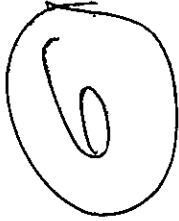


10475



עיריית רחובות
מחלקת מהנדס העיר

30-08-1998

מרחב תכנון מקומי רחובות

נתקבל

תכנון בנין העיר

תכנית שינוי מתאר הכוללת הוראות של תכנית מפורסת-רח\במ\12

על פי חוק הליכי תכנון (הוראת שעה) התש"ן 1990.

שינוי לתכנית מתאר מנדטורית R/6.

משרד הפנים מחוז המרכז

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

אישור תכנית מס. מ/ת/12

הועדה לבניה למגורים (מס. 186)

החליטה ביום 15.6.98 לאשר את ר...

אברהם אשכול

מנהל מנהל תכנון

מחוז: המרכז

נפה: רחובות

עיר: רחובות

גושים וחלקות: גוש 3679 חלקות: 16-27,34,49

חלקי חלקות: 1,2,6-12,14,39,47,48,50

שטח התכנית: 139.20 דונם.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון מחוז המרכז וועדה מקומית רחובות.

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון מחוז המרכז.

המתכנן: דני לזר, אדריכל ובונה ערים.

תאריך: 8.98

1. שם התכנית:
התכנית תקרא תכנית שינוי מתאר הכוללת הוראות של תכנית מפורטת רח\במ\12.
על פי חוק הליכי תכנון (הוראת שעה) התש"ן 1990.
שינוי לתכנית מתאר מנדטורית R/6.
2. מסמכי התכנית:
 - 2.1 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 2.2 גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט").
 - 2.3 גליון אחד של תכנית בינוי וחתכים עקרוניים הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן "נספח בינוי").
3. ציונים בתשריט:
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
4. תחולת התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
5. יחס לתכניות תקפות:
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מנדטורית R/6.
6. גבולות התכנית:
ממערב-רחוב ששת הימים
מצפון-מרכז הספורט ע"ש וייסגל
ממזרח ומדרום-גבול תחום שיפוט רחובות.
7. מטרות התכנית:
 - 7.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור הקלאי ל:
 - 7.1.1 אזור מגורים ג' וקביעת הוראות בניה בתחומו.
 - 7.1.2 אזור מגורים ג' מיוחד וקביעת הוראות בניה בתחומו.
 - 7.1.3 אזור מגורים מיוחד-דיור מוגן לקשיש וקביעת הוראות בניה בתחומו.
 - 7.1.4 שטח לבניני ציבור וקביעת הוראות בניה בתחומו.
 - 7.1.5 אזור מסחרי והוראות בדבר השימושים המותרים בו.
 - 7.1.6 דרכים.
 - 7.1.7 שצ"פ
 - 7.2 קביעת הנחיות לבינוי.

8. הוראות כלליות:

- 8.1 כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח מפורטת הכוללת גבהים, מפלסי קומות שבילים, גדרות, וכו'.
- 8.2 זכויות הבניה, מספר יחידות דיור מירבי, מספר קומות מירבי, שטח ממוצע ליחידת דיור, תכנית מירבית במגרש, שטחי המגרשים, יהיו כמופיע בטבלה שבסעיף- 11 להלן.
- 8.3 במפלס הגג העליון תותר הצבת ובנית מתקני עזר הכוללים קולטי שמש, מעליות, אנטנת טלויזיה וכבלים ומתקני מיזוג אויר. המתקנים הנ"ל יוסתרו באמצעות מסתורים מחומרים עמידים ויאושרו ע"י מהנדס העיר.
- 8.4 לכל בנין תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת לטלויזיה ורדיו.
- 8.5 תותר בנית סוככים (פרגולות) מעץ (שעבר אימפרגנציה), פלדה, בטון. באזורי המגורים שטח הסוככים עד ל-20 מ"ר ליחיד לא יחושב כחלק מזכויות הבניה. בשאר יעודי הקרקע לא יחושב כל שטח הסוככים כחלק מזכויות הבניה.
- לא תותר בנית סוככים לאחר גמר הבניה, אלא אם כן, תבוצע במרוכז על בנין או גוש בנינים, בהתאם להחלטת הועדה המקומית וע"פי אישורה.
- 8.6 עבור מגרשים באזור מגורים ג' ומגורים ג' מיוחד, תוגש תכנית עיצוב ארכיטקטוני לאשור הועדה המקומית לצורך מתן היתר בניה. התכנית תכלול את כל המגרשים הגובלים.
- 8.7 גובה ה-0.00 (מפלס סופי של קומת הקרקע) יקבע בתכנית פיתוח, שתוגש לאישור הועדה המקומית לצורך מתן היתר בניה. התכנית תכלול את כל המגרשים הגובלים.
- 8.8 שטחי שרות על ותת קרקעיים יכללו את השימושים הבאים: קומת עמודים מפולשת, קולונדות, מעברים, מחסנים, חניה, חדרי עגלות, חדרי מכונות, חשמל ותקשורת, משאבות, מזוג אויר, מבואות וחדרי מדרגות, מרחבים מוגנים וכו' באישור מהנדס העיר.
- 8.9 30% משטח הקרקע בכל מגרש ומגרש יהיה פנוי לגינון בלבד. תקן החניה אשר אינו ניתן לפיתרון על קרקעי במסגרת זו יהיה תת קרקעי.
- 8.10 כל המגרשים יהיו מוגבהים בלפחות 20 ס"מ מעל הגובה הממוצע של ציר הכביש הגובל או הכבישים הגובלים.
- 8.11 קווי בנין קדמיים לכיוון הרחובות מחייבים לגבי 50% מחזית הבנין לגבי אזורי מגורים. לא כולל מגרשים מס. 20, 26, 27, 28.

אזור מגורים ג'.

9.1

- 9.1.1 תותר בנית קומת גג עבור כל דירה עליונה בשטח שעד 50% משטח הדירה בתנאי שלא תהווה יח"ד נוספת ושהכניסה תהיה דרך הדירה. שטחי קומת הגג יהוו חלק מזכויות הבניה המותרים כפי שמופיעים בטבלה בסעיף 11. קומה זו תהיה בנוסף למס' הקומות המירבי כפי שמופיע בטבלה הנ"ל. לא תותר תוספת קומת גג לאחר גמר הבניה, אלא אם כן תבוצע במרוכז על בנין או גוש בנינים, בהתאם להחלטת הועדה המקומית ועפ"י אישורה.
- 9.1.2 תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות מגורים בקומת הקרקע.
- 9.1.3 קירות צדדים המפרידים בין חצרות פרטיות לא יעלו על גובה 2.00 מ'.
- 9.1.4 מינימום 25% מהדירות יהיו בגודל עד 80 מ"ר, (שטח עיקרי).
- 9.1.5 גודל דירה ממוצעת 95 מ"ר, (שטח עיקרי).
- 9.1.6 במקרה שיוקצו שטחי חניה פתוחים או סגורים בקומת קרקע, בתחום המקורה ע"י הקומה שמעליה, לא יכללו שטחים אלו במנין השטחים המותרים לבניה עפ"י הטבלה בסעיף 11.
- 9.1.7 בנינים הפונים לשטחי הציבור המרכזיים ולשצ"פ המרכזי יהיו מדורגים ובעלי מרפסות לכיוון השטח הציבורי.
- 9.1.8 בבנינים מדורגים תוצמד מרפסת גג לדירות העליונות.
- 9.1.9 יותר חיבור של 2 בנינים ויותר בקו בנין אפס בחזית צדדית. החיבור יהיה בבניה קשיחה של שערים, מגרעות, קומות עליונות וכו'.

אזור מגורים ג' מיוחד.

9.2

- 9.2.1 קומת הקרקע-קומת עמודים מפולשת+מחסנים לשימוש דיירי הבנין. ניתן להצמיד מחסנים לדירות.
- 9.2.2 תותר בנית קומת גג עבור כל דירה עליונה בשטח שעד 50% משטח הדירה בתנאי שלא תהווה יח"ד נוספת ושהכניסה תהיה דרך הדירה. שטחי קומת הגג יהוו חלק מזכויות הבניה המותרים כפי שמופיעים בטבלה בסעיף 11. קומה זו תהיה בנוסף למס' הקומות המירבי כפי שמופיע בטבלה הנ"ל. לא תותר תוספת קומת גג לאחר גמר הבניה, אלא אם כן תבוצע במרוכז על בנין או גוש בנינים, בהתאם להחלטת הועדה המקומית ועפ"י אישורה.
- 9.2.3 גודל דירה ממוצעת 105 מ"ר (שטח עיקרי).

9.2.4 במקרה שיוקצו שטחי חניה, פתוחים או סגורים, בקומת קרקע, בתחום המקורה ע"י הקומה שמעליה, לא יכללו שטחים אלו במנין השטחים המותרים לבניה עפ"י הטבלה בסעיף 11.

9.3 אזור מגורים מיוחד-דיר מוגן לקשיש.

- 9.3.1 תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות.
- 9.3.2 קירות צדדים המפרידים בין חצרות פרטיות לא יעלו על גובה 2.00 מ'.
- 9.3.3 תותר הקמת בריכה ומתקני ספורט בגבולות המגרש.
- 9.3.4 יש לתכנן מקום חניה אחד לכל 4 יח"ד. חניה לרכב חרום וחניה לאם הבית.
- 9.3.5 שטח יח"ד ממוצעת לא יקטן מ 30 מ"ר שטח עיקרי.
- 9.3.6 השטחים העיקריים לשימושים משותפים לא יקטנו מ 500 מ"ר ל 100 יח"ד.
- 9.3.7 השטחים המשותפים יכללו השימושים הבאים:
חלל כניסה, משרד, חדרים רב תכליתיים, מחסנים, חדר כביסה, חדרי תחזוקה, דירת אם בית, מטבח, חדר אוכל וכו'.
- 9.3.8 רוב השימושים המשותפים ימוקמו בקומת הקרקע וחלק מהם יותרו גם בקומות עליונות, למעט מטבח וחדר אוכל.

9.4 שטח לבניני ציבור.

- 9.4.1 השימוש המותר בהתאם למצוין בטבלה שבסעיף 11 במגרש הרזרבי יותרו שימושים לצרכי חינוך, דת, רווחה, בריאות, ספורט, תרבות וחניה או לכל מטרה ציבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.
- 9.4.2 תותר בנית מרתף בכל השטח שבתוך קוי הבנין. השימוש המותר בו: חניה, שטחי שרות, שימושים עיקריים.

9.5 אזור מסחרי.

- 9.5.1 התכליות המותרות: מסחר קימעונאי ושרותים אישיים.
- 9.5.2 הבנין יבנה עם ארקדה לכיוון הרחוב ברוחב מינימאלי 3 מ' ובגובה מינימלי 4 מ'. הארקדה לא תכלל במנין השטחים כפי שמופיעים בטבלה בסעיף 11 להלן.
- 9.5.3 תותר בנית גלריה למבנה המסחרי בשטח 50% משטח הקומה שמתחתה. שטחי הגלריה יכללו במנין השטחים כפי שמופיעים בטבלה בסעיף 11 להלן.
- 9.5.4 תותר בנית מרתף בגבולות הבנין אשר ישמש כשטחי אחסנה ויחשב כשטחי שרות.

שצ"פ.

9.6

- 9.6.1 יותרו השימושים הבאים: רווחה ונופש, כיכרות, חורשות, מתקני ספורט, מגרשי ספורט, מגרשי משחקים ושעשועים, מקלטים ציבוריים, רהוט רחוב, בתי שימוש ציבוריים ומתקני ביוב, תיעול וניקוז. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות.
- 9.6.2 ציר הולכי הרגל האורכי המרכזי יפותח כשטח מרוצף, מגונן ומקורה בחלקו בפרגולות. תכנית ציר הולכי הרגל תאושר ע"י הועדה המקומית.

10. הוראות לביצוע התכנית.

10.1

מערכות תשתית.

- 10.1.1 אספקת מים, ניקוז, ביוב, ומתקנים לסילוק אשפה יהיו בהתאם לדרישות לשכת הבריאות המחוזית ומהנדס הרשות המקומית.
- 10.1.2 רשת ביוב תהיה מחוברת לרשת הביוב המרכזית של רחובות. כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב.
- 10.1.3 השכונה כולה תנוקז הן באופן עילי והן באופן תת קרקעי לכיוון צפון, לכיוון הכביש המתוכנן בהמשכו המזרחי של רחוב קלמן גבריאלוב.
- 10.1.4 מתן היתר הבניה יהיה מותנה בפתרון ניקוז המגרש והשתלבותו בפתרון ניקוז השכונה כולה.
- 10.1.5 הבניה בקרבת קוי חשמל תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת חשמל לישראל בע"מ.
- הספקת החשמל למבנים החדשים תהיה באמצעות רשת קוי מתח תת קרקעית.
- 10.1.6 רשת התקשורת והחיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.
- 10.1.7 תחנות טרנספורמציה ימוקמו בתחום המגרשים כחלק מהמבנים.

10.2

חלוקה ורישום.

- 10.2.1 חלוקת השטחים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה.
- 10.2.2 הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים ושטחי בנייני הציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה סעיף 125.

- 10.3. פינויים.
לא יוצאו היתרי בניה למגרש בתוך מתחם בניה אלא לאחר פינוי כל המתחם ממבנים המיועדים להריסה, לרבות השטחים הציבוריים והדרכים.
מתחם לבניה יאושר ויקבע ע"י: נציג הועדה המחוזית, נציג הרשות המקומית, נציג משב"ש, נציג ממ"י, ומתכנן.
- 10.4. דרכים, חניות ושבילים.
10.4.1. הדרכים החדשות, ההצטלבויות ופינוי הרחובות, יסללו בהתאם להנחיות משרד התחבורה ועיריית רחובות.
10.4.2. כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרון חניה בתחום המגרש. במידה ולא מצוין אחרת יהיה תקן החניה בהתאם לתקן המוצע של משרד התחבורה. 1.5 ליח"ד.
10.4.3. תותר חניה תת קרקעית למגורים ולמבני הציבור בכל תחום המגרש.
- 10.5. תנאי למתן היתר בניה.
יוגש לוועדה המקומית מסמך בדיקה אקוסטית ע"י היחידה הסביבתית רחובות לשם קביעת תנאים להיתרי בניה במתחם.
- 10.6. שלבי ביצוע.
הרשות המקומית תתנה הוצאת היתרים לחיבורי המבנים לתשתית לצורך איכלוס ביחס ישר לשלבי הביצוע של מערכת הכבישים במתחמי הבניה השונים.
קיבולת כביש מס' 3 מספיקה לשרות מכיוון מערב של 70% מיחידות הדיור במתחם.
- 10.7. תנאי למתן תוקף:
תכנית הביוב תועבר לבדיקת משרד הבריאות.

27 אוג 1998

התקנת מערכת חשמל במבנה מס' 13 רחוב חשמונאים תל אביב
 תחילת עבודות: 24.9.94
 סיום עבודות: 24.9.94
 חתמת בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 אדריכל המחוז: דני לזר

12. חתימות.

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 13-09-1998
 ותקבל
 תיק מס' _____

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז המרכז
 דרך פ"ת 88, תל אביב

חתמת יוזם התכנית.

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז המרכז
 רחוב חשמונאים 113
 תל אביב
 26.08.98

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז המרכז
 רחוב חשמונאים 113 תל אביב

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות	
תכנית מתאר/מפורטת מס' 24/א.ג.ג/ב	בישיבה מס' 24.94 מיום 24.9.94 הוחלט להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז כחמלצת להפקדה/לאשרה.
יו"ר הוועדה	המהנדס

חתמת המתכנן.

(Handwritten Signature)

דני לזר
 אדריכל ובונה ערים
 חפץ חיים 8 תל אביב