

4-11202

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רחובות

מחוז המרכז

תכנית שינוי מתאר לעיר רחובות

תכנית מס רח/400

09/ב

מבון

מס' התכנית	מס' הפרסומים
רח/400	2752
מס' תוקף בילקום	מיום
2992	24.9.81
מס' עמוד	
2992	

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965

מחוז _____ מס' _____
 מרחב תכנון מקומי _____ מס' _____
 תכנית _____ מס' _____
 הועדה המחוזית בישיבתה ה _____ מס' _____
 מיום _____ החליטה לתת תוקף
 לתכנית המכרה לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון _____
 יושב ראש הועדה _____

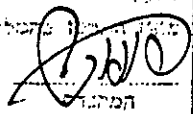
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רחובות

מחוז המרכז

תכנית שינוי מתאר לעיר רחובות

תכנית מס רח/400

מבון

חוק המבון והתכנון תשנ"ג	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
רחובות	
מס' התכנית	רח/400
מס' המס	33
תאריך	9.7.76
שם המבנה/התקנה/השדרה	
המנהל	
יורש המכהן	

מ ח ר ז מ ר כ ז

התאחדות המכוננים, מקומי דריסת רגל

מכנית קטורה מס' רח/400

מכנית קטורה מס' רח/400

מכנית קטורה מס' רח/400

שם התכנית

חשבים

החשבים המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:1250 יהווה חלק בלתי

נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולחשבים גם יחד.

בבולות התכנית מסומנים בחשבים בקו כחול כהה:

בבולות התכנית

702 דג"מ (מדגה גרמאית).

שם התכנית

התכנית זו תחול על השטח המוחתם בקו כחול כהה בחשבים המצורף

תחולת התכנית

לתכנית (למעט שטחים בחשבים שאינם צבועים ומוחחמים בקו שחור).

מקום

מחוז : המרכז

נפה : רחובות

עיר : רחובות

21, 31, 33, 39-52, 54-56, 60, 65-69, 74-90, 3700 - חלקות :

גוש

94-97, 102-118, 122-129, 135-148, 151, 156,

163-179, 182, 185, 187, 189-254, 257-261,

263-266, 273-277, 280, 283, 288, 290-294,

296-331, 338-341.

112, 113, 118, 151, 152, 237, 239, 258, 323, 3704 - חלקות :

345, 349, 353, 372, 375, 389, 402, 408, 430,

431, 511-514, 538-545, 555, 556, 558-560.

37, 228-231, 345-347, 366, 367, 370, 3705 - חלקות :

3698 - חלקות : 19 (חלק).

3699 - חלק מגוש 3699.

רח' גורודיצקי (חלק), רח' השומרים, רח' הנוטר, רח' הגנה (חלק)

רחובות

רח' עזרא(חלק), רח' נתיב הל"ה, רח' הצנחנים, רח' בעס"ט,

רח' מנוחה ונחלה(חלק), רח' ויסברג, רח' חיים סירני(חלק).

רח' הבריגדה, רח' הפלמ"ח, רח' חי"ש, רח' קולונל מרגולין,

רח' גוש עציון, רח' הרב בר-אילן.

מינהל מקרקעי ישראל - ושונים.

בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רחובות.

היוזם ומגיש התכנית

א. וסרמן, ר. וולסקי, ר. גינזבורג - אדריכלים.

מחבר התכנית

רח' לואי פרשל 12 תל-אביב טל: 441059.

מסדת התכנית : א. קביעת דרכים חדשות, והרחבת דרכים קיימות.

ב. ביטול דרכים קיימות.

ג. שינוי אזורי מגורים מ-R/6 לאזור מגורים א'.

ד. קביעת שטחים למבני ציבור.

ה. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל.

ו. קביעת שטחים למסחר וחזיתות מסחריות במבני מגורים.

ז. סימון מבנים להריסה.

ח. ביטול תכניות מפורסות מס' רח/1

מס' רח/12

מס' רח/14

מס' רח/21

מס' רח/71

מס' רח/1/70 (בז'ס"לה למעשה) ^(ח/ח)ההוראות

עלמגרש המסחרי).

מס' רח/2/52/3

מס' רח/1/181

מס' רח/289

1. הוראות כלליות

- 1.1 יחס לתכניות מפורטות ותשריטי חלוקה מאושרים:
תכניות מפורטות בהתאם לרשימה בנספח מס' ג' ותשריטי חלוקה שאושרו בחוק, לפני אשורה של תכנית זו, ישארו בחוקף כל עוד אינם סותרים הוראות תכנית זאת. במידה וקיימת סתירה בין הוראות תכנית זאת, לבין התכניות המפורטות הנ"ל תקבענה הוראות תכנית זאת.
- 1.2 תשריט התכנית:
תשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, בכל העניינים הכלולים בתכנית.
- 1.3 גביית הוצאות:
כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה להוציא הוצאות או להתחייב בהוצאות הדרושות להכנת כל תכנית מפורטת - לקדומה ולבצועה.
- 1.4 מס השבחה:
הועדה המקומית תהא רשאית להסיל על בעלי הקרקעות הנוגעים בדבר מס השבחה בהתאם להוראות החוק.

2. פרשנות

- 2.1 הגדרות: משמעותם של המונחים בתכנית זו כמשמעותם בחוק ובחקנות. מונחים שלא הוגדרו בחוק ובחקנות יהיא להם הפירוש כפי שהם מוגדרים בתכנית זו.
- 2.2 החוק: "החוק" פירושו: - חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.
- 2.3 ועדה מחוזית: "ועדה מחוזית" פירושה: - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז.
- 2.4 ועדה מקומית: "ועדה מקומית" פירושה: - הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות.
- 2.5 יושב ראש: "יושב ראש" פירושו: - יו"ר הועדה המקומית או הועדה המחוזית והוא כולל גם את מ"מ יו"ר, בהעדרו.
- 2.6 רשות מוסמכת: "רשות מוסמכת" פירושה: - הועדה המקומית או הועדה המחוזית, הכל בהתאם לנדרש בתכנית זאת.
- 2.7 רשות הבריאות: "רשות הבריאות" - המנהל הכללי של משרד הבריאות או מי שהוסמך בכחב.
- 2.8 המהנדס: "המהנדס" פירושו: - המהנדס שנחמנה על ידי עיריית רחובות להיות מהנדס העיר.
- 2.9 אזור: "אזור" פירושו: שטח קרקע שצויין בחשויים בצבע מיוחד, בקוקו או תיחום, כדי לציין את היעוד, השמוש או ההגבלות שנקבעו בהתאם לתכנית זו.
- 2.10 תכלית: "תכלית" או "שמוש מותר" פירושו: התכלית שלה נועדו איזור, קרקע או בנין, בהתאם לתכנית מיתאר זו.
- 2.11 בית: "בית" פירושו: - כל מבנה הסוגר חלל הבנוי מחומר כמפורט בסעיפים הבאים. להוציא נספחים (מבני עזר), גדר, משוכה, סוללת עפר, כרכוב, בור רקב, קו ביוב או מים זכיו"ב.
- 2.12 בנין חדש: "בנין חדש" פירושו: - כל בנין או חלק ממנו שיוקם לאחר אישור תכנית זו ואשר עבורו מבקשים היתר בהתאם לתכנית זאת.
- 2.13 בית מגורים: "בית מגורים" פירושו: - בית המשמש או שנבנה או הוכשר לשמש למגורים בלבד, פרט לבתי מלון ופנסיונים או בתי הבראה ונופש.

- 2.14 בית עסק: "בית עסק" פירושו: - בית, כולו או אחו חלק שבו המשמש להפקת רווחים בדרך של מסחר או שרותים לקהל.
- 2.15 בנין צבורי: "בנין צבורי" פירושו: - בנין שהוא בבעלות עיריית רחובות - בהתאם לסעיף 188 לחוק.
- 2.16 מוסד צבורי: "מוסד צבורי" פירושו: - בית הנועד להתקלות צבורית כולו או חלק שבו - המשמש בין שמוש רגיל ובין שמוש ארעי, אולם אספות או הרצאות, אולם לתפילות, מועדון, משרדי ממשלה, מרפאה, מוסדות ג'יאות, מוסדות סעד, או כל שמוש דומה שהועדה המקומית חאשר אותו כמוסד צבורי. בית כנ"ל אינו בבעלות עיריית רחובות אלא בבעלות גוף צבורי כלשהו.
- 2.17 מוסד צבורי מסחרי: "מוסד צבורי מסחרי" פירושו- בית הנועד להתקלות צבורית כולו או חלק שבו המשמש בין שימוש רגיל ובין שימוש ארעי כקולנוע, תיאטרון, אולם שמחות, אולם ריקודים, אולם אספות או הרצאות או כל שמוש דומה שהועדה המקומית חאשר אותו כמוסד צבורי מסחרי, בית כנ"ל אינו בבעלות עיריית רחובות.
- 2.18 חנות: "חנות" פירושה: - כל בנין או חלק ממנו שאושר ומשמש למסרת מסחר.
- 2.19 קיוסק: "קיוסק" פירושו: - כל בית או חלק ממנו אשר אושר ומשמש למסרות מסחר. בהתאם לרשימת השמושים המותרים לקיוסקים אשר ברשימת החכליות דלהלן, ואשר שטחו לא יעלה על 15 מ"ר, כולל מחסן פנימי.
- 2.20 בנין עזר: "בנין עזר" (נספח) פירושו: - מבנה לשימוש דיירי הבית לצורך חדר כביסה, ו/או מחסן לכלי גינה, כלי בית חפצים אישיים לרבות עגלות ילדים ואפניים או מוסך פרטי או מבנה לפחי אשפה או למתקני גז, דוד חימום וכיוצא בזה, וכך כל מבנה אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית כמבנה עזר.
- 2.21 מוסך פרטי: "מוסך פרטי" פירושו: - מבנה הנמצא במגרש מגורים המשמש לחניית קטנועים, אופנועים, מכוניות נוסעים או מכוניות מסחריות המורשות לשאת עד 750 ק"ג והשייכים לדיירי הבית.

2.22	"קומת עמודים" פירושו: - קומת עמודים מפולשח, והיא מהווה חלק מכוסה תקרה אשר:-	<u>קומת עמודים:</u>
	א. נמצא בין שהי שורות עמודים או יותר;	
	ב. גובהו מהרצפה ועד תחתית התקרה הוא 2,20 מ' ;	
	ג. יכול שיכלול מדרגות המובילות לקומות ולמבני עזר;	
	ד. יכול שיכלול בניני עזר, בהתאם לפירוש המופיע בסעיף 2.23;	
2.23	"קומת כניסה" פירושו הקומה המכילה את הכניסה הקובעה לבנין, כמוגדר בחקנות החכנון והבניה (בקשה להיתר, חנאיו ואגרות) תש"ל - 1970, קובץ חקנות 2581 עמוד 1847.	<u>קומת כניסה:</u>
2.24	"קומה עליונה" פירושו: - הקומה הגבוהה ביותר בבנין.	<u>קומה עליונה:</u>
2.25	"קומת גג" פירושו: - קומה חלקית מעל הקומה העליונה.	<u>קומת גג:</u>
2.26	"רוחב דרך" פירושו: - המרחק בין קווי הרוחב לרבות מדרכות, הנמדד בניצב לקו של אמצע הדרך.	<u>רוחב דרך:</u>
2.27	"חזית מגרש" פירושה: - אוחו קטע מהיקף המגרש, הגובל עם הדרך.	<u>חזית מגרש:</u>
2.28	"מפלס הכניסה" פירושו: - מפלס רצפת הכניסה הקובעה לבנין, או חלק ממנו, כפי שמוגדר בחקנות החכנון והבניה (בקשה להיתר חנאיו ואגרות) תש"ל - 1970.	<u>מפלס כניסה:</u>
2.29	"מפלס קרקע מאושר" פירושו: - מפלס מאושר סופית ומאוזן, כמסומן בחשריט המצורף אל היתר הבניה על המגרש הנדון.	<u>מפלס קרקע מאושר:</u>
2.30	"גובה הבנין" פירושו: - המרחק הנמדד בקו מאונך בין מפלס הקרקע המאושר, לבין קצהו העליון של הקיר החיצוני של הבנין, או במקרה שהגג הוא משופע - עד לקצה העליון של הגג.	<u>גובה הבנין:</u>
2.31	"קו בנין" פירושו: - קו על פני הקרקע או מחתחה, שנקבע בחכנית מאושרת, ושבינו ובין גבול הנכס הבניה אסורה. בניה לצורך הגדרה זאת אינה כוללת גדרות גבול בליטות גגונים וקירות חומכים, מדרכות רצפות מוגבהות עד 20 ס"מ מעל פני הקרקע, בורות רקב ובניני עזר.	<u>קו בנין:</u>
2.32	"קיר משותף" פירושו: - קיר המהווה חלק מבנין והבנוי לאורכו על גבול קרקע של בעלים שונים או קרקע הכוללת יותר מחלקה אחת, או בחלקה אחת, בה בנויות שתי יחידות.	<u>קיר משותף:</u>
2.33	"שטח מגרש" פירושו: - שטח הקרקע המוגדר על פי חכנית כיחידת שמוש בקרקע, ולא כולל הפרשות לצרכי צבור.	<u>שטח מגרש:</u>
2.34	שטח חלקה כפי שהוא רשום במשרד ספרי האחוזה.	<u>שטח חלקה:</u>

"שטח מגרש מינימלי" פירושו: - השטח הקטן ביותר למגרש שבתחומיו מותר לבנות לפי החכנית.	2.35	<u>שטח מגרש מינימלי:</u>
"שטח קומה" פירושו: - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) חש"ל - 1970, חוספת שלישיה סעיף 1006.	2.36	<u>שטח קומה:</u>
"שטח בנין" פירושו: - כמוגדר בחוק תכנון והבניה 1965 (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), חוספת שלישיה סעיף 1007.	2.37	<u>שטח בנין:</u>
"אחוז בניה" פירושו: - שטח הבניה ביחס לשטח המגרש, מחושב בחלקי מאה.	2.38	<u>אחוז בניה:</u>
"נפח בנין" פירושו: - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) חש"ל - 1970, חוספת שלישיה, סעיף 1008.	2.39	<u>נפח בנין:</u>
"יחידות דיור (דירה)" פירושה: - כאמור בהגדרה דירה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) חש"ל - 1970, חוספת שניה חלק ב' סעיף 201.	2.40	<u>יחידות דיור (דירה):</u>
"מגרש בניה" פירושו: - קרקע הכוללת חלקה רשומה אחת או יותר שאושרה בחכנית כמגרש לבניה.	2.41	<u>מגרש בניה:</u>
"מגרש פינה" פירושו: - חלקה מגרש הגובלת לפחות בשתי דרכים נפגשות.	2.42	<u>מגרש פינה:</u>
"מגרש מיוחד" פירושו: - מגרש שעליו חלקים חנאים מיוחדים.	2.42	<u>מגרש מיוחד:</u>
קרקע המיועדת לתכליות בהתאם להוראות חכנית זו. ראה סעיף 8.12.13	2.43	<u>שטח צבורי פתוח:</u>
"שטח פרטי פתוח" פירושו: - קרקע בבעלות פרטית המיועדת לתכליות בהתאם להוראות חכנית מיחאר זו, ראה סעיף 8.12.14.	2.44	<u>שטח פרטי פתוח:</u>
"הגבלה זמנית" פירושה: - הגבלה אשר הוסלה זמנית על בניה או שימוש בקרקע בהתאם להוראות חכנית מיחאר זו.	2.45	<u>הגבלה זמנית:</u>
"מכונה מונעת בכוח" פירושה: - מכונה המונעת בחשמל או בכוח מניע אחר, למעט מכונה המשמשת לצרכי בית, כגון: מחפנים למיזוג אויר, לקירור, לחמום, מעליות מקררים מתקנים חשמליים במשק הבית, וכו'.	2.46	<u>מכונה מונעת בכוח:</u>
חכנית בנוי פירושה, כל חכנית לפי החוק הערוכה בק.מ. 1250: 1 ושבה מסומנים גם הבנינים, גובהם, מידותיהם, שטחם, המרחקים שביניהם, סדורי החניה, הסעיפה, הפריקה וכיו"ב	2.47	<u>חכניות בנוי:</u>

3. ציונים בחשדים

הציון בחשדים

פירוש הציון

קו גבול התכנית	3.1 קו כחול כהה
קו גבול של חלוקת משנה בתכנית	3.2 קו כחול כהה מקוטע
דרך קיימת או מאושרת	3.3 שטח בצבע חום בהיר
דרך מוצעת ורחבה המוצע	3.4 שטח בצבע אדום
	3.5 ✓ סימונים בחוף עגול המסומן בחוף מוצעה ו/או קיימת:
	א. ספרות ברבע העליון של העגול
	ב. ספרות בריבועים הצדדים של העגול
	ג. ספרות ברבע החחתון של המעגל
מספר הדרך	3.6 שטח בצבע כחום
דוי בנין בחזית מגרש קדמית	3.7 שטח בצבע כחום מוחחס כחום כהה
רוחב הדרך	3.8 שטח בצבע תכלת
אזור מגורים א'	3.9 שטח בצבע צהוב
אזור מגורים א" - מיוחד	3.10 שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים
אזור מגורים ב'	3.11 שטח צבוע צהוב עם פסים כתומים אלכסוניים
אזור מקלאי	3.12 שטח בצבע אפור מוחחס אפור כהה
אזור מיוחד	3.13 קו סגול
אזור מסחרי	3.14 שטח בצבע צהוב עם פסים חומים אלכסוניים
חזית מסחרית	3.15 שטח בצבע ירוק
שטח למוסד	3.16 שטח בצבע ירוק מוחחס ירוק כהה
שטח צבורי פתוח	3.17 שטח בצבע חום מוחחס חום כהה
שטח פרטי פתוח	3.18 שטח עם קווים שחורים אלכסוניים
שטח לבנייני צבור	3.19 שטח עם קווים שחורים אלכסוניים בשני כוונים (משבצוח)
שטח לתכנון מחדש	3.20 שטח מקווקו אדום באלכסון
שטח הכפוף לתכנית בינוי	3.21 שטח בצבע אדום מקווקו בשני כוונים (משבצוח)
בטול דרך	3.22 שטח ללא צבע מוחחס שחור
חניה צבורית	3.23 שטח בצבע ירוק מוחחס אפור כהה
שטח שיעודו סרס נקבע החייב תכנון מפורט	
שטח לאחרים היסטוריים והתישבותיים	



- 4.1 מקומות בניה: אין להקים בית בכל מקום שאינו מגרש בניה.
- 4.2.1 מספר בחים: מותר להקים רק בית אחד על כל מגרש שאינו מגרש באיזור תעשיה, אזור מלאכה, או באזור המיועד לבניני צבור. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של שני בחים או יותר על מגרש אחד בהתאם לתכנית מפורטת הכוללת חכנית בנוי.
- 4.2.2 שום דבר כאמור בסעיף 4.2.1 לא יאסור הקמתו של מבנה עזר שהותר לפי התכנית הזאת.
- 4.3 מגרשים הנמצאים בחחומי אזורים שונים: מגרשים הנמצאים בחחומי אזורים שונים תותר בהם בניה רק על פי חכנית מפורטת.
- 4.4 חנית כלי רכב
- 4.4.1 מספר מקומות חניה כלי רכב: כל הבונה בחחום התכנית חייב להתקין מספר מקומות חניה לא פחות מאשר כמצויין להלן בהוראות החניה. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש מספר מקומות חניה העולה על ההוראות, לפי שקול דעתה.
- 4.4.2 מיקום מקומות חניה: מקומות החניה יהיו בדרך כלל בגבולות המגרש עליו יוקם הבנין, וההיתר יכלול כחלק בלתי נפרד ממנו הפתרון לחניה.
- 4.4.3 צורת מקומות חניה: שטח החנויות והבישות אליהן חייב להיות סלול באספלט או בטון, ומותחם באבני שפהץ הגבולות של מקומות החניה יסומנו בצבע לבן. הגישה לכל מקום חניה תהיה חפשית מכל מכשול, לשביעות רצונו של המהנדס.
- 4.4.4 סידורי חניה הועדה המקומית רשאית לקבוע בחכנית מפורטת:
- א. כי בעלי מגרשים סמוכים יתקינו גישה משותפת, לעבר מקומות החניה שבמגרשים הסמוכים. דרכי גישה משותפים עשויים לעבור במגרש אחד, או במספר מגרשים. בחכנית ניתן למנוע הקמת גדרות בין אותם מגרשים. כמו-כן תהיה הועדה המקומית רשאית לדרוש רישום זיקת הנאה לגבי דרך גישה משותפת, כאמור, לטובת כל הזכאים להשתמש בה.
- ב. הועדה המקומית תקבע בחכנית מפורטת פתרון חניה מרוכז במקרים של חוסר מקומות חניה בכל מגרש בנפרד. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר למבקש החיתר פתרון חניה בקרבה למגרשו של עד 200 מ' במקום שסומן בחכנית כאמור לעיל וזאת לאחר שהובטחה השתתפותו במגרש חניה מרוכז זה.

טבלת תקן חניה

השמוש	יחידת חישוב	מספר מקומות חניה דרושים	חניה הפעלתיית והערות
1. מגורים	א. דירה עד 120 מ"ר ברוטו ב. דירה מעל 120 מ"ר ברוטו ג. דירה בבית חד ודו-משפחתי	1 1 2/3 2	אפשרית חניה בטור
2. משרדים	א. משרדים רגילים 40 מ"ר ברוטו ב. משרדים עם שדותי אשנב/קבלת קהל (בנקים, משרדי מסים וכד' 30 מ"ר ברוטו	1 1	
3. מסחר וחנויות	א. חנויות רגילות 30 מ"ר ברוטו ב. סופרמרקטים וחנויות כל-בו 30 מ"ר ברוטו	1	מקום אחר למסאיית לכל 500 מ"ר אך לפחות מקום אחד
4. בתי מלון והארחות	4 חדרים	1	מקום לחניה אוטובוס ומקום לפריקה וטעינה למסאיית לפי דרישה מהנדס העיר
5. בתי עינוג וקולנוע	10 מושבים או 10 מ"ר ברוטו		
6. בתי קפה, מסעדות, מועדונים	10 מושבים או 10 מ"ר ברוטו		מקום אחד לפריקה וטעינה למסאיית
7. מלאכה ותעשייה	10 מ"ר ברוטו	1	מקום חניה אחד לכל בית מלאכה
8. תעשיות עתירות מדע	50 מ"ר ברוטו	1	מקום לפריקה וטעינה למסאיית לכל 1000 מ"ר אך לפחות מקום אחד
9. אחסנה	יחידת אחסנה	1	מקום לחניה מסאיית לכל 200 מ"ר
10. מתקני ספורט	א. אצטדיון 10 מושבים 10 מועדונים, בריכות שחיה 50 מ"ר של שטח המגרש	1	חניה ל-2 אוטובוסים
1. בתי-ספר	א. יסודי - 2 כתות ב. חטיבת ביניים ועל יסודי - 1 כתה	1	
1. ביי"ם גבוה	5 סטודנטים או 80 מ"ר (המספר הגבוה יוחר)	1	
1. ספרייה	80 מ"ר	1	