

23.6.89

400-9629

מסמך א' - תקנות התכנית

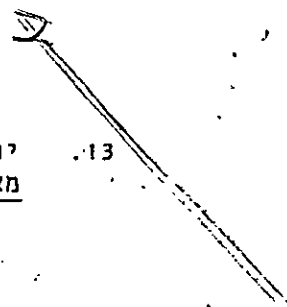
מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מס' רח/1200/8 - תכנית לאיחוד וחלוקה  
לפי סימן ז' לחוק

1. שם התכנית: תכנית מס' רח/1200/8 - תכנית לאיחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית  
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250  
מסמך ג' - לוחות הקצאה וטבלאות איזון  
מסמך ד' - תכנית בינוי
3. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנ"מ 1:1250 מהווה חלק בלתי בפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גס יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 10,798 דונם
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: רחובות בין הרחובות: מדר, מדהלה והתנאים.
8. גושים וחלקות: גוש 3705, חלקות 181, 235, 385, 443, 444, 455.
9. היזום ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. עורך התכנית: י. פינצ'י, ש. רוח - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
12. מטרת התכנית: א. איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק.  
ב. קביעת שב"צ

נבדק וזימן להמליץ/לאשר  
החלטת הוועדה המחוזית/מחוז המרכז  
תאריך: \_\_\_\_\_  
ראש הוועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 12.7.89  
התכנית: \_\_\_\_\_



13. יחס לתכניות מאושרות:

- א. קטעי תכניות רח/34 ורח/1200 שבתחום תכנית זו יבוטלו והוראות תכנית זו תהיינה הקובעות.
- ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין תכנית המתאר של רחובות רח/2000 תקבענה הוראות תכנית זו.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות מאושרות אחרות תקבענה הוראות תכנית זו.

14. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות בניה:

הערות	קוי בנין			סה"כ % בניה בכל הקומות	מספר קומות מקסימלי	תכנית קרקע ב-%	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מינימלית	הטימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
		4	עפ"י התשריט						כחול עם פסים אלכסוניים בכחול	מגורים ב' מיוחד
ניתן לשנות קוי בנין בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.	6	4	5	90	3	30	500	18	חום מותחם חום כהה	שטח לבניוי ציבור
							עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	ירוק	שטח ציבורי פתוח
							לא תותר כל בניה פרט למקלטים ציבוריים, נטיעות ומתקני גן וחננות טרנספורמציה חת-קרקעיות.			

15. תכנית בינוי:

- א. הבניה תהיה בהתאם למופיע במסמך ד' - תכנית בינוי.
- ב. באם תבוצע חניה מקורה יתווספו 5% לזכויות הבניה.
- ג. בסמכות הועדה המקומית להתיר שינויים בתכנית הבינוי בתנאי שרוח הבניה תשמר בפפוף להוראות התכנית.

16. חישוב אחוזי הבניה:

באיזור מגורים ב' מיוחד יכללו כל השטחים של חלקי הבנין פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון: חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה, ארובה המשמשת לאוורור השירותים ומרפסות בלתי מקורות. תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.

17. מרתפים:

הועדה המקומית רשאית להתיר בנית מרתפים לשימושים הבאים:  
באיזורי מגורים -  
מקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א, חלל למעלית וחדר מכונות  
למעלית, מחסן משותף שימש לכלל דיירי הבית בשיעור שלא  
יעלה על 6 מ"ר ליחיד, חדר הסקה מרכזי, חניה למכוניות של  
דיירי הבנין בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.  
שטח המרתף באזורי מגורים לא יכלל באחוזי הבניה.

18. איחוד וחלוקה מחדש:

בשטחים שסומנה בהם בתשריט חלוקה חדשה תהיה הבניה בהתאם  
למסמך ג' - לוחות הקצאה וטבלאות איזון.

19. רישום השטחים הציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י  
הרשות המקומית וירשמו על שמה על פי החוק.

20. דרכים:

- א. רדיוסים: 1. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר
- 2. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) - 10 מטר
- 3. רדיוס בין דרכים מאספות - 12 מטר
- ב. ציריות: בכל מקרה תשמר ציריות בכל צומת שיש בה המשכיות של דרכים.

ג. הבטחת דרך גישה למגרשים בסמכות הועדה המקומית להתנות הוצאת היתר בניה בהבטחת דרך גישה למגרשים.

21. חניה:

- א. תנאי החניה יהיו על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) - 1983.
- ב. החניה תהיה בתחום מגרשי הבניה.
- ג. תובטח זכות מעבר לכלי רכב במשותף ל-2 מגרשים באם הדבר יידרש על פי תכנית הבינוי.

22. תכנית פיתוח:

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קיר'ות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון.  
תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים..

23. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

<p>24. תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).                  תחנות טרנספורמציה:</p>	<p>תחנות</p>
<p>25. לא יינתן היתר בניה מחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך על הקרקע מהתיל החיצוני או מציר הקו לבנין (החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין), פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.</p>	<p>קוי חשמל:</p>
<p>קו חשמל במתח נמוך מהתיל הקיצוני 5.0 מ'</p> <p>מציר הקו 5.25 מ'</p> <p>קו חשמל במתח גבוה קיים-מהתיל הקיצוני 5.0 מ'</p> <p>מתוכנן או מאושר - מציר הקו 6.5 מ'</p> <p>קו חשמל במתח עליון קיים - מהתיל הקיצוני 9.5 מ'</p> <p>מתוכנן או מאושר - מציר הקו 13.0 מ'</p>	

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

<p>26. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה.</p>	<p>חישוב שטחים:</p>
---	---------------------

<p>27. התכנית תבוצע תוך 10 שנים. ביצוע ההפקעות של השטחים הציבוריים יבוצע תוך שנה.</p>	<p>שלבי ביצוע:</p>
---	--------------------

28. חתימת המתכנן: **יהושע פינצי-שמואל רוז**  
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימות:

חתימת הועדה המקומית: חתימת הועדה המחוזית:

1985 - 1200/05

תחנות טרנספורמציה

8/1200/05

5.11.86

26

החלטת הוועדה המקומית או הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

לדיון בועדה המקומית/המחוזית

יו"ר הועדה

29.	לדיון בועדה המקומית	28.9.86
	לדיון בועדה המחוזית	10.11.88
	לדיון בועדה המחוזית - עדכון	15.12.88
	להפקדה	21.2.89
	למתן חוקף	7.6.89