

5

1998-11-4

12 לדצמבר 1997  
לב רחובות 10122

עדיית רחובות  
מחלקת שינוי תכנית  
17-6-1998  
נתקבל  
מזכיר לביק

מסמך א - תקנון התכנית

מחוז מרכז

השירות המרכזי לתכנון ומחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' רח/138/3  
התכנית מאושרת מבח  
סעיף 108 (ג) לחוק

מרחב תכנון מקומי - רחובות

תכנית שינוי מתאר מס' רח/138/3 א

ושינוי לתכנית

ורח/138/3 א

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
רחובות  
תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/138/3 א  
בישיבה מס' 22 מיום 11.95.30 הוחלט  
להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז המרכז כהמלצה להפקדה/לאשרה.  
יו"ר הוועדה  
המהנדס

משרד הפנים  
מחלקת שינוי תכנון - מרכז  
12-7-1998  
נתקבל  
חתימת המתכנן

גבאי - רובין  
אדריכלות ובנין ערים  
רח' המלך גורן 99 ת"א 64338  
טל. 5231895 5242989 (03)  
פקס 5231895 (03)

חתימת הועדה המחוזית

חתימת היוזם ומגיש התכנית

אברהם פוקס  
חברה להשקעות בע"מ  
שמשון בניה והשקעות  
1998 בע"מ  
תל-דר נכסים והשקעות  
1992 בע"מ

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית שינוי מתאר מס' רח/3/138/א (להלן: "תוכנית זו") המהווה שינוי לתוכנית המתאר מס' רח/3/138.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' תקנון בן 7 עמודים.  
מסמך ב' - תשריט בק.מ. 1:1500  
מסמך ג' - נספח בינוי בק.מ. 1:100  
מסמך ד' - נספח תחבורתי (4 גליונות).
3. שטח התוכנית: 3812.90 מ"ר.
4. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
5. מקום: רח' אחד העם פינת רח' יעקוב גוש 3703, חלקה 171, וחלקי חלקות 179 ו- 200 בגוש 3703.
6. גבולות התוכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.
7. יוזם ומגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רחובות.
8. בעל הקרקע: שמשון בניה והשקעות בע"מ.  
תל דר נכסים והשקעות (1992) בע"מ.  
פוקס אברהם בע"מ
9. עורך התוכנית: גבאי - רובין אדריכלות ובנין ערים  
רח' קינג ג'ורג' 90 תל - אביב טל: 5242999 - 03
10. מטרת התוכנית:
  - א. שינוי זכויות הבניה והוראות הבניה בתחום התוכנית רח/3/138.
  - ב. שינוי תוכנית הבנוי של רח/3/138.
  - ג. השלמת המבנה הקיים לרבות הסדרים לרווחת הדיירים.
  - ד. הוספה למרתף חניה תת קרקעי.
  - ה. קביעת שטחים להרחבת דרכים, למדרחוב ולרחבה להולכי רגל והוראות לגבי הפתוח הסביבתי.
  - ו. הגדלת שטחי המסחר והמשרדים ב - 606 מ"ר סה"כ.
  - ז. לפרט השינויים המוצעים בתכנית הבינוי:
    1. שינוי בשטח.
    2. שינוי בגובה.
    3. שינוי בקוי הבנין
  - ח. שינוי בלוח הזמנים לביצוע התכנית.

11. יחס התכנית לתכניות אחרות: במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תכנית זו והוראות כל תכנית בנין עיר אחרת שקבלה תוקף או הופקדה לפני תכנית זו יחייבו הוראות תכנית זו.
12. א. לוח זמנים: ביצוע תכנית זו יהיה לפי לוח הזמנים להלן:  
 ב. שלב I - בוצע וכולל את העבודות כדלקמן:  
 1 - התקנת גנרטור למעלית לשעת חירום בבניין הקיים.  
 2 - התקנת מערכות להגברת לחץ מים בבניין הקיים על מנת להביא את הלחץ בכל הקומות לתקן מינימלי של אטמוספירה אחת.  
 3 - השלמת הקומה המפולשת באגף הקיים ומסירתו לדיירים.  
 4 - השלמת ריצוף, תאורה וגינון ברחבה הצפונית בגבולות תכנית זו בהתאם לתכנית פיתוח באשור מהנדס העיר.
13. עבודות לשיפור מבנה קיים  
 העבודות המפורטות להלן יבוצעו ע"י מבקשי היתר הבניה כתנאי להוצאת היתר בניה עפ"י תכנית זו.  
 1. שיפוץ הכניסה לבית הקיים (התזת טיח + צבע).  
 2. העברת חדר הגז בבנין הקיים למצבור תת-קרקעי.  
 3. ציפוי החזיתות המסחריות בשיש או גרניט פורצלן.  
 4. שינוי המקלט הקיים בבנין הקיים למקלט דו תכליתי.  
 השינוי יכלול בין השאר: רצפה, צביעה, תאורה, וכד' כפי שיאושר ע"י מנהל אגף לשרותי חרום בעיריית רחובות.
14. זכויות בניה  
 א. זכויות הבנייה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה.  
 ב. הועדה המקומית רשאית לאשר סטייה מהתכנון הפנימי של הבניינים ובלבד שסך הכל השטח המקורה לא יגדל מהמותר ע"פי תכנית זו וכן לא יגדל סה"כ השטח העיקרי.
15. הוראות בניה ושימושים  
 בכפוף לאמור בתקנה 14 לתקנון זה הבנייה בתחום תכנית זו תהיה אך ורק על פי תשריט הבנוי על כל פרטיו והוראותיו. כל סטייה מהוראות תשריט הבנוי תותר אך ורק באשור הועדה המקומית.  
 במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יגברו ההוראות הקבועות בתשריט הבינוי.
16. הוראות בנוגע למגורים  
 א. תהא הפרדה בין הכניסה לבנין המגורים לבין שטחי המסחר כפי שמצוין בתכנית הבנוי.  
 ב. הקומה המפולשת הקיימת (קומה ב') כמסומן בתשריט ע"י סימון בקוקו באלכסונים מיועדת לשימוש דיירי הבית ותרשם כרכוש משותף בקוים של יחידות המישנה בבית המשותף המיועדות למגורים.

## 20. שטחי ציבור

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה יועברו לרשות המקומית וירשמו על שמה ללא תמורה בין מכוח הפקעה ובין בכל דרך אחרת.
- ב. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות היתר בניה בחלקה 171 בגוש 3703 בסילוק המחוברים (כולם או חלקם) מהשטחים הציבוריים ע"י הבעלים ומסירתם לידי הרשות המקומית כשהם נקיים מכל מחובר או חפץ.

## 21. חניון

- א. יותקן חניון תת-קרקעי ובו מקומות חניה כמסומן בנספח התחבורתי.
- ב. השטח המסומן בתשריט הבנוי כחניון לדיירים יהווה יחידה נפרדת ויכלול את כל מקומות החניה הדרושים לדיירי הבית הקיים לפי התקן. חניון זה יהיה פתוח לדיירי הבית הקיים ויעמוד לרשותם בלילה בין השעות 7:00-20:00 (שמונה בערב עד שבע בבוקר). בחניון לדיירים ניתן יהיה להצמיד מקומות חניה ליח' הדיירים בתחום תכנית זו בלבד.
- ג. לבעלי דירות המגורים יהיו הזכויות הבאות בעניין זכויות החניה בחניון כדלקמן:
- 1 - לרכוש מקום חניה אחד (צמוד) לכל דירה בחניון הדיירים בסכום של 22,000 ש"ח צמוד למדד יוקר הבנייה על בסיס מדד יוקר הבנייה לחודש מאי 1989 שהוא 3,321.7 נקודות אשר נקבע בהסכמת רוב הדיירים. ככל שבעל דירה יבקש לקבל הלוואה למימון רכישת מקום חניה יאפשר הבעלים רישום המשכנתא כנכס להבטחת הפירעון.
  - 2 - מקומות חניה וחניון הדיירים אשר לא ינוצלו ע"י הדיירים כאמור בפסקה 1 דלעיל תוך שנה מיום שהוצעו להם התנאים כאמור בתחום תכנית זו, יהיו הבעלים רשאים להעבירם לבעלי המגורים והמשרדים בתחום תכנית זו או להשכירם או למכרם לכל דורש.
  - 3 - למרות האמור בפסקה 2 הרי לכל בעל דירה, שלא רכש מקום חניה לפי פסקה 1 לתקנה זו, תהא זכות קדימה, לגבי כל אדם אחר לשכירת מקום חניה לתקופה מוגבלת, בהנחה של 30% מהתשלום שיהא נהוג בחניון בשכירות מעין זו לגבי כל אדם אחר. כמו כן תהא לבעל דירה זכות לרכוש מקום חניה 1 (צמוד) בתנאים האמורים בפסקה 1 בכל עת שיתפנה מקום חניה בחניון הדיירים.

22. תיקני חניה  
א. טבלת מאזן חניה

רכב תפעולי		רכב פרטי		שטח מ"ר	יעוד
דרישה	תקן	דרישה	תקן		
1	1:500	17	1:30	500	מסחר
1	1:700	21	1:35	742	
2	-	38	-	-	סה"כ
-	-	47	1:40	1900	משרדים
-	-	48	1:1	48 יח'	מגורים
-	-	133	-	-	סה"כ

חישוב חפיפה בשימושים

לילה		אחה"צ		בוקר		סה"כ	יעוד
מקומות	%	מקומות	%	מקומות	%		
5	10	44	100	30	80	38	מסחר
4	10	28	70	47	100	47	משרדים
48	100%	48	100%	48	100%	48	מגורים
57		120		125		131	סה"כ

- ב. תיקני החניה יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (הקצאת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 בחפיפה כמפורט לעיל ולא פחות מהאמור להלן:  
 לרכב פרטי: 123 חניות  
 לרכב תפעולי: 2 חניות - בחפיפה עם החניות ברח' אחד העם.  
 ג. במקרה של סתירה בין סעיף זה לנספח התחבורתי יגברו הוראות סעיף זה.  
 ד. בחניון המסחרי לא יהיו מקומות חניה צמודים.

23. טבלת זכויות בניה

שטחים עקריים [מ"ר]									
סה"כ קיים / מאושר + מוצע					קיים/ מאושר				
סה"כ מוצע	קי בי	קי אי	קי קי	קומה	סה"כ	קי בי	קי אי	קי קי	
1242			1242	מסחרי	1336.2	-----	533.9	802.3	מסחרי
1900	564.5	1335.3		משרדים	1199.8	464.14	696.2	39.5	משרדים
3142	סה"כ (קיים + מוצע)				2,536	סה"כ קיים/ מאושר			
3142 - 2536 = 606					סה"כ תוספת שטח עיקרי				

סה"כ שטחי שרות קיים / מאושר בנספח בניוי (נמדד בצורה גרפית מהתכנית);

סה"כ קיים	+ 9.50	+ 7.83	+ 4.53	0.00	- 3.25	- 5.80	- 9.50
4,407.5	14.98	127.05	238.69	698.88	2045	1367.5	-----
סה"כ על קרקעי 1079.6				סה"כ נתת קרקעי 3412.5			

סה"כ שטחי שרות קיים + מוצע

סה"כ	+ 10.72	+ 7.85	+ 4.50	0.00	- 3.25	- 7.23	- 9.50
5118	39	98	313	500	2195.5	1312	660.5
סה"כ על קרקעי 950				סה"כ נתת קרקעי 4168			

24. גימור בחומרים עמידים.  
א. גימור הבנינים בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן נסורה, חומרים קרמיים, בטון גלוי, טיח גרנוליט, טיח אקרילי עם גרגרי קוורץ.  
ב. הבקשות להיתרי בניה יכללו הוראות בדבר סוגי החומרים הנדרשים לגימור בנינים בקטע המתוכנן.
25. הועדה המקומית רשאים לקבוע בהיתרי בניה תנאים להנחת דעתה אשר יבטיחו תחזוקתם השוטפת ושמירתם במצב נאות של השטחים המשותפים במגרשים ובמבנים אליהם מתייחס ההיתר.
26. תחנת טרנספורמציה תהיה במבנה תת קרקעי או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר יבנה עפ"י תוכנית זו.