

4018272

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
15.08.2010
נתקבל
תכנון בנין ערים

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית שינוי מתאר מספר רח/מק/1/20/2010

שינוי לתכנית מס' רח/ 2010

תכנית לאיחוד וחלוקה

מסמך מס' 1 - תקנון

משרד הפנים
מחוז מרכז
14.09.2010
נתקבל
תיק מס':

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
10-08-2010
פזלע יען על
הועבר ל

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/מק/1/20/2010 - שינוי תכנית מתאר מקומית.

2. מסמכי התכנית:

- מסמך מס' 1 - תקנון בן 6 עמודים.
- מסמך מס' 2 - תשריט הכולל תכנית מצב מוצע, תרשים סביבה ותכנית מצב קיים.
- מסמך מס' 3 - תכנית בינוי מחייבת בקני"מ 500:1.
- מסמך מס' 4 - נספח תנועה לתב"ע בקני"מ 500:1.

ועדה מקומית רחובות
אישור תכנית מס' רח.מק.1/20/2010
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2009009. ביום 20.11.2009
מכנס הועדה
יו"ר הועדה

המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.

3. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

4. שטח התכנית:

5,286 מ"ר.

5. חלות התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריטים.

6. **המקום:**
מרחוב לבקוביץ' בדרום עד לרח' ביל"ו בצפון ומערב והקצה המזרחי של השוק העירוני הקיים במזרח.

7. **גושים וחלקות:**

גוש	3704
חלקי חלקה	380
	336
גוש	3703
חלקי חלקה	28
גוש	3701
חלקי חלקות	678
	661

8. **בעלי הקרקע:**
עיריית רחובות.

9. **היוזם ומגיש התכנית:**
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.

10. **עורך התכנית:**
קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ
רחוב המלך ג'ורג'י 27, ירושלים
טלפון: 02-6254603

11. **מטרת התכנית:**
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, בהתאם לתכנית רח/2010 בתוקף.

12. **כפיפות התכנית:**
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית רח/2010 במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. שימושים ותכליות:

א. אזור מסחרי מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים והמותחם בחום כהה הינו שטח מסחרי מיוחד.

(1) השימושים המותרים בשטח זה וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מס' רח/ 2010 בתוקף.

השטח מיועד להעתקת שוק עירוני. השימושים המותרים הם כל השימושים הנכללים בשוק הינם מסחריים כולל דוכני מכירה. במסגרת שטחי השירות לשוק יכללו: שטחי אכסון עבור מכירה בשוק, קירוי אזורי מעברי השוק ושטחי עזר לשוק לדוגמת שירותים ציבוריים, אזורים לאיסוף אשפה ומשרד מחלקת התברואה.

(2) זכויות בנייה

א. זכויות הבנייה העיקריות יהיו 1824 מ"ר.

ב. זכויות הבנייה לשירות יהיו 730 מ"ר.

השטחים הנ"ל אינם כוללים את שטחי הבנייה עבור יציע בהתאם לסעיף 6 להלן.

(3) בינוי או פיתוח יהיו בהתאם לנספח מס' 1, נספח בינוי ופיתוח.

(4) לא תהיה הפניית דותנים לרחוב ביל"ו

(5) מספר הקומות המרבי יהיה קומה אחת.

למרות הכתוב לעיל תותר הקמת יציע (גלריה) בחנויות וזה בתנאי ששטח

היציע לא יעלה על 40% משטח החנות ובגובה שלא יעלה על 2.20 מ'.

שטחי היציע הוא מעבר לזכויות הבנייה בהתאם לסעיף 2 לעיל.

(6) קווי הבניין יהיו קו "0" לכל הכיוונים.

ב. שטח לתניה ציבורית

השטח הצבוע בתכנית בפסים אלכסוניים מצולבים על רקע אדום הינו שטח לחניון ציבורי. בשטח הזה תותר חניית רכבים פרטיים, אזור פריקת משאות עבור השוק, מבנה לאיסוף אשפה, משרדים ומחסנים עבור מחלקת תברואה של עיריית רחובות או שימושים עירוניים אחרים הקשורים למקום.

ג. שטח דרך

השטח הצבוע בצבע אדום הוא דרך מוצעת

השטח הצבוע בצבע חול הוא דרך קיימת

השימושים המותרים הם לפי תכנית המתאר רח/ 2010 בתוקף.

ד. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. השימושים המותרים יהיו לפי

תכנית המתאר רח/ 2010 בתוקף.

14. **בניין וגדר להריסה:**
 כל המבנים והגדרות המדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט, מיועדים להריסה וייהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1. תותר הקמת מבנה חדש במגרש מספר 1 לפני הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית.
15. **תנאים להיתר בנייה:**
 היתר לבניין החדש יוצא רק לאחר הסדרת הנושא הקנייני בכתב מול 80% לפחות מבעלי הזכויות בשוק או לחילופין היה והדבר ולא יסתייע בתוך שנתיים ימים, יפורק המבנה נשוא ערר זה והתכנית תבוטל. הבחירה בין השניים נתונה בידי הוועדה המקומית.
16. **תנאים לטופס 4**
 מיום מתן טופס 4 למבנה החדש יהפוך מבנה השוק הקיים למבנה שלא כדין והשימוש בו לשימוש חורג בניגוד לדין. במצב דברים זה יהיו בידי הוועדה המקומית הכלים לפעול להריסתו באמצעים חוקיים.
17. **ביצוע התכנית:**
 לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י הוועדה המקומית תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לרישום בספרי המקרקעין על ידי יו"ר הוועדה המקומית ע"פ סעיף 125 לחוק.
18. **חלוקה חדשה:**
 א. התכנית מהווה תכנית מפורטת לחלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק, והיא תירשם ע"פ סעיף 125 לחוק בספרי המקרקעין.
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע שחור.
19. **תחנת שנאים:**
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.
 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
18. **הוצאות**

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכ"ט אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים, ייעוץ משפטי ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם ע"פ חלקם היחסי ע"פ סעיף 69 (12) לחוק.

19. טבלת איחוד וחלוקה חדשה:

מצב חדש – רח/מק/ 1/20/2010										מצב קיים – רח/2010		
הערות רישום	סה"כ	הפרשות							מספר מגרש חדש	זכויות בניה	שטח במ"ר	מספר מגרש
		זכויות בניה	%	סה"כ הפרשות	שטח פתוח ציבורי	בשטח לחניה ציבורית	בשטח לדרך ציבורית	באיזור מסחרי מיוחד				
	1824							1824	א1	1824	1	
	847.5	עפ"י תכנית הבינוי	16.0%	847.5			847.5		א2	847.5	2	
	2214		42.0%	2214		2214			א3	2214	3	
	104		2.0%	104	104				א4	104	4	
	296.5		5.5%	296.5	296.5				א5	296.5	5	
	5286		65.5%	3462	400.5	2214	847.5	1824			5286	סה"כ

.20 חתימות:

מגיש התכנית : עיריית רחובות
 רח' ביליון 2
 רחובות
 טלפון : 08-9392327

בעל הקרקע : עיריית רחובות
 רח' ביליון 2
 רחובות
 טלפון : 08-9392327

המתכנן : קולקר - קולקר - אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ
 המלך ג'ורגי 27, ירושלים 94261
 טלפון : 02-6254603
 קולקר, קולקר אפשטיין
 אדריכלים (1991) בע"מ
 ח.פ. 51-157025-1

תאריך : 03 יוני 2010