

4019636

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
 רחובות
 תכנית מתאר/מפורטת מס' 60/א/15
 בישיבה מס' 16/14/2010/א/15
 לחעבר תכנית זו לעדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז המרכז כחמלצה להפקדה לאשרה
 30.10.2013
 המהנדס
 יו"ר הועדה

חפץ
 רח' שאול זילברמן 34, רחובות 76656 | טל' 08-9370390 | פקס 08-9370392
 עיריית רחובות
 מינהל הנדסה
 06-11-2013
 נתקבל
 תכנון בניין ערים

תכנית מס' רח / 750 / א / 60

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 19.11.2013

בחינה מס' 1 (תמצית) שיקולי מאקרו בבחינת תכניות של בנייה לגובה

מס'	נושא הבחינה	שקלול יתרונות/חסרונות
1.1	שיקולי מיקום ברמת המאקרו: האם התוכנית במיקום מרכזי, בהיבט מטרופוליטני או כלל עירוני, והאם היא תואמת את המדיניות המחוזית או העירונית (אם קיימת)?	התכנית נמצאת במרכז העיר, בסמוך למרכזי - רחוב הרצל. התכנית תואמת המדיניות המחוזית של ציפוף האוכלוסיה במרכזי הערים תוך ניצול תשתיות קיימות והפחתת הלחץ להפשרת קרקע חקלאי.
1.2	שיקולי מיקום ותבנית המרחב העירוני: האם מיקום התוכנית תורם ליצירת ריכוז של בנייה לגובה (באזור מצומצם יחסית), או גורם לפיזור אקראי?	התכנית גובלת לתכנית רח / 15 / 2010 / א הכוללת בניינים בגובה של 14 קומות ויותר ותורמת ליצירת ריכוז של בניה לגובה.
1.3	שיקולי נגישות: האם לתוכנית המוצעת נגישות גבוהה ביותר ממרבית סוגי התחבורה, לרבות הולכי רגל (מבחינה תחבורתית רוב תחומית).	התכנית סמוכה לרחובה הראשי של העיר המהווה ציר ראשי של תחבורה ציבורית. נגיש לרכב והולכי רגל.
1.4	שיקולי ניצול יעיל של קרקע: האם התוכנית המוצעת תורמת לניצול יעיל וגם איכותי של הקרקע?	משבצת קרקע בשטח של כ 2.5 דונם נדירה במרכזי ערים ומהווה הזדמנות תכנונית לניצול יעיל של הקרקע.
1.5	שיקולי מיקום בהיבט התפקודי: האם מיקום התוכנית ואופייה תואמים או מפריעים, בהיבט התפקודי, לשימושים גובלים קיימים?	התכנית גובלת ביעודי קרקע למגורים ותואמת לחלוטין את השימושים הקיימים.
1.6	הבנייה לגובה ומיקום היסטורי: האם וכיצד הבנייה המוצעת לגובה משפיעה על מיקום היסטורי או על בניינים בעלי ערך היסטורי וארכיטקטוני?	התכנית המוצעת אינה גובלת במבנים בעלי ערך היסטורי או ארכיטקטוני. במתחם הגובלת ממזרח לתכנית ישנם כמה בתים לשימור ואולם רובם ממוקמים על מחוץ הרצל. בנייהם וביניהם לבין הבניין המוצע מתבניתם תהיה טעונה אישור השר מגורים בבניינים בני כ 17 ו 20 קומות - 02-20
1.7	הבנייה לגובה והמרחב הציבורי: האם מיקום הבניין המוצע נתמך על ידי מרחב ציבורי הניתן לשימוש? האם נוצרת תרומה למרחב ציבורי איכותי?	הבניין המוצע תורם לציבור שטח ציבורי פתוח של 600 מ"ר ומבנה ציבורי תוספת של 250 מ"ר.
1.8	הבנייה לגובה, בייחוד בעיר הררית: האם התוכנית המוצעת חוסמת מבטים לנוף (במיוחד ממרחב ציבורי), ומהן הדרכים למזער זאת?	בתכנית הנדונה הבניין אינו חוסם מבטים לנוף יחד עם זאת התכנית המינימליסטית ותמירות הבניין משאירים מרווחים גדולים למבט.
1.9	מגורים - בחינה חברתית - כלכלית ראשונה: האם מיקומה של התוכנית בעיר יכול למשוך אוכלוסייה המתאימה מבחינת רמתה הכלכלית לבניינים הגבוהים?	התכנית המוצעת נמצאת במקום יחודי בעיר הן מהבחינה הטופוגרפית והן מבחינת גודל משבצת התכנון. הדירות המתוכננות הן גדולות במיוחד, בנות 5 חדרים, ומתאימות לאוכלוסייה ברמה סוציו אקונומית גבוהה.
1.10	הבנייה לגובה למגורים ושירותי ציבור: האם בסביבת המקום המוצע קיימים	התכנית מהווה חלק ממרכז העיר הכולל מבני ציבור, שטחי מסחר נרחבים ושטחים פתוחים



	שירותי ציבור, מסחר ושטחים פתוחים לשירות המשתמשים?	– במרחק של כ-400 מ' ממוקם גן המייסדים, במרחק של כ-600 מ' נמצא גן הבנים. במרחק הליכה מהחלקה נמצאים שרותי ציבור כגון מתחם הספרייה, קופות חולים, גני ילדים, בית כנסת הגדול ובתי כנסת נוספים, ישיבת "מאור תלמוד", בתי ספר יסודיים ובתי ספר תיכוניים. במבנה עצמו מוקצים 250 מ"ר לצרכי ציבור.
1.11	בדיקה אקלימית ראשונית: האם מיקום הבנייה לגובה יבטיח את מיזעור השפעתה הסביבתית השלילית (הטלת צל ושנוי תנאי הרוח)?	בשל המרווחים הגדולים אינה צפויה השפעה סביבתית שלילית על הבניינים הגובלים. תתכן הטלת צל על הבניין המתוכנן ממערב לאתר וגם זאת רק בשעות הבוקר המוקדמות.
1.12	שיקולי מיקום ביחס לנתיבי הטיסה והוראות משרד הביטחון? האם הבניין המוצע נמצא בתחום נתיבי הטיסה או קרני מיקרוגל?	המבנה המוצע נמצא במרכז העיר ואינו גובל בנתיבי טיסה או קרני מיקרוגל.
1.13	ניתוח השפעה כלכלית: מהי התועלת הכלכלית אשר התוכנית המוצעת עשויה לתרום לסביבה העירונית? פרוט ראו בבחינה מס' 4 בהמשך	הפרויקט מיועד לאוכלוסייה ברמה סוציו אקונומית גבוהה ולהערכתנו יגרום לעלית ערך הנכסים בסביבה.
	שקלול מסכם	

בחינה מס' 2 (תמצית) שיקולי מיקרו בבחינת תכניות של בנייה לגובה

מס'	נושא הבחינה	שקלול יתרונות/חסרונות	שקלול
2.1	הבנייה לגובה במרקם העירוני: האם וכיצד הבנייה לגובה משתלבת במרקם העירוני, הקיים – בחינת רצף הפעילויות העירוניות, הקשרים החברתיים ואופי הבניין?	התוכנית המוצעת למגורים משתלבת עם הבניין המוצע ממזרח, גם הוא למגורים והכולל כ-250 יחיד במבנים בני 17 ו-20 קומות. גם אוכלוסיית היעד, לפרויקט הגובל ממערב, דומה לזו של התכנית המוצעת.	
2.2	הבנייה לגובה והמרחב הציבורי: במפלס הרחוב של הבנייה המוצעת הינו נגיש, פעיל, בטוח ואיכותי?	פיתוח הבניין המוצע מלווה את הטופוגרפיה של הרחוב ומאפשר גישה נוחה לבניין גם לאוכלוסיות עם מוגבלויות. לאורך הרחובות מתוכננת רצועת גינון כאשר מרבית החניה, נמצאת מתחת לפני הקרקע תוך ניצול הפרשי הגובה הטופוגרפי. שטח של 250 מ"ר המוקצה לצרכי ציבור נגיש לכל האוכלוסייה מרחוב מוסקוביץ.	
2.3	הבנייה לגובה והצפיפות הנתפסת ברחוב: האם המרווחים בין הבניינים תורמים לצפיפות נתפסת חיובית ברחוב?	התכנית המינימליסטית של בניין המתוכנן ל-4 דירות בקומה, על מגרש של כ-2.5 דונם, מאפשרת מרווחי צד גדולים במיוחד ולתחושה של מרחב.	
2.4	בנייה לגובה ונוף: באיזה מידה יסתיר הבניין הגובה את הנוף לבניינים אחרים, וכיצד ניתן למזער הסתרה זאת?	הבניין המוצע לא יסתיר את הנוף לאף אחד מהבניינים הקיימים ואף לא לאלה המתוכננים ממערב לו. ראה תוכנית בינוי.	
2.5	מצוינות ארכיטקטונית: בחינה ראשונית של העיצוב האדריכלי בבנייה לגובה.	לבניין המוצע פוטנציאל חיובי ליצור מצוינות ארכיטקטונית, הן בשל הטופוגרפיה, הן בשל הצללית התמירה והן בשל חומרי הגמר האיכותיים.	



2.6	התכנית המוצעת מקצה שטח ציבורי פתוח בשטח של 600 מ"ר ושטח לצרכי ציבור בשטח של 250 מ"ר, אשר יתרמו לרווחת האוכלוסייה הקיימת. כמו כן, התוכנית תואמת לחלוטין למגמות הפיתוח העתידי.	הבנייה לגובה וצפיפות המגורים: האם הגדלת הצפיפות תתרום או תפגע באיכות החיים של הדיירים הנוכחיים והעתידים?
2.7	המרווחים בין הבניין המוצע ובין הבניינים הקיימים, גדולים במיוחד. הן היקף הבניין, גודל הדירות, הנוף הנשקף מהן ומיקום הפרויקט מתאימים מאד לאוכלוסיית היעד.	בנייה לגובה למגורים - מרווחים ומס' קומות: האם המרווחים בין הבניינים מתאימים מבחינת פרטיות, שימוש ותחושת רווחה לדיירים? האם מס' הקומות בבניין המוצע מתאים לאוכלוסיית היעד?
2.8	הבניין המוצע יתחזק על ידי חברת ניהול. אוכלוסיית היעד הינה אוכלוסייה בעלת מעמד סוציו אקונומי גבוה, המעוניינת בתחזוקה ברמה גבוהה ואף בעלת יכולת לממן תחזוקה כזו.	בנייה לגובה למגורים - התאמה לתחזוקה: האם הבניין המוצע מתאים לאוכלוסיית היעד מבחינת יכולתה לתחזקו?
2.9	הסעיף אינו רלוונטי לתכנית שבנדון.	בניה לגובה של מגורים בפרויקטים פנוי בינוי: מהי התרומה או הפגיעה של הפרויקט באיכות החיים של האוכלוסייה הוותיקה והחדשה?
2.10	התקיים דיון ציבורי בתכנית האב לעיר רחובות והתכנית הוצגה לציבור. התכנית המוצעת תואמת את תכנית האב. מובן שהתכנית המוצעת תעבור הליכי פרסום על פי חוק	בנייה לגובה ושיתוף הציבור: האם התקיים הליך ראוי של שיתוף הציבור בתהליך קבלת החלטות ביחס לגיבוש המדיניות העירונית לבנייה לגובה וביחס לאישור התוכנית המוצעת?
2.11	בשל המרווחים הגדולים אינה צפויה השפעה סביבתית שלילית על הבניינים הגובלים. תתכן הטלת צל על הבניין המתוכנן ממערב לאתר וגם זאת רק בשעות הבוקר המוקדמות.	בחינה מיקרו אקלימית - הטלת צל: מהו אופי והיקף הטלת הצל על מבנים או על שטחים ציבוריים וכיצד למזערן?
2.12	לדעתנו לא יהיו השפעות שליליות בעניין זה, בעיקר בשל גודל המרווחים בין הבניינים.	בחינה מיקרו אקלימית רוחות: האם יהיו השפעות שליליות הנובעות מתנאי הרוח במפלס הרחוב ובכניסה לבניינים בעקבות הבנייה לגובה וכיצד למזערן?
2.13	לא צפויים להערכתנו מטרדים בלתי סבירים לסביבה, למעט השלכות מזעריות אשר פורטו בסעיפים הקודמים.	בנייה לגובה ומטרדים לסביבה: האם כתוצאה מגובהו וגודלו של הבניין עלולים להיגרם מטרדים בלתי סבירים לסביבת הבניין כולל לבניינים אחרים בסביבה?
2.14	הפרויקט המוצע אינו מהווה תוספת משמעותית בנוגע לתשתיות הקיימות ואין כל מניעה לפתור באופן סביר את ההעמסה הנוספת הנובעת מהתכנית	בנייה לגובה (או צפיפות התוכנית וקיבולתה) ותשתיות: האם ניתן לפתור באופן סביר את ההעמסה והדרישות הנוספות הנובעות מהתכנית לכל סוגי התשתיות.
		שקלול מסכם

אדריכלות דב חפץ
 שאלו וילברט
 76485
 03-9370390

בברכה

אדריכל דב חפץ

