

**עיריית רחובות**  
**מינהל הנדסה**  
 16. 09. 2010  
**נתקבל**  
**תכנון בנין ערים**

מסמך א' - תקנות התוכנית

**משרד הפנים**  
**מחוז מרכז**  
 10. 10. 2010  
**נתקבל**  
 תיק מס': \_\_\_\_\_

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 800 / א/ 23/

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

שינוי לתוכנית שינוי למתאר רח / 800 / א/ 23/ התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

תועדה המחוזית החליטה ביום: 14/6/07  
 (מ) 800 / א/ 23/ לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
 16. 10. 2013

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

חוק התכנון והבניה ותשכ"ה-1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 רחובות

תכנית מתאר/מפורטת מס' 800/א/23  
 בישיבה מס' 229 מיום 17.6.07 החולט  
 לחעביר תכנית או לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז המרכז כחמלצה להפקדה/לאשרה

יו"ר הוועדה הנדסה

~~משרד הפנים מחוז המרכז~~  
~~חוק התכנון והבניה ותשכ"ה - 1965~~  
~~אישור תכנית מס' 800/א/23~~  
~~הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה~~  
~~ביום 16/6/07 לאשר את התכנית.~~  
~~יו"ר הוועדה המחוזית~~

- תאריך : 15.4.2001 - הגשה לועדה מקומית רחובות.  
 29.5.2001 - עדכון הערות מח' הנדסה והיוזמים.  
 18.11.2001 - עדכון הערות יועצת משפטית ועדה.  
 25.12.2001 - עדכון הערות מינהל הנדסה עיריית רחובות.  
 13.01.2002 - עדכון הערות מינהל הנדסה עיריית רחובות.  
 7.02.2002 - עדכון הערות מנהלת מחלקת בנין ערים רחובות  
 1.03.2005 - עדכון החלטת ועדה מחוזית  
 1.6.2005 - עדכון  
 28.11.2007 - עדכון החלטת מחוזית מיום 17.6.2007  
 21.1.2008 - עדכון נוסח למתן תוקף.

1. מחוז : - המרכז
2. נפה : - רחובות
3. תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 800 / א / 23  
תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים  
שינוי לתכנית שינוי מתאר : - רח/ 800 א'
4. מיקום : - רחובות - בין הרחובות רח' לוינ אפשטיין ורח' סמילנסקי
5. גושים וחלקות :  
גוש : 3703  
חלקות : 268 , 310 , 723 , 751
6. חלות התכנית :  
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. שטח התכנית :  
5,399 דונם.
8. מסמכי התכנית :  
מסמך א' : תקנות התכנית.  
מסמך ב' : תשריט ייעודי קרקע בקני"מ 2500:1 הכולל תרשים סביבה, תשריט מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 250:1.  
תשריט בינוי מנחה בקני"מ 250:1.  
מסמך ג' : לוח הקצאות וטבלת איזון.
9. היוזם ומגיש התכנית :  
הועדה המקומית לתכנון ובניה - רחובות.
10. בעלי הקרקע : שונים.
11. עורך התכנית : שפייזמן שסל - אדריכלים  
רח' יוסף ספיר 5 רמת - גן  
טל. - 5340584. פקס - 5353514

12. מטרות התכנית :

- א. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז'.  
 ב. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' ומוסדות ציבור לאזור מגורים ג' מיוחד, 80 יח"ד, בגובה מקסימלי של 12 קומות + קומות קרקע וחניה תת קרקעית, אזור לבנייני ציבור ושטח פרטי פתוח.  
 ג. קביעת זכויות והוראות בניה.

13. ביצוע התכנית :

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

14. יחס לתוכניות המאושרות :

- בכל מקרה של סתירה בין תכניות מאושרות החלות במקום לבין הוראות תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.  
 תכניות רח/ 2000 / ג' (בנייה על גגות), רח/ 2000 / ב / 1, רח/ 2000 / ב' (מרתפים), לא יחולו על תכנית זאת.

15. רשימת תכליות ושימושים :

- 15.1. אזור מגורים ג' מיוחד מסומן בתשריט בצבע צהוב תחום אדום  
 באזור זה יותרו התכליות הבאות:  
 א. בקומות - דירות מגורים, מעברים, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים תברואתיים והנדסיים (חשמל, מים, דוודים, מעלית, גז, אשפה וכו').  
 ב. במרתפים - חניה, מחסנים דירתיים בשטח מרבי של 4 מ"ר ליח"ד, מחסנים משותפים לכלל הדיירים ומתקנים טכניים, תברואתיים והנדסיים.  
 ג. בקומות הקרקע - לובי כניסה, דירות מגורים, מועדון דיירים, מחסנים דירתיים, מחסן משותף ובלבד שיהיה אחד בבניין לשימוש דיירי הבניין, מתקנים טכניים, תברואתיים והנדסיים, פיתוח סביבתי משרד ו / או דירת אחראי אחזקה (בכפוף להוראות חברת אחזקה שיפורסמו ויוצגו בפני מהנדס העיר לפני איכלוס הדירה).  
 ד. בקומת גג - מתקנים טכניים והנדסיים.

15.2. אזור פרטי פתוח -

מסומן בתשריט, ירוק מתוחם בירוק.  
 כל בניה אסורה, לרבות גדרות. אלה יוקמו בין אזור המגורים לבין השטח ה"פרטי פתוח". תותר הקמת שבילים, מעברים, מדרגות וכניסות לחניה לחיבור אזור הבניה לכביש.

- 15.3. אזור לבנייני ציבור : מסומן בתשריט בצבע חום, תחום בחום כהה מיועד להקמת בנין ציבור למטרות חינוך, תרבות, בריאות, מוסדות קהילתיים ומוסדות דת.

16. הוראות בניה.

- 16.1. חניה - חניה לדירות תהיה תת קרקעית בהתאם לנספח הבינוי המנחה. מס' מקומות החנייה יעמוד על 1.6 חניות לכל יח"ד.

16.2. הוראות לתשתית.

תכנית התשתית להיתר תכלול חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות. בתכנית יינתן פתרון לניקוז מי נגר עילי.

17. טבלת זכויות בניה :א. טבלת זכויות מצב קיים :

קווי בניין (מ')	מס' יחיד	% בניה מרבי	מס' קומות	% בניה מרבי בקומה כולל מרפסת וחדר מדרגות	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	ייעוד
קדמי - 5 או לפי תשריט צדדי - 4 אחורי - 6	8 לדונם נטו	90	3 קי ע"ע	30	750 או לפי קיים	מגורים ב'
קדמי - 5 צדדי - 4 אחורי - 6	---	90	3	30	700 או לפי קיים	מוסדות ציבור

ב. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

קווי בנין	סה"כ שטחים מותרים לבניה (מ"ר)	שטחים מירביים (מ"ר)				מס' קומות מרבי	מס' יחידות דיור למגרש	שטח מגרש (מ"ר)	ייעוד
		מתחת מפלס 0.00		מעל מפלס 0.00					
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי 7 מ' (מ-ש.פ.פ.) צדדי (מזרח) 4 מ' צדדי (מערב) 6 מ' אחורי 10 מ'	21,380	7,000	לחניה ומחסנים	ק. קרקע 1,500	10,000	חניה תת קרקעית - 2 ק.קרקע - 1 מגורים - 12 ק. טכנית - 1	80	3,902	אזור מגורים ג' מיוחד מס' ...
קדמי - 5 מ' צדדי - 4 מ' אחורי - 6 מ'	160%			40%	40% לקומה	3		1,497	אזור לבנייה ציבור

18. תכנית גימור ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח אשר תוכנן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים :

- פירוט מלא של חומרי גימור.
- פתרונות להסתרת כביסה.
- פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מזגני אויר.
- פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנת רדיו וטלוויזיה.
- פיתוח מדרכה ושבילים גובלים, בין אם הנם בבעלות העירייה או הופקעו ממבקש ההיתר.
- פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי.
- גדרות, קירות תומכים.
- פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים משולבים בפיתוח.

הערה :

כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנין יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים חמים וקרים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.

- ט. פסולת : תכנית להעמדת המתקנים לאצירת פסולת וסוגי המתקנים יהיו חלק מתכנית הבינוי והפיתוח, מתקני אצירת הפסולת יהיו ממוקמים בשטח אשר יספיק גם לכלול מיכלים נפרדים לפסולת ברת מיחזור ע"פ דרישות הועדה המקומית.
- אין למקם מתקנים לאצירת פסולת בחזית המגרשים, אך יש להבטיח גישה אליהם אשר תהיה נוחה לפריקה ולטעינה.
- כל שפכי האדמה או ההריסות בתום הליך הבנייה ובמהלכו, יועברו לאתר מאושר ע"י מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה.
- י. הוראות כלליות לאיכות הסביבה.

יא. מרזבים : לא יאושרו מרזבים וצינורות חימוניים על חזיתות המבנים, כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומת הכניסה.

יב. פרגולות : פרגולות תהיינה חלק מהבקשה להיתר לכל בניין, תהיינה בעיצוב אחיד ותפורטנה בבקשה להיתר בקנ"מ 50:1.

יג. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחת לוויין, לא יותרו אנטנות מסוג כלשהו.

יד. מילוי עגי גגות חניה -

מילוי עגי גגות חניה יהיה מטוף בשכבות ובגדלים מתאימים ו/ או בתוספת פרלייט מסי 2 בעובי מינימלי של 20 ס"מ. עובי המילוי המינימלי מעל שכבת הבידוד 40 ס"מ למדשאות ושיחיות, ו- 80 ס"מ לעצים. ניקוז הגגות מתחת לטוף יעשה בשיטות שונות לבחירת היזם ובאישור העירייה.

את גגות החניונים יש לנקז לכוון השטחים הבלתי מקורים בעזרת בורות ספיגה. אין לנקז מים מחוץ למגרש אלא רק המים העודפים.

19. גימור בחומרים עמידים.

גימור הבניין יהיה באבן לסוגיה השונים, באישור מהנדס העיר.

20. מזגנים :

א. בכל דירה יותקנו סידורים למיזוג אויר מרכזי או דירתי או להצבת מזגנים מפוצלים.

ב. מיקום מתקני מיזוג אויר ו/או מזגנים ייקבע כך שפליטת רעש, אויר חם, ו/או מי ניקוז על ידם לא יפריע לציבור.

ג. לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר.

21. 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 ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בתחומה לפי היחס לבין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה.

22. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

23. אחוד וחלוקה :

השטחים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק, שלא בהסכמת בעלים, על פי לוח הקצאות וטבלת איזון שיהוו תנאי לבקשה להיתר בניה.

24. רישום שטחים ציבוריים : השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, יופקעו ע"י עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, או ירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת.

25. תנאים למתן היתר בניה :

- א. על גבי תכנית להיתר יסומנו, בתאום הרשות המקומית, עצים המיועדים לשימור, או להעתקה, כולל מקום ההעתקה ושטילת עצים אחרים במקומם.
- ב. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית, מציאת מקום חלופי, שניתן להפעילו מיידית לטובת אוכלוסיית גמלאי רחובות. ככל שיוחלט על הקצאת מקום חלופי בשטח התכנית, וככל שיתחייב פינוי המבנה המשמש את בית הגמלאים היום במסגרת יישום התכנית, יאוותר מקום חלופי זמני לתקופת הבניה.
- ג. הסדרת מקומות חניה למבנה הציבור בהתאם לתקן החניה המקובל.
- ד. תיאום עם מנהל התעופה האזרחית.

26. מבנים להריסה :

המבנים המסומנים להריסה, יהרסו ע"י בעל המגרש ועל חשבוננו. פסולת תפונה לאתר מורשה.

27. חברת אחזקה :

תוקם חברת אחזקה למתן שירותי אחזקה למבנה.

חתימות

חתימת המתכנן

שפי זמן שסל

אדריכלים

רח' יוסף ספיר 5 ר"ג 52622

טל. 5340584 פקס. 5353514

חתימת בעלי הקרקע

אחיהם בנין (1965) בע"מ

חלוקה  
בע"מ

חתימת היוזם ומגיש התכנית

לשם  
מסחר ופיתוח בע"מ  
דרך יצחק רחובות

קרן נדל"ן  
יום הפיתוח בע"מ