

5.11.89

4000224

מסמך אי - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מס' רח/1200/15

תכנית זו תקרא תכנית מס' רח/1200/15.

1. שם התכנית:

מסמך אי - תקנות התכנית

2. מסמכי התכנית:

מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:500.

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

3. גבולות התכנית:

15.800 דונם.

4. שטח התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

5. חלות התכנית:

רחובות, שכונת שעריים בין הרחובות זכריה מדר, הרב יוסף משולם ומשני צדי רח' שבזי.

6. ה מק ו ס:

גוש 3705 חלקות 108, 109, 111 - 117, 149 - 153, 155 - 161, חלק מחלקות: 40, 129, 166. גוש 3698 חלק מחלקה 163.

7. גושים וחלקות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.

8. היוזם ומגיש

התכנית:

שונים.

9. בעלי הקרקע:

י. פינצי, ש. רוה אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

10. עורך התכנית:

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. רח/1200/15

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 9.8.89 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

א. קביעת איזור מגורים מיוחד

11. מטרת התכנית:

ב. קביעת איזור מגורים משולב

ג. קביעת בניה בקיר משותף

ד. קביעת הנחיות בינוי

ה. קביעת זכות מעבר

ו. סימון מבנים להריסה

ז. קביעת דרכים, הרחבת דרכים, קביעת דרכים משולבות

ח. איחוד חלקות בלי הסכמת הבעלים

תכנית זו באה לשנות תכניות מס' רח/1200 ותכנית R-6 והוראותיה תהיינה עדיפות.

12. יחס לתכניות

אחרות:

13. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לאיזורים והוראות הבניה:

האיזור	הסימון בתשריט בצבע	רוחב חזית מינימלית	שטח מגרש מינימלי במ"ר	תכנית קרקע ב-%	מספר קומות מקסימלי	סה"כ בניה ברוטו בכל הקומות ב-%	קווי בנין			הערות
							חזית	צד	אחור	
מיוחד א'	כתום מותחם כתום	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	30	2	60	עפ"י התשריט			
מגורים משולב	כתום עם פסים חומים באלכסון	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	בקומת קרקע יחידת דיור (קיימת) בשטח 142 מ"ר בקומה א' מכון למורשת יהדות תימן שיכלול גם גלריית גג עם סוכה המובילה למרפסת גג בשטח של 25 מ"ר.						

הערות:

- תותר בנית עלית גג בגודל 10% משטח המגרש.
- תותק הקמת מרתף בשטח 50 מ"ר שיכלול מחסן וחניה.
- תותר הקמת מוסך בשטח 18 מ"ר כחלק אינטגרלי מן המבנה או בפינת המגרש, בכפוף להוראות רח/2000.
- תותר הקמת מבנה עזר בשטח 15 מ"ר כחלק אינטגרלי מן המבנה או בפינת המגרש, בכפוף להוראות רח/2000.
- הבניה החדשה תהיה עפ"י קוי הבניה שבתשריט.
- הבניה הקיימת תותר במצבה הנוכחי למעט חלקי המבנה או המבנים המסומנים להריסה.

14. חישוב אחוזי הבניה אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו, לאחר ההפרשות לצרכי הציבור.

15. מרתפים: הוראות הבניה למרתפים תהינה עפ"י תכנית המתאר רח/2000/ב'.

16. כרכובים וגגונים: שטחים הנמצאים מתחת לגגונים, אדניות וכרכובים אשר עומקם אינו עולה על 1.0 מ' לא יחושבו באחוזי הבניה.

17. זכות מעבר: מתן זכות מעבר המסומנת בתשריט יהיה תנאי להוצאת היתר הבניה, ותובטח ע"י רישום בלשכת רישום המקרקעין או בדרך אחרת שתקבע ע"י עיריית רחובות.

18. דרכים

דרך משולבת - דרך ציבורית מיועדת לשימוש משולב של רכב והולכי רגל מרוצפת למלוא רוחבה ומתחברת למערכת הדרכים הרגילה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך המשולבת תבוצע עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ומשרד התחבורה. ביצוע הדרך המשולבת יהווה תנאי להיתרי בניה במגרשים הגובלים.

19. חניה

באיזור מגורים מיוחד א' ובאיזור מגרש משולב 2 מקומות חניה לכל יח"ד. 1 מקום חניה במגרש ומקום חניה נוסף או במגרש או בדרך משולבת.

20. הריסת מבנים

היתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסת ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

21. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ד-1965 או ירשמו בדרך אחרת.

22. תכנית פיתוח

לא ינתן היתר אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח כוללנית לכל שטח המגרש. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינטסטלציה סניטית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים, שטח מגוון ודרכים משולבות. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת קרקעיים.

23. חישוב שטחים

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו כסטיה.

24. היטל השבחה: ישולם עפ"י החוק.

25. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 20 שנים מיום אישורה כחוק.

26. קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבנין, החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

<u>שטח פתוח</u>		<u>שטח בנוי</u>	
<u>קו חשמל במתח נמוך</u>			
מ' 2.25		מ' 2.00	מתיל קיצוני
		מ' 2.25	מציר הקו
<u>קו חשמל במתח גבוה</u>			
מ' 6.50		מ' 5.00	מתיל קיצוני
מ' 8.50		מ' 6.50	מציר הקו
<u>קו חשמל במתח עליון</u>			
מ' 13.50		מ' 9.50	מתיל קיצוני
מ' 20.00		מ' 14.00	מציר הקו
<u>קו חשמל במתח על</u>			
מ' 25.00		מ' 20.00	מתיל קיצוני
מ' 40.00		מ' 35.00	מציר הקו

הערה: המרחקים מקוים קיימים יילקחו מהתיל הקיצוני.

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

27. טבלת שטחי מגרשים והוראות מיוחדות

מס' חלקה	שטח רשום במ"ר	מס' מגרש חדש	שטח נטו במ"ר	מס' יחידות	הערות
108	650	108	638	2	בניה בקיר משותף עם מגרשים 109/1 ו-109/2
109	448	109/1		1	בניה בקיר משותף עם מגרשים 108 ו-109/2
		109/2		1	בניה בקיר משותף עם מגרשים 108 ו-109/1
111	279	111	279	1	בניה בקו ס למגרש 113 עם קיר אטום
112	241	112	241	1	בניה בקיר משותף עם מגרש 113
113	296	113	269	1	בניה בקיר משותף עם מגרשים 112 ו-115
114	154	114	150	1	בניה בקיר משותף עם מגרש 115
115	390	115	331	1	בניה בקיר משותף עם מגרשים 113 ו-114
116	456	116	391	2	
117	610	117	551	2	
149	547	149	523	2	בניה בקיר משותף עם מגרש 150
150	273	150	267	1	בניה בקיר משותף עם מגרש 149
151	472	151	466	2	
152	660	152	660	2	
153	718	153/1		1	בניה בקיר משותף עם מגרש 153/2
		153/2		1	בניה בקיר משותף עם מגרש 153/1

מס' חלקה	שטח רשום במ"ר	מס' מגרש חדש	שטח נטו במ"ר	מס' יחידות	הערות
155	536	155/1		1	בניה בקיר משותף עם מגרש 155/2
		155/2		1	בניה בקיר משותף עם מגרש 155/1
156	650	156/1		1-2	זכות מעבר למגרש 156/2
		156/2		1	זכות מעבר במגרש 156/1. קיר אטום כלפי מגרש 156/1
157	781	157	737	3	
158	825	158/1		1	בניה בקיר משותף עם מגרש 158/2. זכות מעבר במגרש 158/2
		158/2		2	בניה בקיר משותף עם מגרש 158/1. זכות מעבר למגרש 158/1
159	882	159	882	4	תוספות עפ"י תכנית בינוי לכל המגרש
160 161	431 894	2000	1291	5	איחוד חלקות תוספות עפ"י תכנית בינוי לכל המגרש

ח ת י מ ו ת : 28

יהושע פינצי-שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת המתכנן:

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

תאריך: 29

5.9.88 - לדיון בועדה המקומית.

25.10.88 - לדיון בועדה המחוזית.

5.1.89 להפקדה.

24.9.89 - למתן תוקף.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
רחובות	
הכנית מוצא/מפורטת מס' 15/1200/ב	החלט
השיבה מס' 46 מיום 18.9.88	החלט
החלטת תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה	החלט
מלצה להפקדה/לאשרה	החלט
יו"ר הירח	המהנדס