

4018397

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
14. 10. 2010
נתקבל
תכנון בנין ערים

מרחב תכנון מקומי - רחובות

מחוז המרכז

תכנית מתאר ומפורטת מס' רח/ 550 / ד' / 38

שינוי לתכנית מתאר מס' רח/ 2010, רח/ 1/28/2010, רח/ 122, ✓
רח/ 550 ד' ✓

הוראות התכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז
27. 10. 2010
נתקבל
תיק מס':

תאריך ועדכונים:

- 23/02/04
- 03/03/04
- 22/03/04
- 31/03/04
- 22/07/04
- 26/06/08
- 05/03/09
- 04/02/10
- 10/03/10
- 04/10/10

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/550/ד'38
בישיבה מס' 18/10/09
הועבר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כחמלצה להפקדה/אשרה
יו"ר הועדה המחוזית
המהנדס

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' רח/550/ד'38
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.10.09...לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

1. כללי

מחוז : המרכז

נפה : רחובות

מקום : רחובות

גושים וחלקות : גוש 3704

חלקי חלקות : 52, 56-59, 242, 243, 319, 565, 608

חלקות בשלמות : 584, 585, 587, 589, 593, 620, 713, 714

מקום התכנית : רחוב גולדין ורח' הבנים – רחובות .

שטח התכנית : 6.137 ד'

בעלים : פרטיים שונים, עיריית רחובות .

היוזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה – רחובות .

ק.מ. 1: 250

המתכנן : טומס מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1974) בע"מ
 בשיתוף אדרי' י.כנורי .

2. שם התכנית ותחולתה :

תכנית זו תקרא : תכנית מתאר ומפורטת מס' 550 /ד' / 38
 שינוי לתכנית מתאר מס' רח/ 2010, רח/1/28/2010, רח/ 122, רח/ 550 ד', ותחול על
 השטח התחום בקו כחול .

3. יחס לתוכניות אחרות :

במקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכניות אחרות, תגברנה הוראות תוכנית זו .

4. מסמכי התוכנית :

1. תשריט בק.מ. 1: 250
2. תקנון התוכנית בן 5 עמודים
3. נספח בינוי מנחה

5. מטרות התוכנית :

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת 40 - - יחידות דיור ב 3 - בניינים .
 - ב. קביעת הוראות בדבר הכנת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים .
 - ג. שינוי יעוד ממגורים ג', מגורים מרכזי מוצע וש.צ.פ - לאזור מגורים ג' .
- שינוי יעוד מדרך בתוכנית רח/ 2010 לש.צ.פ .
- שינוי יעוד מש.צ.פ (רחוב הבנים) לדרך .
- הרחבת הגדה המערבית של רח' גולדין ע"י הפקעה ממגרש מסחרי הפקעה ממגרש למבני ציבור הפקעה ממגורים מרכזי והפקעה ממגורים ג' וצמצום זכות הדרך הכללית ל- 12 מ' .

6. אזור מגורים ג' :

- התכליות המותרות הן : הקמת 3 - בניינים, סה"כ 40 יח"ד
- 6.1 זכויות ומגבלות בניה, עפ"י טבלת הזכויות .
 - 6.2 שטח מגרש מינימלי למגורים ג' יהיה 500 מ"ר .
 - 6.3 לפחות 25% משטח המגרש יועד לגנון, פיתוח ושבילים .
 - 6.4 בכל מגרש תותר בניה של מבנה אחד בלבד .
 - 6.5 גמר החזיתות יהיה גמר קשיח לא יותר גמר טיח בלבד - באישור מהנדס העיר .
 - 6.6 השפה הארכיטקטונית בשלושת הבניינים תהה זהה - באישור מהנדס העיר .
 - 6.7 מסי יחידות הדיור המכסימלי במגרש - יהיה 15 יח"ד .
 - 6.8 במגרש בו לא תתאפשר דירת פנטהאוז - תותר בניית חדרים על הגג - הכל בהתאם לקבוע בטבלת הזכויות .
 - 6.9 העלאת מספר יחידות הדיור תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 .
 - 6.10 לא תותרנה יחידות דיור צמודות קרקע .
 - 6.11 קומת הכניסה תהיה קומה גבוהה ותחושב על כל מרכיביה (לובי, חדר אשפה, ח.טכניים/הנדסיים וכד') כשטח שרות .
 - 6.12 תכנון המתקנים ההנדסיים למיניהם כגון : מסתורי כביסה, מזגנים, דוודים, קולטנים וכו' יופיעו במסמכי הבקשה להיתר .
 - 6.13 תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי וייפתר בתחום המגרש של כל בניין ובניין .
 - 6.14 החניה העילית תהא חניה מגוננת . עץ בוגר ומצל לכל ארבע חניות .

7. שטח למבני ציבור :

התכליות המותרות - עפ"י רח/ 122 על תיקוניה וברח/ 2010 בתוקף ועפ"י היתרי הבניה התקפים .

8. שטח ציבורי פתוח :

התכליות המותרות בש.צ.פ, תהיינה עפ"י הוראות התכניות התקפות החלות על השטח ובנוסף : שביל גישה לרכב והולכי רגל לחלקה מס' 439, חניה ציבורית ומדרכה הכל

עפ"י תוכנית פיתוח .

9. דרכים :

זכות הדרך וקווי – הבניין כמסומן ברוזטה שבתשריט .
חלק מחלקה מס' 584 חוזר ליעודו המקורי – כדרך – עפ"י תוכנית מס' רח/ 550 /ד'
בתוקף משנת 1986 .

10. נספח בינוי מנחה :

נספח הבינוי המנחה הינו חלק בלתי נפרד מהתוכנית ומראה את מגמות התכנון .
היזם רשאי להגיש בינוי שונה – לאישור הועדה המקומית, ובתנאי שהבינוי המוצע
יעמוד בכל התנאים של תוכנית זו .
שינוי הבינוי לא יהווה סטיה ניכרת לתוכנית זו .

11. שטחים ציבוריים :

השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון
והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו ע"י עיריית רחובות
עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, או במסגרת רישום החלוקה
החדשה עפ"י סעיף 125 או ירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת .

12. היטל השבחה :

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק .

13. איחוד וחלוקה :

א. לאחר מתן תוקף לתכנית זו יוגשו טבלאות איזון והקצאה, בתכנית מפורטת
לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, אשר תאושר בוועדה המקומית עפ"י סעיף
62 (א) (1) .
ב. תנאי למימוש הבניה עפ"י תוכנית זו הינה אישור תוכנית חלוקה חדשה כאמור
והגשת תשריט לצרכי רישום לכל תחום התוכנית .

14. שלבי ביצוע :

תוך 5 שנים מיום אישור התוכנית .

15. הוצאות התוכנית :

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה
פרטית בתחום התוכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התוכנית וביצועה לרבות
רישום האיחוד והחלוקה ולרבות ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בתחומה לפי
היתר לבין 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 התוכנית בהבטחת

קיום הוראה זו .

16. טבלת זכויות ומגבלות בניה

טבלת מצב קיים עפ"י רח/ 122 ורח/ 2010

| הערות | קווי בניין | | | סה"כ שטח בניה ב- % | מספר קומות מקסימום | תכנית הקרקע ב- % | שטח מגרש מינ' במ"ר | רוחב חזית מינ' במ"ר | הסימון בתשריט בצבע | האיזור | מס' | |
|--|------------|------|------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|---------------------|--|--------------------------------|------|---|
| | אחורי | צדדי | קדמי | | | | | | | | | |
| | 5 | 4 | 5 | 30% או עד 180 מ"ר | 3 | | 500 | | צהוב | מגורים ג' לפי רח/ 122 | 1 | |
| | 6 | 4 | 5 | 90% | 3 | 30% | 700 | 16 | חום מותחם חום כהה | שטח למבני ציבור לפי רח/ 2010 | 2 | |
| | 6 | 5 | 5 | 150 | 5 ע"ע | 40 | 700 | 18 | כתום עם פסים אלכסוניים מצולבים בכתום זהה | מגורים מרכזי-מוצע לפי רח/ 2010 | 3 | |
| עפ"י תכליות המותרות באזור באישור הועדה המקומית | | | | | | | | | | שטח ציבורי פתוח לפי רח/ 2010 | ירוק | 4 |

טבלת מצב מוצע

| מס' מגרש | שטח בד' | מס' יח"ד | שטח עיקרי | שטח שירות | מס' קומות | קווי בניין | | |
|----------|---------|----------|-----------|-----------|--------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| | | | | | | קדמי | צדדי | אחורי |
| 1 | 0.884 | 12 | 1200 מ"ר | 540 מ"ר | ק. קרקע + 4 ק' מגורים + חדרים על הגג | 5 | 3 לצפון 4 למערב | 4 |
| 2 | 1.122 | 15 | 1500 מ"ר | 675 מ"ר | ק. קרקע + 5 ק' מגורים + חדרים על הגג | 5 | 3 | 3 או 4 עפ"י התשריט |
| 3 | 0.901 | 13 | 1300 מ"ר | 585 מ"ר | ק. קרקע + 4 ק' מגורים + 1 ק' פנט' | 5 | 3 | 6 |
| סה"כ | 2.907 | 40 | 4000 מ"ר | 1800 מ"ר | | | | |

17. חתימות

היוזם:

מנכ"ל מ.ג.ב.י. שורסדורף
 אג"ת (מתכנני רח"מ) (1972) בע"מ
 רח"מ נחום 18, תל-אביב 63502
 טלפון: 03-5465148/60

המתכנן: