

418-2105/מס' כמ"א 4008984
24.3.97

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז - רמלה
14-12-1994
ת"ט ט"ז

מסמך א' - תקנות התכנית

נבדק קניין ~~למטרה~~ **לאט"ר**
מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - רחובות
מתכנן המחוז
תכנית מס' רח/במ/2105
תאריך: 27/2/95

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

תכנית לבניה למגורים

תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ללא הסכמת בעלים

87

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1945
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' 2105/במ/מס'
החלטת מועדון תכנון ולבניה
מועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז בהמלצה להפקדה/לאשרה.
יורד הועדה

חתימות

חתימת המתכנן:

יוסף מיסטצ'קין
אדריכלים ורמי ערים בע"מ

חתימת הועדה לבניה למגורים מחוז המרכז

חתימת היוזם ומגיש התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס' 2105/מס' כמ"א
הועדה לבניה למגורים (מס' 93)
החליטה ביום 25.4.97 לאשר את התכנית.
מינהל סמלת התכנון
יורד הועדה לבניה למגורים

נסים צפירי, עו"ד
שדי רוקשילד 27, ת"א
טל. 5604463
דפוס הקל"א של הועדה 33

תאריך: 7/93 - להפקדה
5/94 - לשמן תקף

מסמך א' - תקנות התכנית
מס' 2105/במ/מס' כמ"א
תאריך: 27/2/95
מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - רחובות
מתכנן המחוז
תכנית מס' רח/במ/2105
תאריך: 27/2/95

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' רח/במ/2105.
2. מסמכי התכנית:
 - מסמך א' - התכנית (תקנות).
 - מסמך ב' - תשריט בקנ"מ 1:1250 הכולל ביאורים, תרשים סביבה, מצב קיים ומצב מוצע.
 - מסמך ג' - טבלאות איזון.
 - מסמך ד' - נספח אקוסטי.
 - מסמך ה' - התאמת התכנית לסעיפים 5.3 לפי ת.מ.א 31.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 211.298 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 השכונות קרית ההגנה ורמת אהרון.
9. גושים וחלקות: גוש: 3699
חלקות: 77-81, 33-36, 31, 13.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.
12. עורכי התכנית: יוסף מסטצ'קין - אדריכלים ובוני ערים בע"מ
רח' אבא הלל 7, רמת-גן, טל': 03-5758780

13. מטרות התכנית:

- א. קביעת איזורי בניה כמגורים א' מיוחד.
- ב. קביעת שטח לדרכים, דרכים משולבות, הרחבת דרכים וביטול דרכים.
- ג. קביעת איזור לאיחוד וחלוקה מחדש. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק בהסכמת או שלא בהסכמת הבעלים וקביעת שלבי ביצועם.
- ד. קביעת הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה.

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 בחוק התכנון והבניה ובתקנותיו.

15. יחס לתכניות מאושרות

- א. הוראות תכנית זו יגברו על הוראות כל תכנית קודמת.
- ב. התכניות רח/2000ב', רח/2000ג' ורח/2000ה' לא יחולו בתחום תכנית זו.

16. תכליות ושימושים

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

16.1 באיזור מגורים:

א. בניי מגורים.

16.2 שטח לבניי ציבור:

א. בניי חינוך, תרבות, דת ובריאות - מגרש יא', יב', יג', יד'. מוסדות קהילתיים.

16.3 בשטח ציבורי פתוח:

- א. ככרות, גנים, חורשות ושדרות.
- ב. מתקני גן וספורט.
- ג. מגרשי משחקים ושעשועים, ושבילים להולכי רגל.
- ד. קיר אקוסטי.

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. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס, דוכנים למכירת עיתונים, סיגריות וכיו"ב.
- ה. גינון.
- ו. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
- ז. חניה על-קרקעית ותת-קרקעית.
- ח. שרותים ציבוריים בחניה תת-קרקעית.

17. תשתיות

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

18. האיזורים והוראות הבניה:

18.1 בשטח התכנית תחולנה ההוראות-הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים וזכויות הבניה בהם.

הערות	קווי בנין			תאור הבנין	מספר יחידות למגורש	גודל דירה במ"ר		גודל מגרש מיני במ"ר	צבע האזור	מגרש מספר	האיזור			
	אחורי	קדמי	צדדי			שטח נספח	שטח עיקרי							
התור הקמת בניני חנוך תרבות, בריאות ומוסדות קהילתיים.	6	לפי תשריט 5 או	3	2 קומות צמוד קרקע	2	חדר ביטחון כנדרש לפי החוק.	75 מ' בקומה סה"כ 150 מ'	500	כתום	1-9, 11-22, 24-25, 30-36, 38-40, 42-63, 65-69, 73-75, 158-159, 78-155, 189-197, 164-187, 200-204	מגורים א'			
												3	תותר הקמת חניה בשטח 15 מ'.	750
תותר הקמת חנוך תרבות, בריאות ומוסדות קהילתיים.					90%	3 קומות - סה"כ 90%	לפי תשריט	חום	י"א-י"ד	בנין ציבורי				
						ומתקני משחקים לשימוש דיירי השכונה.						ציבורי פתוח		

* במגרשים 67, 188 תותרנה רק שתי יחידות.
** במגרש 70 תותרנה רק 2 יחידות.

19. הנחיות מיוחדות:א. הנחיות בדבר קווי בנין

- (1) קו בנין לשבילים ולשצ"פ יהיה בשיעור קו בנין צדדי, אם אין הוראה אחרת.
- (2) במגרש פינתי קו בנין לרחוב יהיה 5 מטר ובשני הצדדים 3 מטר.

ב. הוראות בדבר גבהים(1) גובה בנין

גובה הבנין באזור מגורים א' ממפלס ה- 0.0 ועד קצה גג התעפים לא יעלה על 9 מ'.

ג. עליית גג

במקום בו מותר עפ"י התכנית לבנות עליית גג יחולו ההוראות הבאות:
שטח הרצפה של עליית הגג יהא לא יותר מ- 23 מ"ר לכל זירה הנמצאת כולה מתחת לגג המשופע.

20. מ ר ת פ י םבאזור מגורים א' מיוחד מותר לבנות מרתפים עפ"י ההוראות כדלקמן:

1. המרתף יועד למבנה עזר וכן חדר תחביבים למשפחה.
2. גובהו לא יפחת מ- 2.20 מ'.
3. במקום בו נבנה מרתף לא יהיו מבני עזר בקומת הקרקע פרט למוסך לרכב פרטי.
4. שטח המרתף מעל ל- 50 מ"ר ליחידת מגורים יחושב באחוזי הבניה.
5. המרתף יבנה בקוי הבנין של הבנין כולו ותהיה אליו כניסה מיחידת המגורים אליה הוא משתייך.

21. מבני עזר

עיצובו החיצוני של המוסך יקבע בתכנית הבינוי.

22. 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 הבינויים.
- (2) פתרונות להסתרת כביסה.
- (3) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר 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: עמודי תאורה, עמודי חשמל, עמודי טלפון, כסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות, מיכלים לשתילה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומוגבהות, לוחות מודעות ולוחות פרסום, שלטי הכוונה, תיבות דואר, מזרקות ובריכות נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימונים גרפיים.
- (10) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, ניקוי, איוורור, 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 מכוונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.

* תערת: 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 אשפה ובלבד שכל פתרון יהיה בתחום המגרש ולא בשטח הציבורי.

23. איחוד וחלוקה

בשטח המסומן לאחוד וחלוקה יבוצעו איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק כאמור בטבלת ההקצאה והאזון המצורפת לתכנית זו כחלק בלתי נפרד ממנה.

24. מבנים להריסה

א. המבנים המיועדים להריסה בתחום השטחים המיועדים לצרכי ציבור יהרסו תוך שנה מיום אישורה של תוכנית זו.

ב. הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה בהריסת המבנים המיועדים להריסה. ההריסה תהיה על חשבון המבקש.

25. הוראות איכות הסביבה

א. הועדה המקומית רשאית להתנות הוצאת היתרי בניה בסילוק מטרדים הקיימים בשטח המיועד לבניה.

ב. ביצוע עבודות בניה - הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים למתן היתר לביצוע עבודות הבניה בין היתר בנושאים הבאים:

- (1) קביעת שלבי ביצוע של הבניה החדשה בכון אופקי ואנכי.
- (2) קביעת שלבי סגירה, הריסה ופינוי של מבנים קיימים באתר הבניה.
- (3) גידור ושילוט.
- (4) משרד ומבנה לפועלים.
- (5) אחסנת חומרים במבנה סגור ובשטח פתוח.
- (6) שינוע, ריכוז וסילוק 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 וצבוריים.

* תערה: התנאים הנ"ל הינם בנוסף לסמכויות הועדה על פי כל דין.

26. שטחי ציבור

- א. השטחים המיועדים לצרכי צבור על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה יועברו לרשות המקומית וירשמו על שמה ללא תמורה בין מכח הפקעה ובין בכל דרך אחרת.
- ב. בכל חלקה הכפופה לחלוקה או לאחוד על-פי תכנית זו, הוצאת היתר בניה תותנה בהגשת תשריט לצרכי רישום, ומתן אשרור לחבור חשמל ומים יותנה ברישום החלוקה או מתן ערובות לביצוע הרישום להנחת יעתה של הועדה המקומית.

27. דרכים

רדיוסים בין דרכים (גודל מינימלי לצורך קביעת גבול הפקעה במגרשים פינתיים):

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

הערה במקרים בהם הדרישה הנ"ל עלולה לפגוע בבנין קיים ולחייב הריסתו רשאית הועדה המקומית לקבוע רדיוס שונה מן הקבוע לעיל

28. חניהתקן מקומות חניה

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

29. 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 הועדה המקומית יכללו הוראות בדבר סוגי החומרים הנדרשים לגימור בנינים בקטע המתוכנן.
- ג. במקומות בהם אין חובת הכנת תכנית בינוי, תכין הועדה המקומית, במסגרת סמכותה בקביעת תנאים למתן היתר, הנחיות מפורטות בדבר סוגי החומרים הנדרשים לגימור בנינים.

30. גג המבנה

חלה חובת בניית גג המבנים כגג רעפים. הכל לפי הנחיות תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי.

31. 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.

32. בניה על גגות

על גגות המבנים תותר הקמת אנטנות, מתקנים טלראיים לחימום מים. הכל לפי הנחיות תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי.

33. אתרי התישבות ערכי טבע ונוף

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הוצאת היתרי בניה בנקיטת אמצעים מתאימים להבטחת שימורם של מבנים בעלי חשיבות היסטורית ו/או ארכיטקטונית ושל ערכי טבע ונוף, ככל שהדבר לא יפגע, לדעת הועדה, באפשרויות מימוש הזכויות בנכס.

במקרים אלו תובטח בהיתר הבניה נקיטת האמצעים לשילובם הארכיטקטוני בתכנון המוצע, למניעת פגיעה בהם בזמן הבניה ולהבטחת קיומם לאחר מכן.

34. תחנות טרנספורמציה

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

35. קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה מתחת לקוי 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 לקוי חשמל.

<u>שטח פתוח</u>	<u>שטח בנוי</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 יבוטלו או יועברו עפ"י דרישת מהנדס העיר וזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

36. ביוב

- א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית, ומתקן טיפול אזורי לשפכים.
- ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ד. טופס 4 יינתן ו/או שמוש והפעלה יותרו רק לאחר בצוע בפתל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
- ה. טרם מתן תקף תציג הרשות המקומית לוי"ז להתחבאות למערכת המרכזית.

37. היסל השבחה

ישולם על פי החוק.

38. שלבי ביצוע

- התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה של תכנית זו כביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:
- א. 100% תשתיות ו- 30% מהתחלות הבניה.
- ב. הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחום השטח הציבורי הפתוח, השטח לבנייני ציבור והשטח לדרכים, תוך שנה מיום אישורה של תכנית זו.

39. נספח אקוסטי

הנספח האקוסטי מהווה חלק בלתי נפרד מתקנון התכנית.

40. בניה באזור החשוף לתעש מסוים

הבניה תהיה על פי הוראות נספח אקוסטי המצורף לתכנית.

41. סוללה אקוסטית

ברצועת ה-ש.צ.פ. לאורך הדרך הארצית ניתן יהיה להקים סוללה אקוסטית או קיר אקוסטי בהתאם לצורך.