

400818

9

- (20.2.1992)
- (2.4.1992)
- (15.11.1992)
- (21.12.1992)
- 27.12.1992

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
תכנית שינוי מתאר מסי רח/במ/2120
שינוי לתכנית R/6
תכנית למגורים לפי חוק הליכי תכנון ובניה (חוראת שעה) התשי"ן 1990
איחוד וחלוקה בחסכמת בעלים לפי פרק גי סימן זי לחוק התכנון והבניה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מסי רח/במ/2120.

2. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בק.מ. 1:1250, מתוח חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד. נספח הבינוי המצורף לתשריט הינו עקרוני ומראה מגמות בלבד.

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

4. שטח התכנית: 50.820 דונם.

5. גוש וחלקות: גוש 3700, חלקות: 28, 35 וחלק מחלקות 22, 27 ו-34.

6. בעלי הקרקע: השקעות כדאיות בע"מ יוסף, נילי וחנה חכט משולם סעדיה וברזילי דוד.

7. חינוס: בעלי הקרקע.

8. מתברר התכנית: ש. יבין אדריכלים ומתכנני ערים.

9. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד אזור חקלאי לאזור מגורים מיוחד, שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שבילים ודרכים.

ב. קביעת חזית - מסחרית.

ג. קביעת זכויות וחוראות בניה.

ד. איחוד וחלוקה לפי סימן זי פרק גי לחוק לפי לוח החקצאות (ראח סעיף 10).

ה. קביעת אזורים לזכות מעבר, ולחתיקת תשתית עירונית תת-קרקעית.



10. לוח המצאות: יעודי הרקע. שטחי מגרשים (מ"ר), יח"ר

אתר	תכנית מוצעת				מצב קיים			הבעלות
	מס יח"ר	יעוד	שטח	מס המגרש	יעוד	שטח	מס החלקה	
	300 + 28 מ"ר מסחר	אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית	1,200	100	שטח חקלאי	15,243	28	השקעות כדאיות בע"מ
	32	אזור מגורים מיוחד	1,400	101	שטח חקלאי	30,153	35	
	36	אזור מגורים מיוחד	1,415	102				
	52	אזור מגורים מיוחד	4,017	103				
	52	אזור מגורים מיוחד	4,703	104				
	300+200 מ"ר מסחר		12,735			45,396		ס"ה
	16 (מתוך 20)	אזור מגורים מיוחד	1,518	105 (חלק)	שטח חקלאי	3,549	34 (חלק)	יוסף, נילי וחנה הכט
	4 (מתוך 20)	אזור מגורים מיוחד		105 (חלק)	שטח חקלאי	925	27 (חלק)	משולם סעדיה וברזילי דור
29.4	300+220 מ"ר מסחר		14,253			49,870		ס"ה שטח הבעלים
		שטח לבניני ציבור	3,690	200	שטחים שירשמו ע"ש עיריית רחובות			
		שטח ציבורי פתוח ושביל	4,696	{ 300 301				
		שטח חקלאי	2,070 3,298	401 402				
		דרכים	21,863					
			35,617	ס"ה				
70.6						49,870		ס"ה שטח התכנית בתחום החלוקה
100.0			49,870					
		דרך	950		שטח חקלאי (דרך)	950	22 (חלק)	בבעלות עיריית רחובות
			50,820			50,820		ס"ה שטח התכנית

11. זכויות בניה
וחוראות הבניה:א.

- אזור מגורים מיוחד (תכלת מותחם תכלת בתשריט)
- 1) שטח מגרש מינימלי: כמסומן בתשריט.
 - 2) מספר קומות מירבי: כמסומן בתשריט.
 - 3) מסי יחיד מירבי: 220 יחיד, כמפורט בתשריט.
 - 4) שטח מירבי ליחיד: 100 מ"ר - שטח ממוצע עיקרי, ועוד 15 מ"ר שטחי שרות ליחיד בקומה, בכל אחת מקבוצת המגרשים הבאים:
 - א) מגרשים 100-104.
 - ב) מגרש 105.
 - 5) תותרנה מרפסות פתוחות לסוכה, בתחום קווי הבנין, בשטח 6 מ"ר ליחיד.
 - 6) מקלט לפי דרישות הגי"א לא יחשב בשטח המותר לבניה.
 - 7) שטחי שרות מותרים בקומת עמודים מפולשת:
 - א) מחסנים לדיירי הבית בלבד - 4 מ"ר ליחיד.
 - ב) חדרים למיכלי גז, אשפה ודוד הסקה - לפי הצורך.
 - ג) חדר מדרגות לרבות אולם כניסה בשטח מירבי של 20 מ"ר.
 - 8) כל מבנה בקומת העמודים כמצויין לעיל, יבנה בנסיגה של לפחות 3.0 מ' מחזית הבנין הקדמית.
 - 9) בקומת הקרקע במגרש 100 תותר בנית שטח מסחרי מירבי של 300 מ"ר - שטח עיקרי ו- 30 מ"ר שטחי שרות.
 - 10) גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 3.5 מ' נטו.

- ב. שטח לבניני ציבור (חום מותחם חום בתשריט)
- 1) שטח מגרש מינימלי: 700 מ"ר.
 - 2) מספר קומות מירבי: 3.
 - 3) שטח עיקרי מירבי: 30% בקומה, 90% ב- 3 קומות.
 - 4) שטחי שרות מירביים: 25% בכל הקומות וכן מרתף בשטח מתווה קומת הקרקע.
 - 5) קוי בנין כמסומן בתשריט.

- ג. שטח ציבורי פתוח (ירוק בתשריט)
- כל בניה אסורה.
- בתחום השצ"פ מסומנות שתי רצועות ברוחב 6 מ' כל אחת המיועדות להתקנת תשתית עירונית תת-קרקעית.

- ד. אזור זכות מעבר (קוים מצטלבים בתשריט)
- בשטח המסומן בתשריט כאזור זכות מעבר יורשה מעבר חולכי רגל ורכב לבנינים הגובלים במעבר.

12. פחות שטח התכנית
- לא ינתנו היתרי בניה לפני הכנת תכנית מערכות התשתית תעירוניות בכל שטח התכנית ופתיחת הדרכים תחדשות.
- קוי החשמל (מתח נמוך) יחיו תת-קרקעיים.

13. תכנית פיתוח למגרש
בניה:
לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תוכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון תניה והגישות אליה, מערכות ביוב ומים, גדרות, קירות תומכים, סידור אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפת מדידה הכוללת טופוגרפיה.

14. איכות הסביבה

(א) ביוב:
כל המבנים והשימושים יחובו למערכת הביוב העירונית או למתקן האזורי לטיפול בשפכים. טופס 4 ו-או אכלוס מותנים בהשלמת ביצועה של מערכת הביוב כמפורט לעיל.

(ב) רעש תחבורה:
היתרי בניה יותנו בביצוע סוללה אקוסטית ובמיגון אקוסטי בהתאם לממצאי דו"ח אקוסטי, שיוגש לבדיקת המשד לאיח"ס.

(ג) רעש מטוסים:
הבניה בתחום התוכנית תהיה בהתאם להמלצות הנספח האקוסטי, המחווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

15. רישום השטחים
לצרכי צבוב
השטחים המיועדים לחרשם על שם עיריית רחובות כמצויין בלוח החקצאות (סעיף 10) ירשמו על שמה.

16. אחוד וחלוקה מחדש
החלקות שכלולות בתוכנית זו תתאחדנה והשטח יחולק מחדש כפי שמסומן בתשריט.

17. רישום החלקות
חדשות
א. החלקות החדשות תירשמה בספרי המקרקעין בהתאם ללוח החקצאות שיצורף להוראות הרישום של יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

ב. השטחים המוצעים בלוח החקצאות מדודים גרפית ויקבעו סופית במפות המדידה שיוכנו ע"י מודד מוסמך.
מפות מדידה אלו הם שיקבעו את השטחים תסופיים של החלקות החדשות.

18. תקן חניה:
בכל מגרש תוסדר חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (חתקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

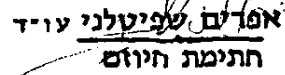
19. חיטל השבחה:
על תכנית זו חל חיטל השבחה כחוק.

תכנית זו תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה.
כתחילת ביצוע התוכנית יחשבו התנאים הבאים:
(א) 100% תשתיות.
(ב) הקמת יסודות של 50 יחידות דיור.
(ג) פריצת הכביש המזרחי העוקף.

20. משד ביצוע התכנית:

שמואל יבין
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' גורדון 52 א', תל-אביב
טל. 5233157, 03-5233634


חתימת מחבר התכנית


אפרים שפיטלני עו"ד
חתימת היוזם

(20.2.1992)
(2.4.1992)
(15.11.1992)
(21.12.1992)
27.12.1992

תקנון(4)/2

נספח אקוסטי לתכנית דה/במ/20/2

דרישות חובה לדמיון דעט שבין 35-30 תח"ר לבנייני מגורים

הדרישה בתחום התכלית

עמ' 4 מתוך 4

הערות	הדרישות	אלמנט הבניה
דוגמא קיר בלוקים 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים	קיר חסיגי משקל ליחידה שטח 300 ק"ג למ"ר לפחות או קיר עם $f_a = 500$ (1) לפחות	קיר חיצוני
גג רעפים יבנה מעל חקרה בטון אך בשטח גומן לא יאשר גג רעפים שמחוננו חקרה דביק בלבד	חקרה בטון עם טיח בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידה שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או חקרה בעלת $f_a = 4500$ לפחות	חקרה בדירה עליונה
	חלון יחיד צירי או חלון כנף אך לא חלון גרירה הוטרינו לא תחיה נגררת אל תוך הקיר	טוג ומפוחים
	הזכוכית תוחקן בתוך פרופילי נאופרן בין מסגרת החלון למשקוף יחיה פס איטום מגומי דך, לפחות בשתי רצועות	פסי איטום לפתחים
	לטי טבלה מס' זא'	הזיגוג ושטח מרבי של המפוחים בקיר חיצוני
	התליסים יהיו תרסי פתיחה	יוריסים
	אוכן ושתינו למזגנים בשכונה ובדירה	חשחית למזגנים
	מפרשות בנייני המגורים לא תיצור מבנה של חצר סגורה (COURTYARD)	מפרושה

דרישות חובה לרמת דעש שבין 30-35 תח"ר לבניני מגורים
(המשך)

אלמנט הבניה	הדרישות	הערות
הדלת בקיר החיצוני	הדלת החיצונית תהיה דלת מעץ מלא או דלת אחרת בעלת מטה של 25 ק"ג למ"ר לפחות או דלת בעלת הפסד העברה של $I_a = 27$ בחיקף הדלת יהיה פס איטום כפול מגומי דך. סף הדלת יכלול התאמה מיוחדת לאיטום.	
הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים	מומלץ להחקין הצללות מסביב לפתחים בחדרים הרגישים, מימדי הצללות יקבעו לפי טבלה מס' 2.	
הפניה פתחים בחדרים רגישים	מומלץ שלא להפנות את הפתחים של החדרים הרגישים אל כיוון ציד הטיסה	

אמצעים להפחתת דעס בבניני ציבור רגישים לרעש

2. 30-35 תח"ר - הדרישה בתחום התכנית.

על בניני ציבור רגישים לרעש יחולו כל הדרישות החלות על בניני המגורים באזור זה. ובנוסף יחולו גם דרישות אלו:

א. לא יהיו פתחים נגזרים בבנין.

ב. שטח פתחים הפונים אל כיוון ציר הטיסה לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני.

ג. בתכנון המבנה יושם דגש על הפניית חדרים בעלי שימוש רגיש לרעש לכיוונים מועדפים. (ראו תרשים מס' 1).

ד. סביב הפתחים בחדרים בעל שימוש רגיש לרעש תוחקנה הצללות שמימדיהן יקבעו בהתאם לטבלה 2.

ה. בתכנון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחתת הדחוד על ידי הקטנת החלל או ציפוי הווקרה והרצפה בחומר בולע.

טבלה מס' וא'

השטח המירבי של הפתחים בקיר החיצוני כמלות בזיגוג ברמות שונות של תח"ר

רמת התח"ר	סוג הזיגוג	זכוכית 6 מ"מ או 8x29 = I ₁	זכוכית כפולה 3(8)5 מ"מ או זכוכית מטוריקנת 4+4 מ"מ, I ₂ = 33	חלון כפול 4 מ"מ, 6 מ"מ או I ₂ = 43	חלון זמור I ₂ = 38-39
30-35		שטח מירבי עד 40%	שטח מירבי עד 80%	ללא הגבלה	ללא הגבלה
35-40		שטח מירבי עד 12%	שטח מירבי עד 40%	ללא הגבלה	שטח מירבי עד 80%
40		-	שטח מירבי עד 20%	שטח מירבי עד 80%	שטח מירבי עד 60%

הערות:

1. עובי מצטבר של הזכוכית בחלון בעל זכוכית כפולה יהיה 8 מ"מ ועובי הזכוכית שונה.
2. בחלון הכפול יהיו פטי איטום בכל כנף.
3. מומלץ כי מסגרות החלון יהיו מסגרות תעשיתיות ברמה בקורת גבוהה להשגת אטימות גבוהה.
4. מומלץ לחלק חלון בעל שטח גדול לחלקים המופרדים על ידי פסים קשיחים.

מחשב תכנון מקומי - חובות

תקופת סעי' דח/ממ/2120

לוח המצאות

מ צ ב ח ד ט		מ צ ב ח ד ט							
חברות	מס' חידות	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים
מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים
מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים	מס' חלקים

300	28	23554/93885	הבט יוסף	1,518	105	3,549	18,777	11777/37554	הבט יוסף	3700/34	3
	32	23554/93885	פזר (הבט) ני"ל		(חלק)			11777/37554	פזר (הבט) ני"ל	(חלק)	
	36	5600/18777	הבט חנה					14000/37554	הבט חנה		
	52										
	52			4,703	104						
	300		מס' כ								
	20			1,200	100	15,243	15,243		מס' כ	3700/28	1
	32			1,400	101				מס' כ		
	36		מס' כ	1,415	102						
	52			4,017	103	30,153	30,153			3700/35	2
	52			4,703	104						
	300		מס' כ								

4	1/10	מס' חלקים	1,518	105	925	15,055		1/2	מס' חלקים	3700/27	4
	1/10	מס' חלקים						1/2	מס' חלקים		

