

JUL 1968

כורסוס 4 חלק 2

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מס' התכנון: 2224  
 מס' הבניה: 1007  
 מס' החלקה: 3701  
 מס' החלק: 400  
 מס' המגרש: 402,401  
 מס' המגרש: 3697  
 מס' המגרש: 3701

מרחב תכנון מקומי רחובות  
 תכנית מפורטת מס. רח' 1007  
 לחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' סעיף 122 של החוק

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס. רח'
2. תחולת התכנית: תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנה (להלן ה"תשריט") הכולל את החלקות: 23 חלק 399 כולל, 400 חלק, 402,401, בגוש 3701 וחלקות: 7, 197, בגוש 3697, התכנית מבוססת על מפות הגרסי הרשומים 3701 ו - 3697 ועל מפה טופוגרפית.
3. שטח התכנית: 576 . 191 דונם
4. יוזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות.
5. בעלי הקרקע: שכונ עובדים בע"מ, אזורים בע"מ, הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות ואחרים.
6. המתכנן: אורי זרבבל - אדריכל ומתכנן ערים.
7. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא לתכנן ולבצע חלוקה חדשה (רפרצלציה) בהסכמת הבעלים, ולשנות תנאי מקומות מס' רח' על ידי:
  - א. קביעת השטח הכלול בתחומי התכנית כמפורט בה.
  - ב. תנוית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות או בטול דרכים קיימות וקביעת דרכים משולבות כמסומן בתשריט.
  - ג. קביעת אזורי מגורים כמסומן בתשריט.
  - ד. קביעת מספר יחידות דיור לכל מגרש ולכל בנין נשטח התכנית.
  - ה. קביעת בינוי לאזורי המגורים, גובה הבנינים, קרי הבניה, כמסומן בתשריט.
  - ו. קביעת שטח אזור מסחרי וחזית מסחרית כמסומן בתשריט.
  - ז. קביעת שטחים לבנינים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים כמסומן בתשריט ודרכי גישה למגרשים דרך רצועות הירק.
  - ח. קביעת חלוקה חדשה של שטחי התכנית לצורך בצוע אחד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלי הקרקע או שלא בהסכמתם בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן ה"חוק").
8. הפקעות ורישום שטחים:
  - א. השטחים הציבוריים כגון: דרכים ודרכים משולבות, שטחים לבנינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים מיועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית רחובות כחוק, או ירשמו על שם העיריה במסגרת רשום החלוקה החדשה.
  - ב. שטחי הדרכים המתבטלות יסוגרו מחדש בהתאם לאמור בתשריט וירשמו על שם בעלי הקרקע ללא תמונה בהתאם לתכנית רישום שתוגש בנדון.
  - ג. זכויותיהם של בעלי החלקות הכלולות בתכנית הנ"ל ירשמו בהתאם למפורט בטבלאות איזון - רשימת שטחים ובעלויות אשר תיערך ע"י שמאי מוסמך לאחר פרסום הפקדת תכנית זו ברשומות ולפי גבולות מרשימים כמסומן בתשריט המצורף.

9. חניא כלי רכב : א. תקן החניה לפי תקנות התכנון והבניה(בדבר מקומות חניה  
1983).

ב. חכמיסת והיציאות לשטחי החניה באזורי המגורים דרך  
שטחים ציבוריים. פתוחים יהיו. במקומות המסומנים בתשריט  
כאשר דרכי הגישה יהיו מרוכזות ויאושרה ע"י תועדה המקומית  
הכניסה והיציאה לעטחי החניה במגרש הציבורי 87 תהיה מרוכזת  
כאמצעות דרך גישה אחת בלבד שתאושר ע"י משרד התחבורה.  
ג. באזור מגורים ב' ובאזור מגורים טיוחד לא יוקמו גדרות  
בין המגרשים ותנתן זכות מעבר לרכב שרות ולדיורי הבתים  
הסמוכים.

ד. הדרכים המסומנות כדרכים משולבות ירוצפו במרצפות משולבות,  
יש לקבל אשר מהנדס העיר לתכנית הפתוח של הדרכים המשולבות.

10. אזור לבנינים ציבוריים:

א. השטחים המסומנים כשטחים לבנינים ציבוריים מיועדים  
לבניני ציבור והתכליות שלהם יהיו כמפורט להלן:

מגרש 85 - גן ילדים

מגרש 86 - גן ילדים

מגרש 87 - בתי ספר, מועדונים, מתנס

הועדה המקומית רשאית לשנות את השמוש במגרשים כפי שתחליט  
מזמן לזמן.

ב. קוי הבניה למכני ציבור יהיו לפחות 5 מ' מכל צד פרט  
לקוי הבניה ביחס לדרכים המצוינים בתשריט.

ג. גובה הבנינים לא יעלה על 2 קומות פרט לכניני בתי הספר  
שגובהם יכול להגיע עד 3 קומות בתוספת מבנים ליציאה לגג.

ד. בשטח לבניני צבור - מגרש 87 יגזרו היתרי בניה מתכנית  
בנוי כוללת שתאושר בוועדה המחוזית.

ה. שטח הרצפות הכולל לא יעלה על 60% משטח המגרש ושטח  
הרצפות בקומה לא יעלה על 35% משטח המגרש.

ו. סיווג החניה ותנאי הקומות חניה 87 יהיו לפי תקנות התכנון  
והבניה בדבר מקומות חניה 1983.  
11. שטחים ציבוריים פתוחים: השטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים פתוחים,  
מיועדים לגנים ציבוריים, שדרות, מגרשי משחקים  
לילדים, שבילים להולכי רגל ולכל תכלית אחרת המותרת  
כשטח ציבורי פתוח.

12. אזור מסחרי : השטח המסומן בתשריט כאזור מסחרי מיועד להקמת בנין מסחרי בגובה  
של קומה אחת או שתיים.  
שטח הבנין המסחרי יהיה בשעור של 50% משטח המגרש.  
תקן החניה באזור המסחרי יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה  
בדבר מקומות חניה, 1983.

13. אזורי מגורים : תנאי הבניה באזורי המגורים יהיו כדלקמן:

א. אחוזי הבניה: 1. שטח הרצפות הכולל לכל בנין באזורי מגורים א' וא' מיוחד יהיה עד 36% משטח המגרש לקומה (ס"ה 2 קומות). השטח כולל מרפסות ולא כולל מבני עזר וחניה שיאושרו כמקובל ובהתאם להוראות תכנית המתאר.

2. שטח הרצפות הכולל לכל בנין ובנין באזור מגורים ב' ובאזור מגורים מיוחד, למעט הגרעין כולו, לא יעלה על מספר יח' הדיור בבנין כפול 120 מ"ר (כולל שטחי מרפסות), מבני עזר כגון: חדרי כביסה, חדר הסקה ומזוג יויר. הספקת גז, מקלטים ומחסנים לדירות יותרו בקומות העמודים ו/או במרתפים באישור הועדה המקומית.

ב. קרי הבניה : קרי הבניה לחזית הרחובות ושטחים ציבוריים פתוחים יהיו 5 מ'.

קרי הבניה האחוריים בין מגרשים סמוכים יהיו 5 מ' קרי בניה לצדדים לא יפחתו מ- 4 מ'

ג. גובה הבנינים: גובה הבנינים יהיה כמסומן בתשריט וכמפורט בתכנית בנין.

ד. מספר יח' הדיור בשטח התכנית לא יעלה על 466 כמפורט בתשריט.

ה. הבינוי הוא סכמתי הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בבינוי כפוף להוראות תכנית זו.

14. אחד וחלוקה חדשה : א. שטח התכנית יחולק למגרשים לצורך ביצוע אחד וחלוקה חדשה לפי פרק ג' סעיף ז' של החוק.

ב. בעלי המגרשים הכלולים בתכנית יקבלו את זכויותיהם במגרשי בניה ויחידות דיור סמוכים ככל האפשר למגרשיהם המקוריים כמפורט בגספח נפרד המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

15. היתרי בניה בשטח התכנית:

א. הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה לחלקים של התכנית, לפי הסדר החלוקה החדשה על פי החוק, ללא דרישה להסכמת כל בעלי הקרקע בתנאי שהבקשה למבנה תהיה על שטחים שהיו במקור שייכים למבקשים ובתנאי שידובטחו רישום שטחים ציבוריים הבעת תשלום הוצאות התכנית הכחל לשביעות רצון הועדה המקומית.

ב. שטח התכנית יחולק למגרשים כמסומן בתשריט, בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמתם בהתאם לחוק ובהתאם ללוח ההקצאות ועבלת איזון שיוכנו על פי התכנית ועל פי החוק.

16. הספקת מיט ביוב ונקודת: הספקת המיט תהיה באמצעות עיריית רחובות. הנקוד והנירוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות. לא ינתנו תעודות היתר לבניה לפני שתבוצענה אותן עבודות הנקוד והנירוב בשטח התכנית הזאת שידרשו ע"י מהנדס העיר. בעל קרקע או מחזיקים בנכס, או כל אחד הטוען לבעלותו על הקרקע וכן באי כוחו, חייבים, לאחר הודעה שנמסרה להם חודש ימים מראש מטעם הוועדה המקומית, לתת זכות טעבר להנחת צינורות הביוב והנקוד בסכיבה. כל בעל קרקע כג"ל יהיה אחראי למגידת כל פעולה העלולה להזיק לצנורות הנ"ל ולכל נזק שיגרם להם בשטח אדמותיו, הוועדה המקומית תהיה זכאית לדרוש מהבעלים לתקן כל נזק שנגרם על ידם על חשבונם הם. כן חייב יהיה בעל הקרקע לאפשר את הגישה לצנורת לשם בקורת, נקוי וכדומה.

17. חשמל וטלפון : א. חבורי הבתים לרשת החשמל יהיו תת קרקעיים. ב. קוי הטלפון ומתקני חברת החשמל יהיו במדת האפשר תת קרקעיים במקומות וכפי שיקבע מהנדס העיר.

18. הוצאות עריכת התכנית ובצועה: א. הוועדה המקומית תגבה טבעלי הקרקע, באופן יחסי לזכויות הבניה שלהם לפי יחידות היור שיקבלו את כל הוצאות עריכת התכנית ובצועה, לרבות תכניות מדידה והוצאות שמאים וכו"ב על פי סעיף 69 (42) לחוק. ב. גובה ההוצאות יקבע וישוערך ע"י הוועדה המקומית וכל סכום שיוטל על בעלי הקרקע כאמור יחשב כחוב לוועדה המקומית לכל דבר. הוועדה המקומית תרשם הערה במשרד ספרי המקרקעין בדבר החוב. לא תותר כל עסקה בקרקע ולא יוצאו היתרי בניה לפני סלוק החוב לוועדה המקומית. החוב יהיה צמוד למדד יוקר המחיה מיום שהתכנית תומלץ למתן תוקף ע"י הוועדה המקומית. ג. הוועדה המקומית תחזיר לחלק מבעלי הקרקע את הוצאותיהם שעשו בגין עריכת התכנית ובצועה והחזר זה יהיה צמוד.

19. זמני בצוע : התכנית תבוצע תוך 12 שנים מיום אישורה. הוועדה המקומית רשאית להכניס שינויים במועדי הבצוע של התכנית או של שלב משלביה בשים לב להתפתחות באזור ולנסיבות הקשורות בפיתוחו.

20. יחס התכנית לתכנית הראשית : תכנית זו מהווה שנוי לתכנית המתאר אך ורק בכל הקשור בשינוי תחום התכנית. תקנות תכנית המתאר ותקנות תכנית זו תחולנה על תכנית זו. במידה ותתגלנה סתירות בין תקנות שתי התכניות תקבענה תקנות תכנית זו.

21. מט השבחה : יגבה כחוק ויתחשב בהפקעות יתר.

22. הגחיות לתכנון אקוסטי

היתרי בניה בתחום התוכנית יותנו בנקיטת אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפחתת רעש:

א. חלונות:

1. החלונות יהיו מסוג "כנף" או "סיבוכ" (מסתובבים סביב ציר).
2. שטחם לא יעלה על 10% משטח הקיר החיצוני
3. סביב החלונות יותקנו משטחי הצללה מצופים בחומר בליעה אקוסטי עמיד ( כגון : הרקליט) כפי המפורט בנספח. לפי פרט שבוצע בשכונת בן גוריון בחולון.
4. הביצוע - מעולה, עם שימוש כפסי איטום.
5. הזיגוג - 4 מ"מ בחלונות שגודלם 1.2 - 1 מ"ר.
- 6 מ"מ בחלונות שגודלם עולה על 1.2 מ"ר.

ב. פתחי התריסים או פתחים אחרים - יש להמנע , ובכל מקרה תכונם, ביצועם ואיטומם יבטיחו שלא תוקטן יעילות הבידוד האקוסטי של "קיר + חלונות"

ג. מרפסות פתוחות - רצוי להמנע.

ד. גגות - יש להמנע מגגות רעפים. במידה ויבנה גג רעפים תעשה בנייתו מעל תקרת בטון.

ה. פתחי הדירה הנפתחים לחלל חיצוני ( חדר מדרגות וכו') - יהיו עם איטום מירבי.

ו. הפניה - תבדק אפשרות הפניה פתחי החדרים בעלי השימוש הרגיש לרעש ( חדרי שינה ומגורים ) אל הצד שאינו פונה אל נתיבי הטיסה, באם ההעמדה מאפשרת זאת.

ז. הכנה להתקנת מזגנים תבוצע כדירות המגורים.

ח. במבני מגורים הסמוכים לשטחי ציבור, המהווים מוקדי רעש (בוי"ס, מרכז ספורט וכו'), יותנה היתר באמצעים נוספים כגון : הפניית חלונות חדרי המגורים והשינה לכיוון הנגדי למוקדי הרעש .

ט. ההוראות שפורטו לעיל יחולו גם על בנייתם של בנייני ציבור רגילים לרעש (כמו מוסדות חינוך, בתי החלטה וכו') אך בהם יעשה גם תכנון פנימי לפי הנוראות היועץ האקוסטי להקטנת מפלסי הרעש הפנימיים (כמו הוספת חומרי בליעה בחללים הפנימיים וכו').

הערה : באם תהא סטייה בהתאם לתכנית מדידה, הסטייה לא תחשב כשינוי ת.כ.ע.

חתימת הירוזמים :

אזורית חברה להקמת כפרים  
מכאן 1965

אורי זכמן  
אדריכל ומתכנן ערים  
מאמיל וולס 18 וויק סטריט, תל אביב

חתימת בעלי הקרקע :

חתימת המתכנן :

תאריך :

חוק התכנון והבניה תשי"ה - 1965	
הוצעה במקומותינו לתכנון ולבניה	
ת.כ.ע. 1001	
תאריך הגשת התוכנית	14.5.85
תאריך תשלום המס	14.5.85
תאריך תשלום המס	14.5.85
תאריך תשלום המס	14.5.85
תאריך תשלום המס	14.5.85
תאריך תשלום המס	14.5.85