

מספר א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - החובות

תכנית מספר רח/מ/2103 - 1

שילובי תכנית מתאר מס' 618

חוק הליכי תכנון לבניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990

תכנית בניה למגורים

1 פרויקט

סיכום  
4085  
15.3.93  
28.1.93

משרד הפנים פחוז המרכז  
 חוק הליכי תכנון לבניה (הוראת שעה) התש"ן, 1990  
 אישור תכנית מס' רח/מ/2103  
 הועדה לבניה למגורים (מס' 62)  
 החליטה לבנות 3019 פאזר את התכנית.  
 מנהל פאזר תכנון

תכנון ועוץ רחובות  
 תמיכת התכנון - פורת ורעוא - אדריכלים  
 רח' יעקב יעקב רחובות 76246  
 טל. 08-461192

*Handwritten signature*

תמימה:

תמימה בעד הקלטע:

תמימה הועדה לבניה למגורים  
מחוז המרכז:

תמימה היזום ומגיש התכנית:

תאריך: 18.2.92 - לדין בועדה למגורים - מחוז המרכז  
1.3.92 - תכנית מתוקנת.

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/במ/2103-1.  
שינוי לתכנית מתאר R/6.
2. מסמכי התכנית:  
מסמך א - התכנית ותקנות.  
מסמך ב - תשריט בקנה מידה 1:1050 תכולל באורכים, תרשים סביבה, מצב קיים, מצב מוצע, וסכמאות.  
מסמך ג - מפה אנליטית.  
מסמך ד - תדריך אקוסטי לבניית בנייני מגורים.
3. גבולות התכנית:  
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בהשריט.
4. שטח התכנית:  
49,418 מ"ר.
5. חלוקת התכנית:  
תכנית זו תחולק על השטח המנתחם בכחול כהה בתשריטים.
6. מחוז:  
המרכז.
7. נפה:  
רחובות.
8. המקום:  
רחובות, בין רחוב סירני מערב, רחוב הררצית מדרום, בדרך לשכונת קרית-ההגנה.
9. גושים והלקחים:  
גוש: 3699  
חלקה: 6
10. בעלי הקרקע:  
ד"ר ע. צידון.
11. היוזם ומגיש התכנית:  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.
12. עורכי התכנית:  
תכנון ויעוץ רחובות - נ. פורת ר. עדמון - אדריכלים.  
מ.ד. אשכנזי - אדריכלים - ד. אשכנזי.
13. מטרת התכנית:  
א. שינוי יעוד הקרקע מקרקע חקלאית לאזורי בניה כדלקמן:
  1. קביעת אזור מגורים א'
  2. קביעת אזור מגורים ב' מיוחד.
  3. קביעת אזור מגורים ג' - בניה גבוהה.
  4. קביעת שטח צבורי פתוח ושטחים לבנייני ציבור.ב. קביעת שטח לדרכים, דרכים משולבות וביטול דרכים.  
ג. קביעת שטחים לתחנה צבורית והוראות בדבר הסדרי תנועה ותחנות.
14. יחס לתכניות מאושרות:  
א. הוראות תכנית זו יגברו על הוראות כל תכנית קודמת.  
ב. התכניות רח/2000ג' ורח/2000ה' לא יחולו בתחום תכנית זו.

תכליות ושימושים:

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על פי סיווג האיזוריים כדלקמן:

- א. באיזור מגורים:
  - 1. בנייני מגורים.
  - 2. בעל מקצוע הופשי יהיה רשאי להשתמש בהלק מדירת מגורים גם למטרת משרד הקשור לעיסוקו.
- ב. שטח לבנייני צבור:
  - 1. בנייני הינוך, תרבות, דת, ספורט, בריאות ובידור.
  - 2. מוסדות קהילתיים.
  - 3. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט וכל המותר בשטח ציבורי פתוח.
- ג. בשטח ציבורי פתוח:
  - 1. ככרות, גנים, חורשות ושדות.
  - 2. מתקני גן וספורט.
  - 3. מגרשי משחקים ושטחי נופש ושילובים להולכי רגל.
  - 4. מקלטים, מהטנים לאהזקת השטחים הציבוריים ומתקנים הנדסיים.
  - 5. הניון ציבורי תת-קרקעי, מקומות תניה וגישה אליהם.
  - 6. בתי שימוש ציבוריים.
- ד. דרכים והנייזנים:
  - 1. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, ארז תנועה, פסי ירק.
  - 2. מערכות תשתית על קרקעות ותת קרקעיות.
  - 3. תחנות לתחבורה ציבורית.
  - 4. גינות.
  - 5. שילוט פרטום, הסברה והכוונת.
  - 6. תניה על-קרקעית ותת-קרקעית.
  - 7. שדותים ציבוריים בתניה תת-קרקעית.

תשתיות:

- א. מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות תומכות בכל האזורים.
- ב. תשתית חשמל, טלפון וטלוויזיה בכבדים תהיה תת-קרקעית, אלא אם הועדה המקומית, באישור מיוחד, התירה להתקין מתקנים על קרקעיים.

17. האזורים והוראות הבניה  
 בטוח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביהס להחוקה לאזורים  
 וזכויות הבניה.  
 טבלת שטחים וזכויות בניה (שטחים לשמש עיקרי ושטחי שרות)

אזור	על/תת	שטח מגרש מ"ר במ"ד	שטח בניה ק"ח ד"ר	מספר קומות קמס'	מס' יח"ד למגרש	סה"כ שטח בניה (עיקרי, שרות)	קרי בניה	סה"כ שטחי בניה מותרים ליה"ד ושמש עיקרי-שרות
מגורים-א	על-קרקעי	עפ"י טבלה בתשריט	עד 100 מ"ר בקומה ולא יותר מ 175 מ"ר	2	עפ"י טבלה	175 מ"ר X מס' יח"ד	עפ"י תשריט	298.4 מ"ר
מגורים-א	תת-קרקעי		50 מ"ר מתחף בקונסטרו המבנה					
כתום	על-קרקעי		מחסן 15 מ"ר, ממ"ד 7.4 מ"ר (יכול להיות גם תת-קרקעי) עלית-גג 23 מ"ר, חניה 15 מ"ר					
מגורים-ב מיוחד	על-קרקעי	עפ"י טבלה בתשריט	105 מ"ר ק"ח"ד	4 קומות עם קומת קרקע	עפ"י טבלה	105 מ"ר X מס' יח"ד	עפ"י תשריט	המטראד' בהתאם לכל מגרש (ראה תקנון)
מגורים-ב	תת-קרקעי		מתחף בקונסטרו המבנה					
חכלת	על-קרקעי		מחסן 4 מ"ר, ממ"ד 7.4 מ"ר (לובי, חדרי מדרגות, מעברים צבוריים וכו')					
מגורים-ג	על-קרקעי	עפ"י טבלה בתשריט	105 מ"ר ק"ח"ד	עפ"י טבלה	עפ"י טבלה	105 מ"ר X מס' יח"ד	עפ"י תשריט	המטראד' בהתאם לכל מגרש (ראה תקנון)
מגורים-ג	תת-קרקעי		מתחף בקונסטרו המבנה					
צהוב	על-קרקעי		מחסן 4 מ"ר, ממ"ד 7.4 מ"ר (לובי, חדרי מדרגות, מעברים צבוריים וכו')					

המשד הטבלה בדף הבא

282

אזור	על/תת קרקעי	שטח מגרש במ"ר	שטח בניה לוח' דיוור	מספר קומות מקס'	מס' יח"ד למגרש	סה"כ שטח בניה (עיקרי, שניות)	קווי בנין	סה"כ שטחי בניה מותרים לוח'ד (שמוש עיקרי+שניות)
ש.ב.צ. שטח שמוש עיקרי	ע- קרקעי	עפ"י טבלה בתשריט	3 קומות צ' לקומה סה"כ בכל הבנין	30% צ' 90%	-----	90% משטח המגרש לבנין צבורי (נטו)	עפ"י תשריט	
חום מחום חום								
ש.ב.צ. שטחי שרות	תת- קרקעי		מרתף בקונטור המבנה, הג"א וכו'			מרחבים מוגנים לפי דרישת		
חום מחום חום	ע- קרקעי							
ש.צ.פ. ירוק		עפ"י טבלה בתשריט	לא תותר הקמת כל מבנה פרט למתקני ספורט ונופש לשמוש הציבור.					-----

הערות:

באזורי מגורים ב'-מיוחד וג' 33% מהדירות בבנין יהיו בשטח של כ-65 מ"ר, 20% מהדירות בבנין יהיו בשטח של כ-130 מ"ר ויתר הדירות בשטח של כ-105 מ"ר השטח הממוצע של כלל הדירות בתחום הבניה הרגילה יהיה 105 מ"ר ליתחת דיוור.

18. הוראות מיוחדות:

- א. הוראות בדבר גבהים:
  1. גובה קומה:
    - בבית מגורים גובה קומה לא יפחת מ-2.5מ' בין אם היא מקורה בתיקרת משנה ובין אם היא יציע או החלק שבין יציע לבין הצפת הקומה.
  2. גובה הבנין:
    - גובה הבנין באזור מגורים א' ממפלס ה-0.00 ועד קצה גג הרעפים לא יעלה על 8.50מ'.
  - ב. הוראות בדבר קווי בנין:
    - קווי בנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.
  - ג. יוכן נספח אקוסטי שיכלול פתרונות לבניה אקוסטית למניעת מטרדי רעש מטוסים.

19. חישוב אזורי הבניה:

- א. שטחי הבניה יהיו כנזכר בטבלת אזורים והוראות בניה.
- ב. חישוב שטחי הבניה יעשה על פי המפורט בקובץ התקנות 5422 י"ט באדר א' 23.2.1992.

20. מרחפים:

- א. באזור מגורים א' מותר לבנות מרחפים עפ"י ההוראות כדלקמן:
  1. המרתף ייועד למבנה עזר וכן חדר תחביבים למשפחה.
  2. גובהו לא יעלה על 2.20מ'
  3. במקום בו נבנה מרתף לא יהיו מבני עזר בקומת הקרקע פרט למוטק לדכב פרטי.
  4. המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.
  5. המרתף יבנה בקוי הבנין של שאר הבנין ותהיה אליו כניסה מיחידת המגורים אליה הוא משתייך.

- ב. באזור מגורים ב' ובכל אזור בו הבניה היא מעל קומת עמודים מפורשת ריקה פרט לח' מדרגות ומתחתיה מותר יהיה לבנות מרתפים בקונטרס הבניין.
  - 1. שימושים מותרים במרתף: מקלט, מחסנים לדירים.
  - 2. שטח המחסנים במרתף לא יעלה על 6 מ"ר נטו לדירה.
  - 3. הכניסה למרתף תהיה רק מהכניסה המסודרת לבנין.

עלות גג: 21.

באזור מגורים א' ניתן יהיה לבנות עליונות גג סגור יחיד בשטח של 23 מ"ר.

שטחי שירות: 22.

א. כללי:

- 1. שטחי השירות יהיו חלק מהבניין וייבנו מעל הקרקע או במרתף בתוך קווי הבנין - אלא אם יש הודעה מיוחדת בתקנות אלה, ובהתאם לתקנות הג"א לגבי מרחבים מוגנים.
- 2. אם יבנו שטחי שירות במרתף - יהולו ההוראות הנוגעות למרתפים באזור בסעיף 20 לעיל.
- 3. פתרון גז ובכר האזוריים יהיה לשביעות רצון מהנדס העיר, כאשר התנאים יהיו מתאימים לדעת מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש ציבור גז פרסומי.

ב. באזור מגורים א' יהולו ההוראות כדלקמן:

- 1. ניתן יהיה לבנות יחידה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר בקו בנין סודמי 22.00 מ"ר או בקו 0. קו בנין צדדי 33.50 מ"ר או 0 בהסכמת השכן. במקרה ומיפנה התניה בקו קדמי 0 אין לפתור את שטח התניה לרשות הרבים (למדרכה).

- 2. ניתן יהיה לבנות בקומת הקרקע מחסן בשטח של 15 מ"ר לדירה בהתאם קווי בנין ופסקל ממנו. אולם אם נבנת לאותה יחידה מרתף לא יבנה מחסן בקומת הקרקע.
- 3. ניתן יהיה לבנות מרחב מוגן עפ"י תקנות הג"א.
- ג. באזורי מגורים בהם קומת הקרקע מפורשת יהולו ההוראות כדלקמן:
  - 1. ניתן יהיה לבנות בקומת המפורשת שטחי שירות לשמשו דירתי הבנין וכן מחסנים פרטיים אשר יוצמדו לדירות בשטח שלא יעלה על 4 מ"ר לדירה. במקרה ויבנה גם מרתף לא תיבנה סל בנייה במקומה המפורשת פרט לדור מדרגות.
  - 2. ניתן יהיה לבנות חדר מדרגות בכל קומה בשטח של 20 מ"ר ומרחבים מוגנים עפ"י תקנות הג"א.

חברת ג'מור ופיתוח: 23.

- הא' ניתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית ג'מור ופיתוח כאותו השטח, אשר תוכן על דלג של ספס מצבות הכוללת ספוגרפיה, התכנית תכלול המרכיבים הבאים:
  - א. פירוט מלא של תומרי ג'מורן הבנינים.
  - ב. פירוט ההסדרת בטיחה.
  - ג. פירוט ארכיטקטוני לשילוב מתקני מזג אוויר בלירות המבנים.
  - ד. פירוט ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
  - ה. פירוט ארכיטקטוני למיקום אנטנות, דליו וטלוויזיה.
  - ו. פירוט נאות לשילוב מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה, צבע וסוג הכתב.
  - ז. פירוט מדרכה, השג"פ והשכילים הגובלים בין אם הינם בפעולה העידית או הופקעו ממבקש היתור.
  - ח. פירוט גנני לדבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.

- ט. החקנת רהוט רחוב, לרבות מיקום, זגס וג'מור.
- ההוש רחוב יכלול את האבזורים הבאים: עמודי תאורה, עמודי השמל, עמודי טהפון, כסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות, מיכלים לשחילה ונטיעה, ערוגות שמוחות ומוגבהות, לוחות מודעות וקורות פרסום, שלטי הכוונה, היבות זואר, מודקות ובריקות נוז, פסלים, ציורים, עיטורים וסימנים גרפיים.
- י. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, ניקוי, אורורה, תאורה ושילוט חניה.
- יא. גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (דמפות).
- יב. פתרונות למתקנים לאספקת השמל וגז, בריכות מים, שעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- יג. הערה: כל חיבורי השמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מיב קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרחבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.
- יד. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- יז. פתרונות אקוסטיים למניעה רעש מסוסיים.

24.

שטחי ציבור:

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 לחוק התכנון ובניה יועברו לרשות המקומית וירשמו על שמה ללא תמורה בין מכות הפקעה ובין בכל דרך אחרת.
- ב. הועדה המקומית תהה רשאית להתנות היתר בניה בחלקה אשר חלק ממנה מיועד לצרכי ציבור, או במקרה של איחוד וחלוקה במגרש התמורה לשטח - בסילוק המהוברים (כולם או חלקם), מהשטחים הציבוריים האמורים על ידי הבעלים ומסירתם ליד הרשות המקומית כשהם נקיים מכל מהובר או הפץ.
- ג. זכויות לפי סעיף 195-196 לחוק לגבי כל שטח ציבורי יהיו שמורות למי שהיה בעליו בזמן מתן חוקף לתוכנית סבה.
- ד. בכל חלקה הכפופה לחלוקה או לאיחוד וחלוקה על פי תכנית זו, הוצאת היתר בניה תותנה בהגשת תשריש לצרכי הישוב, ומתן אשרד לחבור השמל ומים יותנה ברשום החלוקה או מתו ערובות לבצוע הישוב להנחת זעתה של הועדה המקומית.

25.

דרכים:

- הדיוסים בין דרכים ( גודל מינימלי לעורר קביעת גבול הפקעה במגרשים פינתיים).
- 1. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8מ'.
- 2. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18מ' רחב) - 12מ'.
- 3. רדיוס בין דרכים מאספות 18מ'.
- \* הערה: במקרים בהם הדרישה הנ"ל עולה לפגוע בבנין קיים ולחייב הריסתו רשאית הועדה המקומית לקבוע רדיוס שונה מן הקבוע לעיל.

26.

חניה:

- א. כל הבונה בתחום התכנית חייב להתקין בתחום מגרשו מקומות חניה על הקרקע לרוב פרטי ולרכב המעולן ו/או בתור מבנה בכמות שאינה פחותה מרכמות המצוינות בסעיף קטן ד' לתקן.
- ב. החקנת חניה פתוחה: השטח המיועד לחניה יהיה בתוך גבולות המגרש עליו יוקם הבנין אלא אם קיימת הודאה מפורשת אחרת בתכנית זו. שטח זה והגישה אליו ירופפו במרצפות המיועדות לנשיאת רכב וגבולותיו יותחמו באבני שפה. סוג המרצפות ואבני השפה יקבעו ע"י מהנדס העיר או נציגו. שטח החניה יכול שיהיה כולו

- א. מקצתו במסגרת קומת עמודים מפולשת של הבניין.
- ג. תקנת הניה במבנה סגור:
  - 1. דרך הגישה להניחו על-קרקעי או תת-קרקעי תהיה בתחום התחנות הכנוון חניונים של משרד התחבורה.
  - 2. גובה קומת החניה המיועדת להכנס פרטי יהיה 3.50 מ'.
  - 3. מקומות החניה, שימושי פנימה ויצואה יכוונו"ב יוסמנו בצבע לבן המיועד לסימון כבישים או בכל דרך אחרת.
- ד. חקר מקומות חניה:
  - התחום התכנית יהיה החקו למקומות חניה המפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה: (התקנת מקומות חניה) התשס"ג-1983, על עדכונים מעת לעת. אלא אם נקבעו בתכנית זו במפורש הוראות אחרות.
  - ה. באזור מגורים מיוחד תמוקם חניה אחת לכל יחידת דיור במרחק יתר התניות הדרושות עפ"י התקו המוקטנת בקומת הקרקע.
- 27. גימור בתורים עמידים:
  - א. גימור הבניינים בתחום הבניה הדרושה יהיה בתורים עמידים כאוון: אבן נסורה, חורים קרמיקים. בצוון גלוי, שיהי גרנדיוס וכד' באישור מהנדס העיר.
- 28. פרסויים וגגונים:
  - במבני מגורים - שטחים הנמצאים מתחת לגגונים, אדניות ופרסויים אשר עומקם אינו עולה על 1.0 מ' לא יהושכו באחוזי הבניה.
- 29. מדגנים:
  - א. בכל יחידה יותקנו סיידורים למיזוג אוויר מדגני או להצבת מדגני חרון או מדגנים מפוצלים כדלקמן:
    - בדירה ששטחה עד 100 מ"ר - 3 מדגנים הפחת
    - בדירה ששטח עולה על 100 מ"ר בכל חדר.
  - ב. מיקום מדגני מיזוג אוויר יאור מדגנים יקבע כד שפדית העש. אוויר הם יאור מי ניקוז על ידם לא יפריעו לצבחה.
- 30. בניה על גגות:
  - א. על גגות המבנים תותר הקמת אנטנות, מתקנים סלולריים להחזקת מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעילות, חדרי מכונות להחזקת קירור ומיזוג בלבד. לא תהיה יציאה לגג מתוך הדירות.
  - ב. הבניה הנ"ל לא תהיה כדולה באחוזי הבניה.
  - ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתוכנית גמור המבנה כתנאי למתן היתר בניה.
- 31. הוראות איכות הסביבה:
  - א. הועדה המקומית לשאית להתנות הוצאת היתר בניה בסילוס מסודרים הקיימים בשטח המיועד לבניה.
    - ב. ביצוע עבודות בניה - הועדה המקומית לשאית לקבוע תנאים למתן היתר לביצוע עבודות הבניה בין היתר בנושאים הבאים:
      - 1. קביעת שלבי ביצוע של הבניה החדשה בכדון אופקי ואנכי.
      - 2. קביעת שלבי סגירה, הריסה וכדון של מבנים קיימים באחד הבניה.
      - 3. גידור ושילוס.
      - 4. משרד ומבנה לפועלים.
      - 5. אחסנת חומרים במבנה סגור ובשטח פתוח.
      - 6. שינוע, דיכור וסילוס פסולת.
      - 7. אישור דוגמאות של חומרי גימור לפני השימוש והביצוע.
      - 8. גימור קירות משותפים כאשר הבניה משני צדדיו מתבצעת במועדים שונים.
      - 9. מניעת פגיעה במתקנים עירוניים וצבדריים.
  - י. העדה: התנאים הנ"ל הינם בנוסף לסמכויות הועדה על פי כל דין.



32. אחזקה:  
הועדה המקומית תרה השאית לקבוע בהתאם בניה הנאים להנחת  
דעתה אשר יבטיחו חחזוקתם השופפת ושמירתם במצב נאות של  
הטחים הצבוריים במגדשים ובמבנים אליהם מתיחס החוק.
33. הנהיית חברת החשמל:  
כל תשליות החשמל תהונה תת קרקעיות, לדבות מתח עדיון, תהנות  
סדנספורמציה תהונה במבנים תת קרקעיים בלבד או חלק בנתו  
נפרד מבנין אשר יבנה על פי הוראות מדכנית זו.
34. היטל השבחה:  
ישולם על פי החוק.
35. התכנית תבוצע תוד שנתיים מיום אישורה, כביצוע התכנית יחשבו  
ביצוע 100% של כל התשליות כגון: ביוב, מים, נקו, כבישים,  
מדרכות וכד' וכן 30% מיסודות מבני המגורים.