

4-14324

21-06-2004

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מתאר מפורטת מס' רח/172/2 א'

שטחי לתפניות: רח/172/1, רח/1250/1, רח/1250/21, R-6,
רח/7/1, רח/1007/3, רח/1007/4, רח/1000/1, רח/22/1,
רח/1300/7, רח/1300/2, רח/93/2, רח/258/2
תכנית לאיתוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

1. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול על גבי התסריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, וכולל את החלקות המצוינות בסעיף 2 להלן.

2. **מקום התכנית:** מחוז המרכז

נפה - רחובות. עיר - רחובות

גוש : 3697 חלקות : 162, 163, 166, 168, 170, 172, 174, 175, 176,
177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 196, 197,
200, 209, 210, 211.

חלקי חלקות : 63, 71, 198, 220, 221.

3701 חלקות : 158, 159, 164, 165, 166, 170, 171, 174, 175

176, 177, 197, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 250

251, 266, 267, 268, 269, 285, 286, 320, 321

322, 323, 324, 325, 326, 332, 333, 334, 335

336, 337, 338, 340, 498, 499, 500, 501, 503

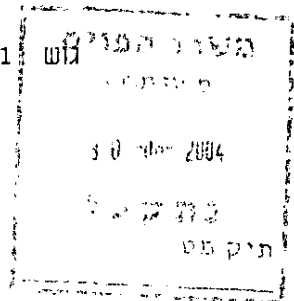
504, 505, 506, 601, 602, 604, 605, 679, 680

681, 682, 688, 693, 695, 696, 700, 772

799

13, 23, 92, 180, 181, 182, 305, 331, 400, 401

440, 502, 507, 707, 708, 711, 709



3. **מסמכי התכנית:** מסמכי התכנית כוללים:

א. דפי הוראות בכתב, להלן **התקנון** - (7 עמ')

ב. תסריט בקנה מידה 1:1250, להלן **התסריט**.

ג. נספח בינוי מנחה.

ד. נספח תנועה מנחה.

כל הנספחים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית

נדרש ואין להעתיק / לאשר
25.1.04
אדר' דורון זרוקמן
מתכנן מחוז המרכז

4. **שטח התכנית:** 95.60 דונם.

5. **מס' יחיד:** 655

6. **בעל הקרקע:** שונים: מ.מ.ג, עיריית רחובות ואחרים.

7. **יחם התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.

8. **עורכי התכנית:** שלמה ובת שבע רונן, אדריכלים

ת.ד. 47 גבעת שמואל, טל: 03-5324876

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מותאמת/מפורטת מס' רח/172/2 א'
בישיבה מס' 11 מיום 29/8/04 הוחלט
להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז: המלצה להפקדה/לאשרה.
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' רח/172/2 א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.1.04 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

- 9. יחס לתכנית :** א. תכנית זו משנה את תכנית המתאר המפורטות הקיימות הבאות :
 מתאר R - 6 , רח / 172 , רח / 172 / 1 , רח / 1250 ,
 רח / 1250 / 21 , רח / 7 , רח / 1007 , רח / 1007 / 3 ,
 רח / 1007 / 4 , רח / 1000 / 1 , רח / 22 , רח / 1300 , רח / 1300 / 7
 רח / 93 / 2 , רח / 258 / 2 .
 במקרה של אי התאמה בין הוראות התכניות השונות - הוראות תכנית זו עדיפות.
 ב. תכנית רח / 2000 / ג' תחול בתחום תכנית זו בהקשר לבניית חדרי על הגג. תכנית רח / 2000 / ב'1 תחול בתחום התכנית בכל הקשור לבניית מרתפים.

- 10. מטרת התכנית :** א. קביעת אזורי בניה, זכויות בניה והוראות בניה עפ"י המסומן בתסריט ועפ"י סעיף 11 להלן.
 ב. תוספת של 230 יחיד למספר הקיים ובסך הכל 655 יחיד.
 ג. בניה לגובה מירבי של 7 קומות על עמודים + מרתפים + חדרי על הגג.
 ד. שינוי רוחבו של רח' משרניחובסקי לכדי 20 - 22 מ' - לפי התסריט.
 ה. קביעת שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש.
 ו. קביעת שטחים לרווחה ציבורית.

- 11. אזורי בניה :** א. **אזור מגורים א'** - תכליות מותרות: בתים חד או דו משפחתיים בני קומה אחת או שתיים למגורים.
 כמו כן יותר קיום משרד, סטודיו או חדרי עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בית.
 אזור מגורים א' יסומן בתסריט בצבע כתום.

- ב. **אזור מגורים א'** - תכליות מותרות: בתים חד או דו משפחתיים בני **מיוחד** קומה אחת או שתיים למגורים.
 כמו כן יותר קיום משרד, סטודיו או חדרי עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו הבית.
 אזור מגורים א' מיוחד יסומן בתסריט בצבע כתום תחום חום.

- ג. **אזור מגורים ג'** - תכליות מותרות: מגורים - בתים בני 5 קומות על עמודים מדורגים עפ"י סכימת הבינוי המצורפת לתסריט.
 כמו כן יותר קיום משרד, סטודיו או חדרי עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בית.
 אזור מגורים ג' יסומן בתסריט בצבע צהוב.

- ד. **אזור מגורים - ג' מיוחד** - תכליות מותרות: מגורים - בתים בני 7 קומות על עמודים מדורגים עפ"י סכימת הבינוי המצורפת לתסריט.
 כמו כן יותר קיום משרד, סטודיו או חדרי עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בית.
 אזור מגורים ג' מיוחד יסומן בתסריט בצבע צהוב תחום כתום.

- 12. טבלת זכויות בניה :** ראה טבלה מעבר לדף.

טבלת זכויות בניה

ק י י ם								
יעוד	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מס' קומות מירבי	מס' יחיד מירבי לדונם	% או שטח בניה מקסמלי בקומה	סה"כ שטח בניה ב - %	קוי בנין		
						ק	צ	א
מגורים א' מיוחד	600	2 ק'	4 יחיד לדונם	30%	60%	5	4	5
מגורים ג'	700	ע + 5	12 יחיד לדונם	35%	135%	5	4	6
מגורים מיוחד	700	ע + 5	20 יחיד למגרש	-	120 מ"ר כפול מס' יחיד	5	4	5
בנין ציבור	עפ"י תסריט							
בנין שמוצו זכויותיו								

ח ו צ ע								
יעוד	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מס' קומות מירבי	מס' יחיד מירבי לדונם	% או שטח בניה מקסימלי בקומה	סה"כ שטח בניה עיקרי ב - %	שטחי שרות		קוי בנין
						עילי תת-קרעי	לפי מרתף	
מגורים א' מיוחד	600	2	4	30%	60%	10%	מרתף לפי	5 4 5 או 0 בהסכמת השכן לשטחי שרות
מגורים ג'	700 או לפי קיים	ע + 5	12	35% *	135%	- 35% בקרקע - 10% באומה	הנחיות רח /	5 4 6
מגורים ג' מיוחד	700 או לפי קיים	ע + 7	15	35% *	180%	- 35% בקרקע - 10% באומה	2000 ב / 1	5 4 6
בנין ציבור	עפ"י תסריט	3	-	30%	90%	40%		5 4 6
בנין שמוצו זכויותיו לא תותר כל תוספת בניה								
שטח לתכנון בעתיד אופי התכנון זכויות הבניה יקבעו בתכניות אחרות								

- * - הבניה לפי סכימת הבינוי .
- * - גובה הבניה בתכנית לא יעלה על 90 מ' מעל פני הים (כולל אנטנות) .
- * - זכויות הבניה לחלקות 320, 321, 322, 323 כגוש 3701 - יקבעו בתכנית / תכניות אחרות, כפי שיאושרו ע"י מוסדות התכנון. כל עוד לא נערך תכנון בעתיד ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה לפי ת.ב.ע. בתוקף - רח/2/93, בכפוף להרחבת הדרך לפי ת.ב.ע. רח/2/172א'.
- * - זכויות הבניה לחלקות 503, 504, 505, 506 כגוש 3701 - יקבעו בתכנית / תכניות אחרות, כפי שיאושרו ע"י מוסדות התכנון. כל עוד לא נערך תכנון בעתיד ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה לפי ת.ב.ע. בתוקף - רח/1300 ו- רח/7/1300, בכפוף להרחבת הדרך לפי ת.ב.ע. רח/2/172א'.

13. הוראות לאיחוד וחלוקה :

- א. החלקות המסומנות בתשריט בצהוב מותחס כתום עם שני קווים שחורים מוצלבים באלכסון מיועדות לאיחוד וחלוקה וזכויותיהן תהיינה לפי אזור מגורים ג' מיוחד.
- ב. בחלקות המסומנות בתשריט בצהוב תחום מרוסק עם שני קווים אדומים מרוסקים מוצלבים באלכסון, תהיה לבעלים בחירה :
אם יתאחדו , המגרשים המסומנים כאמור ייהנו מזכויות של אזור מגורים ג' מיוחד. אם לאו - ייהנו מזכויות של אזור מגורים ג' בלבד.
- ג. האיחוד והחלוקה בשטחים האמורים לעיל יבוצע עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה.
- ד. לא יינתן היתר בניה לבניה רוויה (אזור מגורים ג' או ג' מיוחד) כל עוד לא אושרה תכנית לאיחוד וחלוקה. אין באמור לעיל כדי למנוע שינויים ו/או תוספות בניה בהתאם למצב התכנוני הקיים ערב אישור תכנית זו.

14. הנחיות פרטניות למימוש זכויות בניה:

- א. גוש 3701 חלקות 681, 680, 679 :
במידה ויאוחדו מגרשים אלה, ייקבעו זכויות בניה של אזור מגורים ג' מיוחד, 16 יחיד לדונם נטו, שטח בניה עיקרי, 8 קומות על עמודים. במידה ולא יאוחדו החלקות, כל חלקה תבנה בנפרד לפי זכויות של 75%, לפי 4 יחיד למגרש. קווי בנין : במידה יש איחוד חלקות: חזית - 5 מ', לאחור - 6 מ'. במידה וכל חלקה תבנה בנפרד - לחזית רח' טשרניחובסקי - 5 מ', לחזית הרחובות ברנר וגוד 52 - 4 מ', בין המגרשים - 3 מ', לכוון מערב - 5 מ'.
- ב. גוש 3701 חלקות 601, 602 :
במידה ויאוחדו המגרשים, ייקבעו זכויות בניה של אזור מגורים ג' מיוחד, לפי 15 יחיד לדונם נטו, 130% שטח בניה עיקרי, בהתאם לזכויות המופיעות בתקנון התכנית.
במידה ולא יאוחדו החלקות, ייקבע יעודן עפ"י התכנית התקפה רח/ 1250 ו- רח / 2000 / י' ללא שינוי (ייעוד - מגורים ב').
- ג. גוש 3701 חלקות 286, 285 :
במידה ויאוחדו המגרשים, ייקבעו זכויות בניה של אזור מגורים ג' מיוחד, לפי 15 יחיד לדונם נטו, 130% שטח בניה עיקרי, בהתאם לזכויות המופיעות בתקנון התכנית.
במידה ולא יאוחדו החלקות, ייקבע ייעודן עפ"י התכנית התקפה רח/ 1250 (ייעוד - מגורים ג'). קו הבנין בגבול המשותף בין החלקות יהיה 0.
- ד. גוש 3701 חלקות 335, 334 :
במידה ויאוחדו המגרשים, ייקבעו זכויות בניה של אזור מגורים ג' מיוחד, לפי 15 יחיד לדונם נטו, 130% שטח בניה עיקרי, בהתאם לזכויות המופיעות בתקנון התכנית.
במידה ולא יאוחדו החלקות, ייקבע ייעודן עפ"י התכנית התקפה רח/ 1250 (ייעוד - מגורים ג' עם שפ"פ בחזית).
קווי בנין : בחלקה 334 : קו בנין לצד דרום - 3 מ'.
בחלקה 335 : קו בנין לצד צפון - 3 מ'.
כניסת רכבים לבנינים אלה תהיה משותפת.
- ה. גוש 3701 חלקות 269, 268, 267, 266, 159, 158 :
חלקות אלה מסומנות לאיחוד וחלוקה אופציונלי.
במידה ולא יאוחדו החלקות ויבנו בנפרד לפי זכויות של אזור מגורים ג', ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0 בין כל צמד חלקות (המסומנות לאיחוד).

- 15. תנאים להיתר בניה :** לא ינתן היתר בניה בכל מגרש או חלק ממנו אלא לאחר אישור מהנדס העיר את תכנית הפיתוח.
- בניה :** תכנית הפיתוח תכלול: הקצאת שטחים, העמדת בנינים ראשונית משולבת בתכנית פיתוח, נוף, גינות ותשתיות לרבות קווי חשמל, מים, ביוב, גז, תיעול, תקשורת ותאורה. פתרונות חניה, חזות בנינים כולל מסתרי כביסה וסידור מזגנים, עיצוב מתקני אנרגיה סולרית כמו כן תכלול התכנית: מפלטי כניסה לבנינים, חומרי בניה, גבהי שבילים וככרות, מיקום קירות תומכים, איתור שירותים ציבוריים כגון אשפה, הנחיות לגבי גדרות וסככות חניה - חומר וצורה. גימור הבנינים - לפי סעיף 21 להלן.
- 16. שרותים כלליים :** א. רשתות ציבוריות לרבות מים, ביוב, חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, ניקוז - יבוצעו לפי דרישות הרשות המקומית והיו תת קרקעיות.
ב. כל הבתים יחוברו לרשת מים וביוב מרכזי.
ג. ניקוז מי גשמים במערכת תעול מתאימה אשר תשרת את המגרשים הפרטיים והציבוריים כאחד.
ד. סידורי ריכוז והרחקת אשפה ייקבעו בתאום ובאישור הרשות המקומית.
- 17. חניה:** א. תאסר נגישות ישירה מרח' טשרניחובסקי למגרשים הנשענים שלא רק על רחוב זה. הנגישות למגרשים הנשענים על רחוב טשרניחובסקי תהיה משותפת לכל שתי חלקות.
ב. תקני החניה יהיו עפ"י הצעת התקן של משרד התחבורה מ-1994, או על פי החלטת הועדה המקומית.
ג. החניה תהיה בתחום מגרשי הבניה. במגורים ג' ומגורים ג' מיוחד יש להותיר שטח של 25% משטח המגרש לגינון בלבד.
במידה ולא תתאפשר חניה על קרקעית בתחום המגרש, יש לבצע חניה תת - קרקעית.
ד. מיקום הכניסות לחניה ושטחי החניה בהתאם ל-א' לעיל ועפ"י דרישות הועדה המקומית.
ה. תובטח זכות מעבר לכלי רכב במשותף ל-2 מגרשים באם הדבר ידרש עפ"י תכנית בינוי או עפ"י דרישות הועדה המקומית.
- 18. גשר להולכי רגל :** יוקם גשר להולכי רגל מעל רח' טשרניחובסקי בצידו הצפוני של רח' אבן עזרא - עפ"י המסומן בתסריט ובנספח התחבורה
- 19. מרתפים :** תותר בנית מרתפים בכפוף לתנאים שנקבעו ב-ב / רח / 2000 / ב / 1 ובלבד שהוכח לשביעות רצונו של מהנדס העיר או לחילופין היחידה הסביבתית, כי יש פתרונות לחילחול מי נגר עילי.
- 20. הפקעות :** הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית - לפי החוק.
- 21. סכימת בינוי :** הבנינים יבנו בהתאם לנספח הבינוי. בסמכות הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות, לשנות את סכימת הבינוי ובלבד שלא תפגע רוח' התכנית.
- 22. סבנים להריסה :** המבנים המסומנים בתכנית להריסה, ייהרסו טרם מתן היתר בניה. ההריסה תתבצע ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.

23. גמור בחומרים : גימור הבנינים בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון : אבן נסורה, חומרים קרמיים, בטון גלוי, טיח גרנוליט וכי"ב - באישור מהנדס הועדה.
עמידים

24. שטחי שרות : א. שטחי השרות כוללים : חדרי מדרגות, מעליות, מחסנים, חדר גז, חדר אשפה, חדרי מכונות, חדרי בטחון, מרפסות פתוחות וחניות בקומת העמזים.
ב. מחסנים : שטח מחסן ליחיד יהיה עד 6 מ"ר ברוטו .

25. עתיקות : א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות בדיקה/ הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
ג. במדה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים. היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו, עקב שינויים אלה, זכויות בניה או תוספות של יחידות דיור.

26. קליטת מי גשמים : א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה, ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.
ב. בקרקעות מחלחלות (חול, כורכר, חמרה, גיר, דולומיט, טרה-רוסה) ניתן להשיג יעד זה על ידי שמירה על שטח מחלחל (לא בנוי) בהיקף של 30% - 15% משטח המגרש. שטח זה יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכ"י), ושיפועי המגרש יובילו אליו.
ג. מי מרבי הגגות יפנו לשטח המחלחל.
ד. כאשר הדבר לא ניתן (כגון במגרשים עם חניונים תת קרקעיים בכל שטח המגרש), יש להפנות את הנגר לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות, חורשות וכד'.

27. היטל השבחה : ייגבה ע"י הרשות המקומית עפ"י החוק.

28. ביצוע התכנית : תכנית זו תבוצע בתוך 10 שנים מיום מתן תוקף.

תאריך : מאי 1996.

עזכון א. : נובמבר 97. **עזכון ב. :** מרץ 98.
עזכון ג. : נובמבר 99. **עזכון ד. :** מרס 2001.
עזכון ה. : אוגוסט 2001. **עזכון ו. :** נובמבר 2001.
עזכון ז. : ספטמבר 2002. **עזכון ח. :** דצמבר 2002.
עזכון ט. : מרס 2003 - להפקדה.
עזכון י. : אפריל 2004 - למתן תוקף.

חתימות :

יחס התכנית :

מגיש התכנית :

בעל הקרקע :

המתכננים :

שלמה ופת שבע רונן
אדריכלים

