

17-03-93
תשנ"ג-1307

מסמך א - תקנות התכנית

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי - החזרות

תכנית מס' רח"ת 34/2010 ב

מועצה מקומית רמת השרון - תשנ"ג - 1993

החלטת מועצה מקומית מס' 30

תאריך: 15.3.92

נושא: תכנית מס' רח"ת 34/2010

י"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה

י"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

י"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מושרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

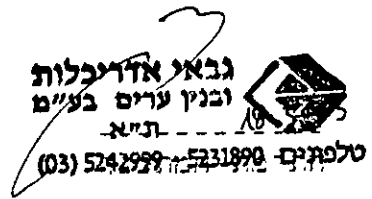
מושרד הפנים מס' 231/2010

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 21.3.98 לאשר את התכנית.

י"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

חתימת



חתימת הועדה המחוזית

חתימת היוזם ומגיש התכנית

- תאריך: תיקון התכנית עפ"י החלטת הועדה המקומית מ-21.5.92
- תיקון התכנית עפ"י הבחירות משרד התחבורה מ-21.6.92
- תיקון התכנית עפ"י בקשת עו"ד נ. ברעם מ-29.6.92
- אישור התכנית להפקדה במליאת הועדה המחוזית מ-15.7.92
- תיקון התכנית עפ"י הערות לשכת התכנון המחוזית מ-19.7.92
- תיקון התכנית עפ"י הערות מנהל התכנון מ-28.10.92
- תיקון למתן תוקף עפ"י החלטות הועדה המחוזית מ-31.1.93

2/...

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מסי רח/34/2010 ב שינוי לתכניות רח/38, R-6, רח/101/2.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תכנית (תקנון בן 8 דפי הוראות) מסמך ב' - תשריט מצב קיים. מסמך ג' - תשריט בק.מ. 1:1000 הכולל טבלת שטחים, תרשים סביבה ומצב מוצע. מסמך ד' - נספח התחבורה של תכנית רח/34/2010 א' של דגש הנדסה מס' 10-01-181 הכולל 3 גליונות מעודכן עפ"י החלטות הועדה המחוזית מיום 31.1.93. מסמך ה' - תסקיר השפעה על הסביבה של תכנית רח/34/2010 א' (מסמך ו' בתכנית א') מסמך ו' - הנחיות השפעה על הסביבה.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 17.251 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול.
6. מחוז: המרכז
7. נפה: רחובות
8. המקום: רחובות. משני צידי רח' רוז'נסקי בקטע שבין הרחובות הגורן, דובנויים לבין רח' בילו.
9. גושים וחלקות:

גוש:	3655
חלקות:	404, 33
גוש:	3701
חלקות:	235, 2
חלקי חלקות:	3, 1
גוש:	3702
חלקות:	350, 349
חלקי חלקה:	355
10. בעלי הקרקע: עיריית רחובות ושונים.
11. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.
12. עורך התכנית: גבאי אדריכלות ובנין ערים בע"מ. טל: 5242999 פקס: 5231895

3/...

13. מטרת התכנית:
א. הפקעה בשלמות לדרך וש.צ.פ של חלקה מס' 2 וחלק חלקה 235 בגוש 3701.
ב. קביעת הוראות בניה בחלקה 404 בגוש 3655 וחלק חלקה 235 בגוש 3701.
ג. קביעת הוראות בניה בשטח לבנין ציבורי וחניה בתחומי בחלקות 349, 350 בגוש 3702.
ד. הפקעה בשלמות לצרכי ציבור של חלקה 33 בגוש 3655.
ה. הפקעה להרחבות דרך וקביעת זכות מעבר במנהרה מתחת לדרך.
ו. קביעת מבנים להריסה.

14. פרשנות:
משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר רח/2000 ו/או רח/2010 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. תכנית רח/2000 ב' (מרתפים) תהיה תקפה בשטח תכנית זו.
ג. תכנית רח/2000 ג' לא תהיה תקפה בשטח תכנית זו.

16. תכליות ושימושים:
16.1 באזור לבנין ציבורי יותרו התכליות הבאות:
א. בניני חינוך, תרבות, דת ובריאות.
ב. מוסדות קהילתיים.
ג. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט וכל המותר בשטח צבורי פתוח.
16.2 במגרש לבנין ציבורי מס' V יותרו גם התכליות הבאות:
א. תחנות אוטובוסים וחניון אוטובוסים תפעולי.
ב. חניון לרכב פרטי ולפריקה וטעינה כולל אחסנה, שרותי תדלוק, שרותי רכב ואניזרי רכב.
ג. שרותים הנלווים לתחנת האוטובוסים והנדרשים לתפעולה.
במגרש זה לא יותרו השימושים המצויינים בסעיף 16.1 לעיל.
16.3 באזור מגורים ב' מיוחד יותרו התכליות הבאות:
א. בניני מגורים.
ב. בעל מקצוע חופשי יהיה רשאי להשתמש בדירת מגוריו גם למטרת משרד הקשור לעיסוקו.
16.4 בשטח ציבורי פתוח יותרו התכליות הבאות:
א. ככרות, גנים, חורשות ושדרות
ב. מתקני גן וספורט
ג. מגרשי משחקים ושעשועים, ושבילים להולכי רגל
ד. מקלטים ומחסים ציבוריים.
ה. מתקנים הנדסיים
ו. מנהרה לגישה לחניה.

4/...

17. תוראות ביה:

תקנות	מס' יחיד	קוי בין			מס' מלואות	שטח ביה		שטח מגורש מ"ר ב-מ"ר	רחוב חיות מ"ר ב-מ"ר	סידור מגורים ב פירות	מספר מגורים/ חלקה	מ"ר	מ"ר
		אחור	צד	חיות		שטח	עיקר						
תקנות													
ע" 24 יחיד בקטנה 3x קוטות 11ק+	7				4+	70 מ"ר מסואת לירידה (1)	110 מ"ר מסואת לירידה			מגורים חיים	404		
במסגרת מורוג ראון חוקר א-א	18									מגורים חיים	1001		
		6	4	5	3	10% לקטנה	30% לקטנה			חיים חיים חיים כרה	937	33	ת
מגורש מס' 350,349 (תולדות: 3502372)		0	0	0		100% לקטנה	100% לקטנה			חיים חיים חיים כרה	1550		מ.צ.
ידוהו השלמה לחנות אמבוסים מרכזית+ רחוקה מעגית ורמיה מורה בלתי לסמנה רחוקה רחוקה שטחלקה מס' 1 בנוש 3701.		0	0	0		10%	100% לקטנה			חיים חיים חיים כרה			

תקנות

1. לשטח תוראות מגורש ב פירות יחד 70 מ"ר כולל חניה ושטח המונה המפורשת יהיה 300 מ"ר.

2. תהיה פתוחה או מקורה בלתי קר (סוכך, פדגול, מגינים אקוטות וכ"ו)
לא יבוא במ"ר שטח החיך או פירות של מגורש מס' : צ.

18. מבנים להריסה:
במגדשים בהם מסומנים מבנים להריסה לא ינתן היתר בניה למימוש זכויות עפ"י תכנית זו טרם הריסת המבנים המסומנים להריסה.
19. איי בתכנית זו משום מתן לגיטימציה לבנינים קיימים המסומנים בתשריט בחריגה מקו בנין.
20. גובה הדרך המתוכננת בתחום התכנית ממערב לחלקה 534 בגוש 3701, לא יעלה מעל מפלס הרצפה של המבנה הבנוי בחלקה 534.
21. תכנית גימור ופיתוח
לא ינתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכיללת טופוגרפיה.
התכנית תכלול המרכיבים הבאים:
- (1) פירוט מלא של תומרי גימור הבנינים.
 - (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 גבני 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, איורור, 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 אשפה.
הערה: כל האמור בפרק זה לא יחול על המגרש מס' V, תכנית פיתוח למגרש מס' V תהיה חלק מתכנית הפיתוח שתאושר למתחם התחנה המרכזית בחלקה מס' 1 בגוש 3701.

22. גימור בחמרים עמידים
 גימור הבולטים בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן נסורה, חומרים קירמיים, בטון גלוי, טיח גרנוליט וכיו"ב.

23. 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. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות היתר בניה בחלקה אשר חלק ממנה מיועד לצרכי צבור, או במקרה של אחוד וחלוקה - במגרש התמורה לשטח - בסלוק המחברים (כולם או חלקם) מהשטחים הצבוריים האמורים ע"י בעלים ומסירתם לידי הרשות המקומית כשהם נקיים מכל מחבר או חפץ.
 ג. הזכויות לפי סעיף 195-196 לחוק לגבי כל שטח צבורי יהיו שמורות למי שהיה בעליו בזמן מתן תקף לתכנית בלבד בכל חלקה הכפופה לחלוקה או לאחוד וחלוקה עפ"י תכנית זו, הוצאת היתר בניה תותנה בהגשה תשריט לצרכי רישום, ומתן אשור לחבור חשמל ומים יותנה ברישום החלוקה או מתן ערובות לביצוע הרישום להנחת דעתה של הועדה המקומית.
 ה. תרשם זיקת הנאה וזכות שימוש בלעדית לשטח המנהרה לצבור המשתמשים והמבקרים בפרוייקט העסקים והתחבורה שעפ"י תכנית רח/2010/34 אי שיוקם בשטח חלקה 1 בגוש 3701.

24. הפקעת קביעת גבול ההפקעה:
 במקרה של תנוית דרך חדשה או הרחבת דרך קיימת תיעשה קביעת גבול ההפקעה על פי תכנית תנועה גיאומטרית באישור מהנדס התנועה של העיריה ובלבד שיובטח קיום מלא רוחב הדרך כפי שאושרה בנספח התחבורה.
 סטיה מתואי הדרך המסומן בתשריט שתהיה תוצאה של תכנון גאומטרי הנדסי וללא שינוי עקרוני מכוונות התכנית לא תהיה סטיה ניכרת כמובנה בחוק.

חניה .25

- 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 ג' להלן.
- ב. התקנת חניה בתוחה: השטח המיועד לחניה יהיה בתוך גבולות המגרש עליו יוקם הבניין אלא אם קיימת הוראה מפורשת אחרת בתכנית זו.
שטח זה יהג'שה אליו ירוצפו במרצפות המיועדות 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 הבניין.
- ג. תקו מקומות חניה: בתחום התכנית יחול התקן למקומות חניה כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, על עדכוניו מעת לעת.
- ד. למגרשי המגורים שבתחום התכנית לא תותר כניסה מהרחובות ב"ל"ו, רוז'נסקי וטשרניחובסקי.

כרכובים וגגונים .26

במבני מגורים - שטחים הנמצאים מתחת לגגונים, אדניות וכרכובים אשר עומקם אינו עולה על 1.0 מ' לא יחושבו באחוזי הבניה.

מזגנים .27

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

בניה על גגות - במגרשי המגורים בלבד .28

- א. על גגות המבנים תותר הקמת אנטנות, מתקנים סולאריים 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 כתבאי למתן היתר בניה.

29. אתזקה
הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע בהיתרי בניה תנאים להנחת דעתה אשר יבטיחו תחזוקתם השוטפת ושמירתם במצב נאות של השטחים הציבוריים במגרשים ובמבנים אליהם מתייחס ההיתר
30. תחנות טרנספורמציה:
תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעים בלבד, או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר יבנה על פי הוראות תכנית זו.
31. גביית הוצאות עריכת התכנית:
בעלי החלקות לבניה במועד מתן תוקף לתכנית ישלמו הוצאות עריכת התכנית בתוספת הפרשי הצמדה כחוק בהתאם לחלקם היחסי בשטח התכנית והיעדה המקומית תהיה רשאית להתנות הוצאת היתרי בניה בתשלום ההוצאות כאמור.
32. היטל השבחה:
יגבה כחוק.
33. ביצוע התכנית:
תוך 10 שנים מאישורה.