

28/8/96

418- נח/מח/מ/ 3/44

4908477

9/96

היקף  
2

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - רחובות

תכנית מפורטת מס' רח/במ/3/44

שינוי לתכניות מס' רח/44 ורח/2/44

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

תכנית לבניה למגורים

חתימות

חתימת המתכנן:

י. פינצי, ש. רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה לבניה למגורים מחוז המרכז

חתימת היוזם ומגיש התכנית

10.1.94  
20.2.94

3/44/11  
21.8.89

משרד המים והחשמל  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
3/44/מ/מ  
הועדה לבניה למגורים (מס. ת.ו.מ. ת.א.ו.מ.)  
החליטה ביום 11/1/94 לאשר את התכנית.

תאריך:

- 15.9.91 - לדיון בתועדה לבניה למגורים - מחוז המרכז
- 5.5.92 - לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז המרכז - עדכון.
- 10.2.93 - להפקדה.
- 15.6.93 - להפקדה - עדכון.
- 16.1.94 - למתן תוקף.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' רח/במ/3/44. שינוי לתכניות מס' רח/44 ומס' רח/2/44.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - התכנית (תקנות).  
מסמך ב' - תשריט בקנ"מ 1:1250 הכולל ביאורים, תרשים סביבה, מצב קיים ומצב מוצע.  
מסמך ג' - נספח אקוסטי.  
מסמך ד' - התיחסות לסעיף 5.3 של תכנית תל"א 31
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 47.203 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריטים.
6. מ ח ו ז: המרכז.
7. נ פ ה: רחובות.
8. ה מ ק ו ס: רחובות, בין הרחובות הרצל ומדר ומצפון לשד' הקיבוצים.
9. גושים וחלקות: גוש: 3698  
חלקה: 7
10. בעלי הקרקע: האוניברסיטה העברית, ירושלים.
11. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.
12. עורכי התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
13. מטרת התכנית: א. קביעת איזורי בניה כדלקמן:  
(1) איזור מגורים מיוחד - 204 יח"ד בסה"כ.  
(2) שטח לבניני ציבור.  
(3) איזור למתקנים להספקת מים.

- ב. קביעת שטח לדרכים.
- ג. קביעת מבנים להריסה.
- ד. קביעת זכות מעבר.

#### 14. פ ר ש נ ו ת

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר רח/2000 בנוסח המופקד או זה שיאושר.

מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית המתאר תהיה משמעותם כפי שהיא חוק התכנון והבניה ובתקנותיו.

#### 15. יחס לתכניות מאושרות

- א. הוראות תכנית זו יגברו על הוראות כל תכנית קודמת.
- ב. התכניות רח/2000ג' ורח/2000ה' לא יחולו בתחום תכנית זו.
- ג. תכנית מס' רח/2/44 - הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית רח/2/44 ומהוות שינוי לה לכשתאושר.
- ד. תכנית מס' רח/44 - הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכנית רח/44 ומהוות שינוי לה לכשתאושר.
- ה. תכנית מס' רח/2000 - כל הוראות תכנית המתאר רח/2000 יחולו בתחום תכנית זו, אלא אם נאמר אחרת במפורש בתכנית זו.
- ו. תכנית רח/2000ב' - קביעת הוראות תכנית המתאר רח/2000ב' יחולו בתחום תכנית זו, אלא אם נאמר אחרת במפורש בתכנית זו.

16. תכליות השימושים

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על-פי סיווג האיזורים כדלקמן:

16.1 באיזור מגורים:

- א. בנייני מגורים.
- ב. בעל מקצוע חופשי יהיה רשאי להשתמש בדירת מגוריו גם למטרת משרד הקשור לעיסוקו.

16.2 שטח לבנייני ציבור:

- א. בנייני חינוך, תרבות, דת ובריאות.
- ב. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט וכל המותר בשטח צבורי פתוח.

16.3 בשטח למתקנים לאספקת מים:

- א. באר מים.
- ב. מבנה צמוד לבאר.

16.4 בדרכים וחניונים:

- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
- ב. מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות.
- ג. תחנות לתחבורה ציבורית.
- ד. גינון.
- ה. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
- ו. חניה.

17. תשתית

- א. מערכות תשתית תת-קרקעיות תותרנה בכל האיזורים.
- ב. תשתית חשמל, טלפון וטלביזיה בכבלים תהיה תת-קרקעית אלא אם העדה המקומית, באישור מיוחד, התירה להתקין מתקנים על-קרקעיים.

## 18. האזורים הנוראות הבניה:

בשטח התכנית יחולו הנוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים הכיכרות הבניה בהם:

הערות	קווי בניה			סה"כ שטח בניה ב- %	מספר קומות מקסי'	תכנית קרקע %	שטח מגרש מיני' במ"ר	רוחב חזית מיני' במ"ר	הסימון בתשריט בצבע	האזור
	אחורי	צדדי	קדמי							
	6	5	5						כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד
	6	4	5	90	3	30			חום מותחם חום כהה	שטח לבנוני ציבור
	<p>עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית.</p>									
	<p>עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית. טיפול ארכיטקטונים לאתר עפ"י הנחיות הועדה המקומית. שוח המבנה הצמוד לבאר 60 מ"ר. קו בניה לרחוב - 0.</p>									
	<p>פסים אלכסוניים מצולבים בסגול על רקע צהוב</p>									

## 19. הנחיות מיוחדות:

## א. זכות מעבר

זכות מעבר תהיה כמוסמן בתשריט ובהתאם לתכנית הבינוי.

ב. גובה החלק הדרומי של מבני המגורים במגרשים 505, 506, 507, 508 יהיה 2 ק' ע"ע.

## ג. הוראות בדבר בניה בסמך לבאר

כל בניה ברדיוס של 66 מ' מהקדוח הנ"ל תחוייב בתנאים הבאים:

- (1) כל צנרת הביוב הפרטית בחצרות והציבורית ברחובות תהיה מ-P.V.C למים דרג 6 עם מחברי לחץ.
- (2) כל השוחות הפרטיות והציבוריות תהיינה עם תחתית יצוקה מראש.
- (3) החבורים בין טבעות השוחות יאטמו בסרטים מסוג "איטופלסט".
- (4) כל הכניסות לשוחות יהיו עם פתח קדיחה מביח"ר ולא תאושר כל חציבה באתר.
- (5) התחברות הצנורות לשוחות תהיה באמצעות מחברים מסוג "איטובים" ויבוצעו בשטח בהשגחת היצרן.
- (6) כל המערכת תצולם בוידאו וכל הליקויים יתוקנו בהתאם לתוצאות הבדיקה.

## 20. חישוב שטחים.

השטחים המופיעים בטבלה בסעיף 18 לעיל הנם שטחים עקריים. בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן:

20.1 בשטח לבניני ציבור

- מעל פני הקרקע: 30% מהשטח הבנוי.
- מתחת פני הקרקע: 30% מהשטח הבנוי של קומות הקרקע למעט מרתף לחניה שיותר עד ל-100% של המגרש.
- על הגג: 10% מהשטח הבנוי של הקומה הראשית.

20.2 באיזור מגורים מיוחד

1. מעל פני הקרקע בקומת מגורים - 10% משטח הקומה ובנוסף ממ"ד בשיעור 7 מ"ר לדירה או עפ"י הוראות הג"א.
2. מעל פני הקרקע בקומת עמודים - עד 50% משטח הקומה שמעל הקומה המפלשת.
3. על הגג - 10% משטח הקומה שמתחתיו.
4. מתחת פני הקרקע - עד 50% משטח הקומה שמעל לקומת העמודים לשטחי עזר לכלל דיירי הבית, ועד ל-100% משטח המגרש במקרה של חניה תת-קרקעית.

21. מרתפים

א. באיזור מגורים מיוחד מותר יהיה לבנות מרתפים כדלקמן:

- (1) המרתף לא יחרוג מקונטור הבנין אלא אם לדעת התעדה המקומית הוא משתלב מבחינה אסתטית בשטח ואינו פוגע במקרקעין שכנים שאז ניתן יהיה לאשרו עד קו בנין 0.
- היתר למרתף מעבר לקונטור הבנין לא ינתן אלא לאחר משלוח החדעה לשכן 30 יום לפני מתן ההיתר ולאחר שתגובתו הובאה בפני תעדת המשנה או רשות הרשוי כפי העניין.
- (2) שטח המחסנים במרתף לא יעלה על 6 מ"ר ליחידת דיור.
- (3) שימושים מותרים במרתף: חניה, מחסנים לדיירים, מבנה עזר וחדרי משחק לדיירים.
- אין להשכיר שטחים במרתף ולא יותרו בו כל שימושים מסחריים שהם.
- (4) ניתן יהיה להצמיד מחסן בגודל עד 6 מ"ר לדירה וכן מקום חניה. פרט לכך יהיה המרתף רכוש משותף של כל יחידות המשנה בבנין.

22. מבני עזרא. כ ל ל י

(1) מבני העזר יהיו חלק מהבנין וייבנו בקומת הקרקע או במרתף, בתוך קוי הבנין - אלא אם יש הוראה מיוחדת בתקנות אלה.

(2) אם יבנו מבני העזר במרתף - יחולו ההוראות הנוגעות למרתפים כאמור בסעיף 21 לעיל.

(3) פתרון גז יהיה לשביעות רצון מהנדס העיר. כאשר התנאים יהיו מתאימים לדעת מהנדס העיר, יהיה רשאי לדרוש צובר גז מרכזי.

ב. באזורי מגורים מיוחד יחולו ההוראות כדלקמן:

(1) ניתן יהיה לבנות בקומה המפולשת מבני עזר לשימוש דיירי הבנין וכן מחסנים פרטיים אשר יוצמדו לדירות בשטח שלא יעלה על 4 מ"ר לדירה. סה"כ לא יהיו בקומת הקרקע מעל 30 מ"ר מחסנים פרטיים. במידה ויבנה גם מרתף, לא יבנו מחסנים פרטיים בקומת הקרקע. בקומה המפולשת לא תהיה בניה מעל ל-50% משטח הקומה.

(2) לא יבנו מוסכים בקומת הקרקע.

23. תכנית בינוי

תכנית בינוי הינה תכנית הקובעת עקרונות ופרטים לבינויו של השטח הנכלל בה והכוללת: מיקום ונפח הבנינים, השימושים המיועדים לבנין ו/או לכל חלק ממנו, דרכים והוראות תנועה וחניה, (הסדרי נגישות, מסי מקומות חניה דרושים ומתוכננים, מפלסי חניה, מידות עיקריות של כניסות ויציאות, קשרים של הולכי רגל מהחניה למבנה, שיפועים וכו'), מיפלסי הבניה ומיפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבנינים, עיצוב גשני של המבנים ועיצוב חזיתותיהם, חומרי בניה וחומרי גימור, הפיתוח סביב לבנינים לרבות גיטון ונטיעות, ריצופים, שבילים, רחבות וככרות, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן (לרבות מים, חשמל ותאורה, טלפון

וטלביזיה, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירה וסילוק אשפה) וכן שאר הפרטים הקובעים את המבנה, התיפקוד, והחזות של המבנים הנכללים בתכנית.

תכנית בינוי עשויה לכלול תכניות, חתכים וחזיתות בקני-מידה שונים וכן פרטי בנין עקרוניים והוראות כתובות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי המיועד למבנים שבשטח התכנית. כן עשויה התכנית לכלול דגמים (מדלים) עשויים בקני המידה הנדרשים לקבלת תיאור תלת-מימדי מלא של הבניה המוצעת.

בתכנית בינוי יכללו הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה.

#### 24. תכנית גימור ופיתוח

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

התכנית תכלול המרכיבים הבאים:-

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים.
- (2) פתרונות להסתרת כביסה.
- (3) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
- (4) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- (5) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלביזיה.
- (6) פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה, צבע וסוג הכתב.
- (7) פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות העיריה או הופקעו ממבקש ההיתר.
- (8) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.

- (9) התקנת ריהוט רחוב, לרבות מיקום, דגם וגימור.  
 ריהוט רחוב יכלול את האביזרים הבאים: עמדי תאורה, עמדי חשמל, עמדי טלפון, כסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות, מיכלים לשתילה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומוגבהות, לוחות מדעות ולוחות פרסום, שלטי הכוונה, תיבות דואר, מזרקות ובריכות נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימונים גרפיים.
- (10) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, ניקוי, איזורור, תאורה ושילוט חניה.
- (11) פרט מחייב לחלונות ראווה.
- (12) גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (רמפות).
- (13) פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- \*הערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.
- (14) פתרונות לאצירה וסילוק אשפת.

## 25. שטחי צבור

- א. השטחים המיועדים לצרכי צבור על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה יתעברו לרשות המקומית וירשמו על שמה ללא תמורה בין מכח הפקע ובין בכל דרך אחרת.
- ב. התעדה המקומית תהא רשאית להתנות היתר בניה בחלקה אשר חלק ממנה מיועד לצרכי צבור, בסלוק המחוברים (כולם או חלקם) מהשטחים הצבוריים האמורים ע"י הבעלים ומסירתם לידי הרשות המקומית כשהם נקיים מכל מחובר או חפץ.
- ג. בכל חלקה הכפופה לחלוקה עפ"י תכנית זו, הוצאת היתר בניה תותנה בהגשת תשריט לצרכי רישום ואישור.

26. דרכים

א. דיוטים בין דרכים (גודל מינימלי לצורך קביעת גבול הפקעה במגרשים פינתיים):

- (1) דיוט בין דרכים מקומיות - 8 מטר.
- (2) דיוט בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) - 12 מטר.
- (3) דיוט בין דרכים מאספות - 18 מטר.
- (4) דיוט בין דרכים עורקיות - 25 מטר.

ב. קביעת גבול ההפקעה

במקרה של התווית דרך חדשה או הרחבת דרך קיימת תיעשה קביעת גבול ההפקעה על פי תכנית תנועה גיאומטרית באישור מהנדס התנועה של העיריה.

27. חניה

א. כל הבונה בתחום התכנית חייב להתקין בתחום מגרשו מקומות חניה על הקרקע לרכב פרטי ולרכב תפעולי ו/או בתוך מבנה בכמות שאינה פחותה מהכמות המצויינת בסעיף קטן ד' להלן.

ב. התקנת חניה פתוחה: השטח המיועד לחניה יהיה בתוך גבולות המגרש עליו יוקם הבנין אלא אם קיימת הוראה מפורשת אחרת בתכנית זו. שטח זה והגישה אליו ירוצפו במרצפות המיתעדות לנשיאת רכב וגבולותיו יותחמו באבני שפה. סוג המרצפות ואבני השפה ייקבעו ע"י מהנדס העיר או נציגו. מקומות החניה יסומנו בצבע לבן המיועד לסימון כבישים. שטח החניה יכול שיהיה כולו או מקצתו במסגרת קומת עמודים מפולשת של הבנין.

ג. התקנת חניה במבנה סגור:

- (1) דרך הגישה לחניון על-קרקעי או תת קרקעי תהיה בהתאם להנחיות תכנון חניונים של משרד התחבורה.
- (2) גובה קומת החניה המיועדת לרכב פרטי יהיה 2.20 מ' ואילו בשטח המיועד לפריקה וטעינה לרכב תפעולי יהיה הגובה לפחות 4.5 מ'.
- (3) מקומות החניה, סימוני כניסה ויציאה וכיו"ב יסומנו בצבע לבן המיועד לסימון כבישים.
- (4) רוחב רמפות גישה, גובה נדרש לפריקה ונתונים נוספים בהתאם להנחיות לתכנון חניונים של משרד התחבורה.

ד. תקן מקומות חניה

בתחום התכנון יחול התקן למקומות חניה כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, על עדכוני מעת לעת, אלא אם נקבעו בתכנית זו במפורש הוראות אחרות.

ה. כניסה לחניה

- (1) לא תותר כניסה לחניה מרח' הרצל.
  - (2) מרח' מדר תותר כניסה לחניה רק עפ"י תכנית תנועתית כוללת למגרשים 504-501.
  - (3) בקבוצת המגרשים 508-505 תה
- הכניסה לחניה מהרחוב המזרחי או משדרות הקיבוצים.

28. גימור בחומרים עמידים

- א. גימור הבנינים בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן נסורה, חומרים קירמיים, בטון גלוי, טיח גרנוליט וכיו"ב.
- ב. תכניות בינוי המהוות חלק מתכניות מפורטות ותכניות בינוי באישור התעדה המקומית יכללו הוראות בדבר סוגי החומרים הנדרשים לגימור בנינים בקטע המתוכנן.

29. מזגנים

- א. בכל דירה יותקנו סידורים למיזוג אויר מרכזי או להצבת מזגני חלון כדלקמן:
- 1) בדירה ששטחה עד 100 מ"ר - 3 מזגנים לפחות.
  - 2) בדירה ששטחה עולה על 100 מ"ר - בכל חדר.
- ב. מיקום מיתקני מיזוג אויר ו/או מזגנים ייקבע כך שפליטת רעש, אויר חם ו/או מי ניקוז על ידם לא יפריעו לציבור.

30. בניה על גגות

- א. על גגות המבנים תותר הקמת אנטנות, מתקנים טלראיים לחימום מים, מכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג.
- ב. הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה באחוזי הבניה.
- ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר בניה.

31. אחזקה

- התעדה המקומית תהא רשאית לקבוע בהיתרי בניה תנאים להנחת דעתה אשר יבטיחו תחזוקתם השוטפת, תשמירתם במצב נאות של השטחים הציבוריים במגרשים ובמבנים אליהם מתייחס ההיתר.

32. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד, או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר יבנה על פי הוראות תכנית זו.

33. קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשך 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 בנין</u>	<u>קו חשמל במתח נמוך</u>
2.25 מ'	2.00 מ'	מהתיל הקיצוני
3.00 מ'	2.25 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח גבוה</u>
6.50 מ'	5.00 מ'	מהתיל הקיצוני
8.50 מ'	6.50 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח עליון</u>
13.50 מ'	9.50 מ'	מהתיל הקיצוני
20.00 מ'	14.00 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח על</u>
25.00 מ'	20.00 מ'	מהתיל הקיצוני
40.00 מ'	35.00 מ'	מציר הקו

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

34. הריסת מבנים

א. לא יתנו היתרי בניה לביצוע שינויים ותוספות לבנינים מיועדים להריסה.

ב) כל היתר בניה אחר במגרש או בחלקה עליהם נמצא בנין המסומן להריסה יותנה בהריסת הבנין וסילוקו ע"י הבעלים לפי לוח זמנים שייקבע ע"י התעדה המקומית.

35. היטל השבחה

ישולם על פי החוק.

36. שלבי ביצוע

תחילת ביצוע של התכנית תוך שנתיים מיום אישורה. בתחילת ביצוע התכנית ייחשבו התנאים הבאים:

א. 100% תשתיות.

ב. 20% משלדי המבנים למגורים.

ג. לקראת מתן תוקף לתכנית יוגש מסמך הכולל לוח זמנים מחייב על פעולות הנדרשות לקראת החיבור לשפד"ן לקראת סוף שנת 1994.

37. טבלת שטחי מגרשים למגורים

מס' המגרש	שטח המגרש	מס' יח"ד
501	4020	42
502	4300	42
503	5500	42
504	3770	42
505	1050	9
506	1150	9
507	1150	9
508	1050	9
סה"כ	21990	204