

עיריית רחובות  
מינהל הנ"ס

01-04-2009

נתקבל

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה "רחובות"

## תכנית בסמכות הועדה המקומית

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
25.05.2009  
נתקבל  
תיק מס'

## תכנית שינוי מתאר מס. רח/מק/2106/6.

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס':

- רח/1101
- רח/1101/4
- רח/במ/2106
- רח/מק/2106/1
- רח/מק/2106/3/א
- רח/2106/5

ועדה מקומית רחובות  
 אישור תכנית מס' רח/מ/2106/6  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבת מס' 2007023 ביום 25.04.09  
 מ"ר הועדה  
 הסמכתה על הסחה  
 מ"ר הועדה המקומית

תאריך: 4.3.2009

234/755/02

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה "רחובות".**  
**תכנית בסמכות הועדה המקומית.**

**תכנית שינוי מתאר מס' רח/מק/6/2106 - רחובות.**  
**תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.**

		שינוי לתכנית: רח/במ/2106.
		שינוי לתכנית מתאר מפורטת:
1.	רח/1101.	
2.	רח/1101/4.	
3.	רח/במ/2106.	
4.	רח/מק/1/2106.	
5.	רח/מק/3/2106-א.	
6.	רח/2106/5.	

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית שינוי מתאר רח/מק/6/2106". תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2. המקום: מרח: מרכז.  
 גפה: רחובות.  
 עיר: רחובות.  
 גוש: חלק מ-3697.  
 חלקות: 83, 315-316.  
 חלקי חלקות: 268.  
 מגרשים: 123, 313 מתכנית רח/מק/1/2106.  
 בתחום שכונת - "רחובות החדשה" ומצפון לה.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול עבה בתשריט המצורף - להלן "התשריט" ואשר מהווה חלק בלתי גפרד מהתכנית.

4. שטח התכנית: 11.128 דונם.

5. בעל הקרקע: פרטים שונים - סולימני, אזורים בנין (1965) בע"מ.

6. יחם וממש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.

7. בעל הזכויות בקרקע: אזורים בנין (1965) בע"מ, עיריית רחובות ואחרים.

8. המתכנן: תשבי-רחיו, אדריכלים 2002 בע"מ.  
 דרך השלום 7 תל-אביב.  
 טלפון: 6954455-03 פקס: 6964423-03.

9. חלויות:

על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית זו ובנוסף:  
תכנית רח/במ/2106.  
תכנית רח/מק/1/2106.  
תכנית רח/א/3/2106.  
תכנית רח/5/2106.  
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, יחייבו  
הוראות תכנית זו.

10. מסמכי התכנית:

א. התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט", הערוך בקנ"מ  
1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים  
לתקנון ולתשריט כאחד.

ב. תקנון בן 5 עמודים.

ג. טבלת הקצאה ואיזון.

11. מטרת התכנית:

א. אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, לפי סעיף 62 א (1) לחוק  
התכנון והבניה.

ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, כולל תוספת יח"ד  
ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה.

ג. הגדלת שטח המיועד לש.ב.צ.

12.1 אזור מגורים:

12. הוראות הבניה:

לפי תכנית מתאר מקומי רח/מק/1/2106, למעט השינויים כמפורט  
להלן:

א. השטח הצבוע בתשריט בכתום תחום אדום הוא אזור מגורים  
מיוחד ומיועד לבניה רוויה.

ב. תורשה בניית מרתפים באזור זה בכפוף להוראות הבאות:

1. השימוש: השימוש במרתף יהיה למחסנים דירתיים,  
לחדרי הסקה, שרות, מיקלוט, חדרי משחק משותפים,  
חניה וכיוצ"ב.
2. מחסן דירתי: שטח המרתף המיועד כמחסן דירתי לא  
יעלה על 6 מ"ר לכל יח"ד ויוצמד לכל יח"ד, המחסן  
יחשב כשטח שרות.
3. חדרי מכונות, חניה, חדרי הסקה ושרות יחושבו  
כשטח שרות.
4. מיקום: המרתף באזור זה לא יבלוט מהמפלס של  
הכניסה הקובעת לבנין ולא יחרוג מקווי הבנין.
5. מתקנים סניטריים: אסורה בנייתם של מתקנים  
סניטריים במרתף, למעט בשטחים עיקריים שבמרתף.
6. גובה: גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ'.

7. חניה: - החניה תהיה תת קרקעית. פני תקרת המרתף לא תעלה על 1.2 מ' מעל הקרקע הצמודה.  
- החניה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

- ג. גגות המבנים יהיו שטוחים.  
ד. 30% משטח המגרש יהיה מיועד לגינון.  
ה. בגינות, מרפסות, מרפסות גג, חניות, תותרנה הקמת פרגולות אופקיות בלבד, לפי אישור מהנדס הועדה המקומית. הפרגולות יבנו ממתכת ו/או עץ ו/או בטון.  
ו. הצבת הקולטים והדוודים תותר בתנאי שיוסתרו משלושה צדדים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.  
ז. מסתורי הכביסה יהיו חלק אינטגרלי מעיצוב הבנין, באישור מהנדס הועדה המקומית.  
ח. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

12.2 הוראות בניה כלליות:

(1) במגרש 1600:

- איחוד וחלוקה של חלקות 82 ו-83 למגרש 1600.  
- העברת זכויות בניה בשעור 1800 מ"ר עיקרי ו-540 מ"ר שרות ממגרש 123.

(2) במגרש 1500:

- הגדלת מספר יחידות הדיור ב-30 יח"ד, מ-66 יח"ד ל-96 יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות ולמטרות שרות, לפי סעיף 62 א (8).  
- העברת זכויות בניה בסך 1800 מ"ר עיקרי ו-540 מ"ר שרות למגרש מס' 1600.  
- כל זאת ללא שינוי סך כל השטחים למטרות עיקריות ולמטרות שרות, בתכנית לפי סעיף 62 א (8).

**13. טבלת שטחים ומגבלות בניה:**

מס' קומות	שטח שרות		שטח רצפות במ"ר עיקרי		מספר יח"ד		שטח מגרש במ"ר		מגרש מס.	אזור
	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים		
לפי תכנית רח/2106/5	לפי תכנית רח/2106/5	לפי תכנית רח/2106/5	9532	11332	96	66	6852	7667	1500	מגורים
5 ק' + גג לשרותים + ק. מפולשת חלקית.	בגבולות המגרש לצרכי חניה, חדרי מדרגות, מבואות, מחסנים, וחדרים טכניים.	+ 540 קומה מפולשת.	1800	-	18	2 יח"ד לדונם	1285	1576	1600	
3		40%	90%				2171	1821	1900	ש.ב.צ.

• קווי הבנין לפי המסומן בתשריט.

14. תנאי להיתר בניה: א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד אכלוס המבנים.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום, ערוך כדן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

15. תכנית בינוי ופיתוח: א. היתרי הבניה בתחום התכנית יוגשו לאחר שתאושר תכנית פיתוח, אשר תכלול קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, גינון, שדרות ופתרונות חניה, וכל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיר, ובנוסף כל האמור בתכנית רח/במ/2106 סעיף 23.

16. חלוקה ורישום: לפי תכנית רח/במ/2106, ו- רח/מק/2106/1.

17. מערכות תשתית: לפי תכנית רח/במ/2106 ו- רח/מק/2106/1.

18. בצוע תשתית: לפי תכנית רח/במ/2106 ו- רח/מק/2106/1.

19. הוצאות תכנון ופתוח:  
מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה, לרבות רישום האיחוד והחלוקה ולרבות בצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בתחומה, לפי היחס שבין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.

20. היטל השבחה:  
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

21. בצוע התכנית:  
למגרש מס' 1500 - כפי שנקבע בתכנית רח/במ/2106 בתוקף.  
למגרש מס' 1600 - 10 שנים.

22. חתימות:  
בעל זכויות בקרקע:

\_\_\_\_\_

יוזם ומגיש התכנית:

\_\_\_\_\_

חשבי רוזין, אדריכלים 2002 בע"מ  
דרך השלום 7, ת"א 67892  
טלפון: 03-6954455

המתכנן:

\_\_\_\_\_

הועדה המקומית:

\_\_\_\_\_