית כפי שיפורטו אחר כך בתכנית בק.מ. 1:500 בהתאם להוראות תכנית רח/במ/2106.
4. נספחי התכנית 4.1 נספח א': לוח הקצאות מגרשים פרטיים ושטח רצפות לבניה (עמ' 8).  
4.2 לוח הקצאות מגרשי ציבור (עמ' 9)  
4.3 נספח ב': נספח תנועה.  
4.3 נספח ג': לוח איחוד וחלוקה מחדש.  
430.559 דונם.
5. שטח התכנית
6. תחולת התכנית תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, על שטח קרקע של כ-430.6 דונם, הנמצא בשטח השיפוט של רחובות בגוש 3697 על חלקות: 21, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 268.

7. רחובות גובלים הרצל, שלום דהרי והמשך רחוב הרב דוד ישראל.
8. יוזם התכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.
9. מחבר התכנית א.פוגל ד.שוורץ א. שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רחוב עמינדב 23, תל-אביב.
10. בעלי הקרקע פרטיים.
11. מטרות התכנית
- 11.1 שינוי בהתפלגות שטחי הרצפות בתחום התכנית.
- 11.1.1 הקטנת שטח עיקרי למגורים ב- 10504 מ"ר.
- 11.1.2 תוספת 41 יח"ד באזור מגורים ג', ו-5 יח"ד באזור מגורים ב'.
- 11.1.3 תוספת 60 יח"ד באזור "מגורים מיוחד" וכ"כ העברה של שטח עיקרי מאזור מגורים ל"אזור מגורים מיוחד" (50% לעומת קיים). 3750 מ"ר.
- 11.1.4 העברה של שטח עיקרי מאזור מגורים לאזור "מגורים מיוחד" למטרוץ שירותי ציבור ורווחה של (50% לעומת קיים) 2250 מ"ר.
- 11.1.5 העברה של שטח עיקרי מאזור מגורים לאזור מסחרי (תוספת 50% שטח עיקרי לעומת הקיים) של 4504 מ"ר.
- 11.2 המרה של שטחי שירות.
- 11.2.1 תוספת של 2477 מ"ר שטחי למסחר ומשרדים. (שינוי מ- 10% ל- 25% משטח הרצפות המיועד לשימושים עיקריים). כך שבמקום 901 מ"ר שטחי שירות יהיו 3378 מ"ר.
- 11.2.2 תוספת 1500 מ"ר שטחי שירות באזור מגורים מיוחד- (25% משטח שימוש עיקריים) באופן שבמקום 3000 מ"ר שטחי שירות יהיו 4500 מ"ר.
- 11.2.3 הקטנת שטחי שירות ב- 3977 מ"ר באזור מגורים. (מ-20% ל- 17.8%, במתחם D בשלמותו, במגרש 114 במתחם E, במגרשים 120.121.122 כמתחם F, במתחם I בשלמותו) באופן שבמקום 35928 מ"ר שטחי שירות בקומות המגורים יהיו 31951 מ"ר בלבד.
- 11.3 שינוי בחלוקה למגרשים.
- 11.4 שינוי בחלוקה למתחמי תכנון.
- 11.5 הוראות לאיחוד וחלוקה.

12. יחס לתכניות קיימות - על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רח/במ/2106.  
במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. רישום דרכים - כל הדרכים שבשטח כולל רחוב משולב נועדו להפקעה  
ותרשמנה ע"ש הרשות המקומית ו/או מדינת ישראל.
14. רשום שטחים ציבוריים - השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו  
ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.
15. שלבי ביצוע כפי שנקבע בתכנית רח/במ/2106.
16. היטל השבחה היטל השבחה יחול על תכנית זו, בהתאם לחוק.
17. מקלטים וממדים לפי הוראות הג"א.
18. חניה מספר מקומות החניה יקבע בכל מתחם לפי תקן ארצי.  
(תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חנייה  
התשמ"ג - 1983) 55% ממקומות החניה באזור מגורים  
ג', באזור מסחרי, ובאזור מגורים מיוחד יהיו  
תת-קרקעיים. החניה תהיה בתחום המגרשים. במקרים  
מיוחדים תהא הועדה המקומית רשאית להתיר חנייה  
תת קרקעית באזורים המיועדים לשטח ציבורי פתוח  
ולשטח לבנייני ציבור כחלק מהתקן הדרוש.
19. תקן שטח מגוון כהוראת תכנית רח/במ/2106.
20. מתחמי תכנון 20.1 החלוקה למתחמי תכנון המסומנת בתכנית  
הבינוי מהווה הוראה מהוראות תכנית זו.  
שינויים בגבולות המתחמים מותרים בהסכמת  
מהנדס העיר ולא יחשבו כשינוי לתכנית זו.
- 20.2 היתרי בנייה למגרשים 55, 56, 57 הכלולים  
במתחם G יוצאו לפי הוראות תכנית מפורטת  
שתוכן עבור המתחם בשלמותו ותאושר כחוק.  
התכנית תכלול נספח תנועה וחנייה.
21. שימושי קרקע כהוראת תכנית רח/במ/2106.
22. היתרי בניה כהוראת תכנית רח/במ/2106.
23. תכניות פיתוח כהוראת תכנית רח/במ/2106.

24. יחידות הדיור ושטח רצפות

24.1 בתחום אזורי המגורים ב' ו- ג':

בתחום אזורי מגורים ב' ו-ג' יבנו 2196 יח"ד- גודל ממוצע של דירה יהיה כמפורט בסעיף 24.1.1 והוא מחושב עבור השימושים העיקריים כהוראת תקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. בנוסף לנ"ל יותרו כל השימושים הנלווים כהוראת תקנה 9 לתקנות הנ"ל. כולל:

- קומה מפולשת עד 50% משטח הקומה שמעליה.

- שאר הקומות תוספת שטח של 20% משטח השימושים העיקריים של המבנה כולל מתקנים על הגג. במתחים I,F,E,D כמפורט בסעיף 11.2.3 של תכנית זו.

- מרתפים כהוראת תכנית רח/במ/2160.

24.1.1 יח"ד ושטח רצפות מירבי לשימושים העיקריים באזורי מגורים ב' ו- ג' לפי מתחים:-

שטח רצפות מ"ר		סה"כ יח"ד	מס' מתחם
ממוצע ליח"ד	סה"כ		
100.3	11332	113	A
104.0	15176	146	B
153.7	8298	54	C
133.2	29180	219	D
119.5	43025	360	E
121.4	25619	211	F
100.0	4600	46	G
154.2	22670	147	H
133.2	119846	900	I
	279746	2196	סה"כ

24.1.2 התפלגות הדירות לפי גודל, בכל מתחם תהיה כדלקמן:

- 25% עד 90 מ"ר לשימושים העיקריים.
- 25% עד 110 מ"ר לשימושים העיקריים.
- 50% עד למיצוי השטח המבונה כמפורט בסעיף 24.1.1.

24.2 בתחום אזור מגורים מיוחד יבנו:

210 יח"ד (דיור מוגן), גודל ממוצע של דירה יהיה 50 מ"ר עבור השימושים העיקריים כהוראת תקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. סך שטח הרצפות לשימושים העיקריים בתחום אזור מגורים מיוחד יהיה כמפורט להלן ויחושב כהוראת תקנה 9 לתקנות הנ"ל:-

מספר מגרש	סה"כ יח"ד	שימושים עיקריים <sup>(2)</sup>	
		שטח רצפות <sup>(1)</sup>	שטח רצפות
		מירבי לשרותי צבור ורווחה מ"ר	מירבי ליח"ד מ"ר
57	210	11250	6750

(1) כגון: מרפאה, מחלקה סיעודית, חנויות לשירותים אישיים לדיירים, מועדון, בית-כנסת, מטבח, חדר אוכל ושירותים נלווים דומים.

(2) בנוסף לשימושים העיקריים יותרו שטחי שרות לנ"ל בהיקף של 25% משטח השימושים העיקריים, לא כולל מרתפים כהוראת תכנית רח/במ/2106.

25. אחוזי הבניה

25.1 באזור מגורים

שטחי הרצפות במתחמי התכנית המיועדים למגורים הינם מירביים לשימושים העיקריים, אולם בכל אחד ממגרשי כל מתחם ניתן לבנות פחות או יותר ממה שקבוע בתכנית ובלבד שסה"כ שטחי הרצפות לשימושים העיקריים בכל מתחם לא יעלה על הקבוע בתכנית, ובלבד שבמקרה של תוספת יתנו את הסכמתם שאר הבעלים של השטחים באותו מתחם.

25.2 באזור מסחר ומשרדים - כהוראת תכנית רח/במ/2106 בכפוף להוראות סעיף 11.2.1 לתכנית זו.

25.3 באזור בנייני ציבור - כהוראת תכנית רח/במ/2106.

26. מרתפים כהוראת תכנית רח/במ/2160.
27. איכות הסביבה כהוראת תכנית רח/במ/2106, כולל תנאים מיוחדים בגין הימצאות התכנית בתחום השפעה של המראות ונחיתות של מטוסים.
28. הרחבת דיור כהוראת תכנית רח/במ/2106.
29. חומרי גמר כהוראת תכנית רח/במ/2106.
30. תשתיות כהוראת תכנית רח/במ/2106.
31. שמור אתרים: כהוראת תכנית רח/במ/2106.
32. יעוד מבני ציבור
- 32.1 יעוד המגרשים לבניני ציבור יהיו היעודים הציבוריים על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
- 32.2 מגרש 310 ישמש לגן ילדים ו/או מעון יום ויהיה בן 2 קומות בלבד.
33. איחוד וחלוקה: ראה נספח ג'.
34. לוח אזורים כהוראת תכנית רח/במ/2106.
35. חתימות:

**א. כוגל; ד. שוודץ, א. שהם**  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' מיטב 8, ת"א מ"ד: 5819253

יוזם התכנית:

מחבר התכנית:

נספח א'  
1. לוח הקצאת מגרשים פרטיים

אזור מסחר ומשרדים			אזור מגורים מיוחד				מגורים ג'				מגורים ב'				חט' מתחם
שטח רצפות (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	חט' מגרש	שטח רצפות	חט' מגרש (מ"ר)	יח"ד	שטח רצפות (מ"ר)	יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	חט' מגרש	שטח רצפות (מ"ר)	יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	חט' מגרש		
						11332	113	7682	123					A	
						15176	146	11456	124					B	
										1844	12	2418	208	C	
										3688	24	4206	209		
										2766	18	3500	210		
										8298	54	10124		סה"כ	
						16389	123	10107	111					D	
						12791	96	7136	112						
						29180	219	17243							
						12909	100	5481	114					E	
						15678	128	8121	115						
						14438	132	8121	116						
						43025	360	21723						סה"כ	
						7989	64	3938	118					F	
						4526	48	2615	119						
						4368	33	2283	120						
						4368	33	2255	121						
						4368	33	1924	122						
						25619	211	13015						סה"כ	
569	569	55	18000	210	6199	57	4600	46	3092	56				G	
							4600	46	3092					סה"כ	
										1232	8	2105	201	H	
										2156	14	3944	202		
										3232	21	4869	203		
										3852	25	5687	204		
										3728	24	5095	205		
										4004	26	5586	206		
										4466	29	7496	207		
										22670	147	34782		סה"כ	
						11726	88	5630	102					I	
						25320	190	14177	103						
						8794	66	3821	105						
						13593	102	6296	106						
						8795	66	3886	107						
						9595	72	4840	108						
						19190	144	9630	109						
						14391	108	5852	110						
						8442	64	4758	502						
						119846	900	58890						סה"כ	
12944	8440	501												J	
13513	9009		18000	210	6199		248778	1995	133101		30968	201	44906	סה"כ	



2. לוח הקצאת מגרשים ציבוריים

אזור ספורט		פארק עירוני		בניני ציבור (קרית חינוך)		שטח למבני ציבור		שטח ציבורי פתוח		דרך מוצעת		דרך קיימת	
שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש
8.024	601	28.4	419	4.106	320	2.213	300	0.733	401	0.556	51	15.379	R1
				25.3	321	4.316	301	3.291	402	1.604	52	1.985	R2
						1.914	302	0.755	403	0.353	53	1.813	R3
						3.512	303	0.305	404	0.072	54	19.123	R4
						2.868	304	1.917	405	1.849	R10	5.257	R5
						9.264	305	0.616	406	0.07	R11	0.196	R6
						3.051	306	0.863	407	1.836	R12	0.876	R7
						2.957	307	0.051	408	3.112	R13	2.479	R8
						4.537	308	0.975	409	1.634	R14	4.424	R9
						9.699	309	2.638	410	1.634	R15	1.018	R16
						2.000	310	0.251	411	0.607	R20	1.618	R17
						1.117	311	1.033	412	0.023	R22	2.238	R18
						2.042	312	3.382	413	3.339	R23	2.948	R19
						1.826	313	1.469	414			0.361	R21
								22.851	415			1.99	R24
								0.674	416				
8.024	סה"כ	28.4	סה"כ	29.406	סה"כ	51.316	סה"כ	41.804	סה"כ	16.689	סה"כ	61.705	סה"כ