

4.8.93 4009632

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז ה מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי - רחובות

תכנית מס' רח/15/1200 א'

שינוי לתכנית מתאר רח/15/1200

ח ת י מ ו ת

י. פינצי, ש. רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת המתכנן:

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

מס' תכנית	15/1200/מ
מס' מתאר	15/1200/מ
מס' תוכנית	67.92-33
תאריך	
חתימה	

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 15/1200/מ

התכנית מאושרת מכח
סעיף 103 (ג) לחוק

יו"ר הועדה המחוזית

תאריך:	10.6.92	- לדיון בעדה המקומית.
	23.7.92	- לדיון בעדה המחוזית.
	17.1.93	- להפקדה.
	12.7.93	- למתן תוקף.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' רח/15/1200 א'. שינוי לתכנית מתאר רח/15/1200.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:500.
3. גבולות התכנית גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 1.431 דונם.
5. חלות והתכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. ה מ ק ו ס: רחובות, שכונת שעריים, בין הרחובות זכריה מדר ושבתאי.
7. גושים וחלקות: גוש: 3705
חלקות: 156, 157.
8. היזום ומגיש התכנית: התעדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות.
9. בעלי הקרקע: שונים.
10. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11. מטרת התכנית: שינוי הנחיות בינוי וקביעת בניה בקיר משותף באזור מגורים מיוחד א'.
12. יחס לתכנית אחרת: תכנית זו באה לשנות, תכנית מס' רח/15/1200 והוראותיה תהיינה עדיפות.

13. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לאיזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ בניה ברוטו בכל הקומות ב- %	מספר קומות או מקס'	תכסית קרקע ב- %	שטח מגרש מיני במ"ר	רוחב חזית מיני	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
	עפ"י התשריט			60	2	30	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	כתום מותחם כתום	מיוחד א'

ה ע ר ו ת

- א. תותר בנית עלית גג (ר' סעיף 14 להלן).
- ב. תותר הקמת מרתף (ר' סעיף 14 להלן).
- ג. תותר הקמת מוסך כחלק אינטגרלי מן המבנה או בפינת המגרש, בכפוף להוראות רח/2000 (ר' סעיף 14 להלן).
- ד. תותר הקמת מבנה עזר כחלק אינטגרלי מן המבנה או בפינת המגרש בכפוף להוראות רח/2000 (ר' סעיף 14 להלן).
- ה. הבניה החדשה תהיה עפ"י קוי הבניה שבתשריט.
- ו. הבניה הקיימת תותר במצבה הנוכחי למעט חלקי המבנה או המבנים המסומנים להריסה.

14. חישוב אחוזי הבניה

א. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

ב. שטחים עיקריים ושטחי שירות

להלן פירוט השטחים העיקריים ושטחי השירות עפ"י יעדי הקרקע.

מותנת פני הקרקע		מעל פני הקרקע		יעד
שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	
50 מ"ר כולל מחסן וחניה	—	מרחב דיור מוגן עפ"י דרישת הג"א מוסך בשטח 18 מ"ר ליח"ד חדר מדרגות - 20 מ"ר מבנה עזר - 15 מ"ר ליח"ד עלית גג - 10% משטח המגרש	60%	מיוחד א'

15. מרתפים

הוראות הבניה למרתפים תהינה עפ"י תכנית המתאר רח/2000/ב'.

16. זכות מעבר

מתן זכות מעבר המסומנת בתשריט יהיה תנאי להוצאת היתר הבניה, ותובטח ע"י רישום בלשכת רישום המקרקעין או בדרך אחרת שתקבע ע"י עיריית רחובות.

17. דרכים

דרך משולבת - דרך ציבורית מיועדת לשימוש משולב של רכב והולכי רגל, מרוצפת למלוא רוחבה ומתחברת למערכת הדרכים הרגילה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך המשולבת תבוצע על פי תכנית פיתוח שתאשר על ידי הועדה המקומית ומשרד התחבורה. ביצוע הדרך המשולבת יהווה תנאי להיתרי בניה במגרשים הגובלים.

18. חנייה

באיזור מגורים מיוחד אי' 2 מקומות חנייה לכל יח"ד.
1 מקום חנייה במגרש ומקום חנייה נוסף או במגרש או בדרך משולבת.

19. הריסת מבנים

היתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסת ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

20. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י התעדה המקומית וירשמו על שם עיריית רחובות על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ד-1965 או ירשמו בדרך אחרת.

21. תכנית פיתוח

לא ינתן היתר אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח כוללת לכל שטח המגרש. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים, שטח מגוון ודרכים משולבות.
תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.
חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת קרקעיים.

22. מבנים להריסה

הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט יהיו תנאי למתן היתר בניה באותו מגרש.

23. היסל השבחה

ישולם עפ"י החוק.

24. שלבי בצע

התכנית תבוצע תוך 20 שנים מיום אישורה כחוק.

25. קווי חשמל

לא ינתן 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 בנוי</u>	<u>קו חשמל במתח נמוך</u>
מ' 2.25	מ' 2.00	מתיל קיצוני
	מ' 2.25	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח גבוה</u>
מ' 6.50	מ' 5.00	מתיל קיצוני
מ' 8.50	מ' 6.50	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח עליון</u>
מ' 13.50	מ' 9.50	מתיל קיצוני
מ' 20.00	מ' 14.00	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח על</u>
מ' 25.00	מ' 20.00	מתיל קיצוני
מ' 40.00	מ' 35.00	מציר הקו

הערה: המרחקים מקוים קיימים ילקחו מהתיל הקיצוני.

עמדי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש הזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

מס' חלקה	שטח רשום במ"ר	מס' מגרש חדש	שטח נטו במ"ר	מס' יחידות	הערות
156	650	156/1		1-2	א. זכות מעבר למגרש 156/2
					ב. קיר משותף עם מגרש 157
157	781	157	737	3	א. זכות מעבר למגרש 156/1
					ב. קיר אטום כלפי מגרש 156/1
					ג. קיר משותף עם מגרש 157
					קיר משותף עם מגרש 156/1 ומגרש 156/2