

תכנית שינוי מתאר רח/19/2010 מס' 4114

מס' תכנית: 19/2010/רח

מס' תיק: 4114

תאריך: 8.9.96

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

4998766

א.ר

9/96

מ/ת/19/2010/4114

8.9.96

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות

מ ס מ ך א

תכנית שינוי מתאר רח/2010/19

משרד התמ"מ מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה הע"מ - 1945

אישור תכנית מס' 19/2010/רח

הרשדה המחוזית לתכנון ולבניה החלטה

ביום 27.10.1991 לאשר את התכנית.

סגן/ת מנהל

א. קינסברונו, אדריכל

27.10.1991

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מקומית רח/2010/19 הכוללת הוראות לאחוד וחלוקה.
2. מסמכי התכנית : המסמכים הבאים מהווים את התכנית, כאשר כל אחד מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 מסמך א - התכנית (תקנות)
 מסמך ב - התסריט
 מסמך ג - תכנית הבינוי (הוראות)
 מסמך ד - תסריט הבינוי וחניה
 מסמך ה - חוזה דעת : השפעת גורמי איכות הסביבה
3. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בתכנית בקו כחול כהה.
4. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על החלקות 88, 89, 90, 647, 646 ו- 9 (חלק) בגוש 3703.
5. שטח התכנית : שטח התכנית הוא 6.174 דונם.
6. בעלי הקרקע : שונים.
7. יוזם ומגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות.
8. עורך התכנית : א. קינסברונר, אדריכל, רח' רחל 2, גבעתיים.
9. מטרת התכנית : א. קביעת שטחים לאזור מסחרי, דרך ושטח ציבורי פתוח.
 ב. שינוי יעוד מדרך למדרחוב (רח' י.טלר).
 ג. קביעת שטח פרטי פתוח.
 ד. קביעת שטח לתכנון בעתיד.
 ה. קביעת הוראות בניה עפ"י תכנית בינוי המצורפת והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 ו. קביעת הוראות בדבר הגשת תכנית לאיחוד וחלוקה לחלקות 90 ו- 647
 ז. קביעת מכנים להריסה.
 ח. קביעת הוראות לבניה בקיר משוחף.
10. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו נגזרת מתכנית רח/2010 והוראות התכנית הנ"ל תקבענה לגבי תכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית רח/2010, תקבענה הוראות תכנית זו.

א. זכויות הבניה בפרויקט A חושבו לפי 140% מתוך 70% משטח הקרקע הרשום, וכן נכלל תמריץ עבור חניה עודפת כמפורט בטבלת הזכויות במסמך ד לתכנית.

ב. בקומה מרחף מפלט 43.00 : מחסנים עבור השטחים המסחריים, מקלט וחדרי מכונות, אשר אינם כלולים באחוזי בניה, עפ"י תכנית רח/2010 ורח/2000/ב.

ג. בקומה במפלס 46.50 (מפלס רח' הרצל) : שטח מסחרי 725 מ"ר, מעברים להולכי רגל (פסז'). המעברים להולכי רגל (פסז') יועמדו לרשות הרבים, ולא יכללו באחוזי הבניה.

ד. בקומה במפלסים 49.80, 51.60 (מפלס רח' לוין-אפשטיין) : שטח מסחרי 750 מ"ר, מעברים להולכי רגל (פסז'). המעברים להולכי רגל (פסז') יועמדו לרשות הרבים ולא יכללו בשטחי הבניה.

ה. בקומה במפלסים 54.10, 54.90 : שטח משרדים 259 מ"ר, משטח לפריקת משאיות, וחניה לרכב פרטי.

ו. בקומה במפלס 57.10 : שטח משרדים 259 מ"ר, מקומות חניה לרכב פרטי.

ז. בקומה במפלסים 59.82, 60.10 : מקומות חניה לרכב פרטי.

ח. בקומת הגג, במפלסים 62.52, 62.80 : מקומות חניה לרכב פרטי, חדרי מדרגות, חדרי מכונות למעליות ומתקנים טכניים.

ט. במעברים להולכי רגל (פסג') לא יותר מסחר.

א. זכויות הבניה בפרויקט B חושבו לפי 170% מתוך 75% משטח הקרקע הרשום וזאת בשל איחוד וחלוקה, וכן תמריץ בגין הריסה ופינויים. כמו כן נכלל תמריץ עבור חניה עודפת, כמפורט בטבלת הזכויות במסמך ד לתכנית.

ב. בקומה במפלס 43.00 (קומת מרחף) : מחסנים עבור השטחים המסחריים, מקלט וחדרי מכונות, אשר אינם כלולים באחוזי בניה, עפ"י תכנית רח/2010 ורח/2000/ב.

ג. בקומה במפלס 46.50 (מפלס רח' הרצל) : שטח מסחרי 847 מ"ר, מעברים להולכי רגל (פסז'), חדרי מכונות. המעברים להולכי רגל (פסז') יועמדו לרשות הרבים, ולא יכללו באחוזי בניה.

ד. בקומה במפלסים 49.80, 51.60 (מפלס רח' לוין-אפשטיין) :
שטח מסחרי 746 מ"ר, מעברים להולכי רגל (פסז').
המעברים להולכי רגל (פסז') יועמדו לרשות הרבים, ולא יכללו באחוזי בניה.

ה. בקומה במפלס 54.10, 54.09 :
שטח משרדים 470 מ"ר, משטח לפריקת משאיות, מקומות חניה לרכב פרטי.

ו. בקומה במפלס 57.10 :
שטח משרדים 470 מ"ר, מקומות חניה לרכב פרטי.

ז. בקומה במפלס 59.82, 60.10 :
מקומות חניה לרכב פרטי.

ח. בקומת הגג, במפלס 62.52, 62.80 :
מקומות חניה לרכב פרטי.

ט. לא יוצא היחר בניה לפרויקט B אלא לאחר הגשת פתרון אשר יבטיח התחשבות בפתחים הצפוניים בפרויקט C. פתרון זה יכול להיות ע"י יצירת אוורור בקומות העליונות, או פתרון אחר.

י. במעברים להולכי רגל (פסג') לא יותר מסחר.

13. הוראות פרויקט C :
שטח פרויקט C מיועד לתכנון בעתיד. עד לאישור התכנון בעתיד יותרו עבודות שיפוץ ושיפור בלבד.

14. הוראות פרויקט D :
שטח פרויקט D מיועד לתכנון בעתיד. עד לאישור התכנון בעתיד יותרו עבודות שיפוץ ושיפור בלבד.

15. תכנית בינוי :
א. תכנית הבינוי (מסמכים ג, ד) מתייחסת לפרויקטים A ו-B והיא קובעת מיקום ונפח המבנים, מפלסי הקומות, שימוש, עקרונות עיצוב חזיתות, חמרי גימור, עקרונות הפיתוח.

16. אחוד וחלוקה :
א. בחלקות 90 ו 647 תוגש תכנית מפורטת לאחוד וחלוקה על פי סימן ז' לחוק התכנון והבניה כאמור בנספח ו' לתכנית.

ב. החלוקה החדשה תבוצע רק לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בפרויקט B.

17. זכויות מעבר ושימושים מיוחדים :

א. יזמי פרויקט A יקימו על חשבונם רמפת גישה לחניון לרכב פרטי ולמשטח פריקה לרכב משא במפלט 54.90, אשר חשמש את פרויקט A ופרויקט B גם יחד. בעלי המבנה בפרויקט A יאפשרו גישה חופשית לכל כלי הרכב הבאים למבנה פרויקט A ופרויקט B, בתנאי שבכל המדובר בכלי רכב הבאים לחניה ולפריקה בפרויקט B, תאופשר הגישה רק לאחר שיזמי פרויקט B יפצו את יזמי פרויקט A על הוצאות בנית הרמפה יחסית לשטחי הבניה, והכל בהתאם לקביעת שמאי שימונה ע"י הועדה המקומית ע"ח הבעלים.

ב. בשטח החניה לרכב פרטי, יאפשרו בעלי המבנים פרויקט A ופרויקט B מעבר חופשי לכל כלי הרכב החונים בשטח שני הפרויקטים.

ג. תובטח גישה להולכי רגל מתוך הפסג' בקומה במפלט +46.5 בפרויקט A לפרויקט D.

ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים בהיתר הבניה להבטחת האמור בסעיף זה.

18. פיתוח :

א. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח הן לשטח הפרטי והן לשטח הציבורי בתחום כל פרויקט.

תכנית הפיתוח תערך בהתאם להוראות ת.ב.ע. רח/2010, ותהיה כפופה להסכמת הועדה המחוזית.

ב. ביצוע תכנית הפיתוח הן בשטח הפרטי והן בשטח הציבורי יהיה עפ"י לוח זמנים שיקבע בהיתר הבניה וע"ח מקבל ההיתר ללא קיזוז לצרכי מיסוי.

ג. פיתוח השטח הפרטי הפתוח הגובל בכל אחד מהפרויקטים יבוצע ע"י בעל ההיתר לבנית הפרויקט ועל חשבונם.

תחזוקת השטח תחול על בעל הזכויות בפרויקט. הועדה תקבע בהיתרי הבניה תנאים להבטחת הוראות אלה.

ד. בשטח הפרטי הפתוח תהיה זכות דרך לציבור אשר יירשם בפנקס רשום המקרקעין.

19. מדרחוב :

א. לקטע מרח' י.טלר, המיועד למדרחוב, כמסומן בתכנית, תוגש בנפרד, ביוזמת הועדה המקומית, תכנית המדרחוב לאישור הרשויות שהסכמתן נחוצה עפ"י כל דין, באישור המפקח על החעבורה, בהסכמת הועדה המחוזית.

ב. במדרחוב תהיה זכות מעבר למוניות של תחנת המוניות הקיימת.

20. חניה :

א. החניה, עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983. הנספח התחבורתי מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

ב. בשטח החניה העילי נדרש גגון למיגון אקוסטי ולמניעת מפגעי רעש. סוג חומר הגגון יקבע עפ"י הנחית יועץ אקוסטי מוסמך ובתאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה, בכפוף לסעיף 28.

21. החזר שכר תכנון :

א. בעלי הנכס בפרויקט B (חלקות 90 ו-647) יחזירו לבעלי הנכס בפרויקט A הוצאות שכר תכנון בעבור החלק היחסי של פרויקט B בהכנת תכנית זו ותכנית הבינוי.

ב. גובה שכר התכנון ייקבע ע"י מהנדס העיר.

ג. הועדה המקומית תתנה מחו היתר בניה לפרויקט B בהחזר ההוצאות הנ"ל.

22. רישום שטחים ציבוריים :

השטחים בתכנית זו המיועדים לשטח ציבורי פתוח ולדרך, ירשמו על שם עיריית רחובות.

23. שלבי ביצוע :

א. הבנין בפרויקט A יבוצע תוך 3 שנים מאישור התכנית.

ב. יתר חלקי התכנית יבוצעו תוך 15 שנים מאישור תכנית זו.

ג. במקרה ופרויקט A יבוצע לפני פרויקט B, יכלול היתר הבניה פתרונות זמניים ל :

- תנועת כלי רכב בקומות החניה.
- חדרי אשפה וחדרי עזר.

24. סטיה מתכנית הבינוי :

במסגרת תכנית לקבלת היתר בניה בפרויקט A ו-פרויקט B, ניתן יהיה לבצע שינויים בתכנית אך ורק כאמור להלן :

א. באישור הועדה המקומית : חלוקה פנימית של שטחי הבניה בכל קומה ובלבד שלא יוגדלו סך השטחים הנכללים באחוזי הבניה, ובתנאי שלא יוקטנו השטחים למעבר ציבורי (פסז').

ב. באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית : שינויים בתכנון אשר אין בהם כדי לשנות את עקרונות ואופי תכנית הבינוי, ובלבד שתכנית השינוי תתאים להוראות התכנית.

25. בנינים ושימושים חורגים : א. הבינינים המסומנים להריסה מהווים בנינים חורגים. אין להוסיף בהם בניה אך מותר יהיה להשתמש בהם שימוש מסחרי עד להריסתם.

ב. בהיתרי הבניה תהא הועדה המקומית מוסמכת לקבוע תנאים בדבר ביצוע ההריסה של הבינינים החורגים בתחום אותו פרויקט בטווח זמנים ובסדר שיקבע על ידה.

26. הפקעות : הועדה המקומית תהא רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצרכי ציבור, אולם השטחים הציבוריים הפתוחים בפרויקטים A ו-B לא יופקעו לפני שיהרסו הבינינים הקיימים עליהם.

27. תחזוקה : הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בהיתר הבניה הוראות בדבר תחזוקת המבנה לאחר גמר הבניה.

28. איכות הסביבה : א. בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הסביבה.

ב. על השימושים הנ"ל יחולו דרישות ותנאים בהתאם למידע ולנתונים שהוצגו במסמך "פרויקט מרכז העיר - רחובות, השפעת גורמי איכות הסביבה", הנספח לתכנית זו.

ג. היתר בניה : בקשה להיתר בניה תכלול תשתיות שתבטיח פתרונות למניעת מפגעים בנושאים הבאים :

ביוב : מחקן ביוב מרכזי וחיבורו למערכת העירונית, פירוט המתקנים לקדם-טיפול עבור עסקים ושימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים.

פסולת : הקצאת שטח שלא יפחת מ-60 מ"ר להצבת המתקנים לאצירת פסולת כולל דחסנים ומכולות פסולת לסוגיה השונים. קוי מים ניקוז ופחמי אוורור - להבטחת טיפול ותפעול ברמה נאותה, פתרון נגישות טובה עבור כלי רכב לצרכי פינוי.

איכות אויר : קביעת המיקום של בתי האוכל ועסקי מזון. הצגת תשתיות ומתקנים לאורור וטיהור אויר - לרבות ארובות של בתי אוכל ועסקי מזון. הצגת פתרונות לאורור החניון לכלי רכב בהתאם לתקנים הנדרשים.

רעש :
קביעת התנאים והאמצעים שיבטיחו עמידה במפלסי רעש
בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)
לשימושים הבאים :
הפעלת החניון לרכב, לרבות הבטחת מיגון אקוסטי
באמצעות גגון בחניון העילי.
פתרונות איטום של שטחים בהם מכונות, מערכות ומתקנים
הנדסיים המשרתים את המבנה.

לא יוצא היתר ולא יקבעו התנאים כנ"ל אלא בכפוף
להנחיותיה של היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

תעודת גמר :
שימוש והפעלה יוחנו במתן תעודת גמר - לפי תקנות
החכנון והבניה וזאת לאחר ביצוע הפתרונות למניעת
מפגעים שנדרשו לפי הוראות אלה להבטחת פעילותם
התקינה.

בשטח הפרוייקט יבוצע אלמנט להנצחת תחנת האוטובוסים
"אגד הישנה", אשר יבוצע יחד עם שלב הבניה הראשון.

29. אלמנט הנצחה:

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אשורה.

30. זמני ביצוע התכנית :

תאריך :

חתימת המתכנן :

חתימת היוזם :



רמ/2010/19 - 418



מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות

מ ס ך ג

תכנית הבינוי

המצורפת לתכנית מפרטת רח/2010/19

א. קינסברונו, אדריכל

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
תכנית בינוי המצורפת לתכנית רח/19/2010

נספח ג.
הוראות בינוי

1. חחולת תכנית הבינוי :
תכנית הבינוי חחול על פרויקט A ופרויקט B, בהתאם להגדרה בסעיפים 1.9, 2.9, בחקנון התכנית.

2. תאור המבנה :
א. המבנה מורכב משני בנינים נפרדים, פרויקט A ופרויקט B המחזברים ביניהם בקיר משותף. בקומת הקרקע (לרח' הרצל ולרח' לוי-אפשטיין) מוקצה בכל אחד מהחלקים הנ"ל שטח לפסז' חלקי, אשר לאחר השלמת שני הפרויקטים יצטרפו לשטח פסז' אחד.

ב. שטחי הבניה בשני הפרויקטים הנ"ל, למעט שטחי החניה ופריקת משאיות, יכולים לתפקד בנפרד, עם גישות נפרדות ומקלטים נפרדים. שטחי החניה מהווים חטיבה אחת עם גישה משותפת בפינה הצפון-מערבית של הבנין הנמצאת בפרויקט A. שטחי פריקת המשאיות גם כן מהווים חטיבה אחת עם גישה משותפת בחזית המערבית. בעלי פרויקט A יבטיחו גישה חופשית לכל חלקי החניה ושטח הפריקה.

3. התאמת מבנים :
המבנים שבפרויקט A ובפרויקט B ימוקמו בהתאמה מלאה באשר ל :

- גובה מפלסי הקומות והגישות.
- גובה חלקי המבנה כגון תקרות, קרניזים, סיפי חלונות, מדרגות וכו'.
- פרטי הביצוע של החזיתות המערבית והמזרחית, באשר לחומרי גימור, חלונות, צורת וגודל השילוט וכל יתר חלקי הבנין הנראים לעין.
- חומרי גימור ואופי כללי של חזיתות צפונת ודרומית.

4. הגימור :

- א. המבנים יצופו באריחי קרמיקה בגוון בהיר.
- ב. החלונות יהיו מאלומניום, לפי פרט אחיד עם אלגון ברונזה.
- ג. השילוט יהיה בגודל אחיד. כל השלטים יהיו מחומר שקוף מואר. הבניה תכלול מסגרות והכנה לגופי תאורה.
- ד. הבניה תכלול שלטי הכוונה מתאימים לחניה, שמות רחובות, הכוונה כללית וכיוב'.
- ה. הריצוף בפסז', כולל מדרגות, יהיה מלוחות שיש.
 1. בשטחים המיועדים לציבור ימוקמו מיכלי אשפה מתאימים.

5. קיר משותף :

- א. יסודות המבנים יהיו מרוחקים מהגבול המשותף בין פרויקט A ופרויקט B על מנת למנוע הפרעות בזמן הבניה.
- ב. והיה ויוקם מבנה אחד קודם לשני מבין פרויקטים A ו-B, יצופה הקיר המשותף מבחוץ בטיח עם ציפוי אקרילי, כמו-כן ייבנו מעקות זמניים בשטחים המשותפים : משטחי פריקת משאיות ופסז'.

6. פיתוח :

- הפיתוח יעשה לפי תכנית פיתוח וגיבון בהתאם לסעיף 16 בחקנון התכנית (מסמך א). מיקום השטחים המרוצפים ושטחי הגיבון, מדרגות וכו' יהיו לפי תכנית הבינוי.

תאריך :

חתימת המתכנן :

חתימת היוזם :

פרויקט "אגד ישן" רחובות - הישובי שטחים

חבר להישוב שטחי בניה (על בסיס חכנית רח\2010)

פרויקט B	פרויקט A
<p>זכויות בניה 2408 מ² = 170% x 75% x 1889</p> <p>בקומת קרקע 722 מ²</p> <p>בקומות : לויין אפשטיין 746 מ²</p> <p>משרדים 940 מ²</p> <p style="text-align: center;">דרישות חניה :</p> <p>מסחרי ס"ח 1468 מ² : 30 / 500 / 17 מקומות</p> <p>28 = 35 / 968 מקומות</p> <p>13 = 35 / 470 מקומות</p> <p>24 = 40 / 940 מקומות</p> <p>82 מקומות ס"ח נדרש</p> <p>105 מקומות מוצע בפועל</p> <p>23 מקומות עודף חניה</p>	<p>זכויות בניה 1812 מ² = 140% x 70% x 1849</p> <p>בקומת קרקע 544 מ²</p> <p>בקומות : לויין אפשטיין 750 מ²</p> <p>משרדים 518 מ²</p> <p style="text-align: center;">דרישות חניה :</p> <p>מסחרי ס"ח 1294 מ² : 30 / 500 / 17 מקומות</p> <p>23 = 35 / 794 מקומות</p> <p>17 = 35 / 600 מקומות</p> <p>13 = 40 / 518 מקומות</p> <p>70 מקומות ס"ח נדרש</p> <p>104 מקומות מוצע בפועל</p> <p>34 מקומות עודף חניה</p>
<p>ניצול עודף חניה : 20 מקומות x 6.25 = 125 מ² חוספת בקי' קרקע (ל- 125 מ² דרושים 3 מקומות)</p>	<p>ניצול עודף חניה : 29 מקומות x 6.25 = 181 מ² חוספת בקי' קרקע (ל- 181 מ² דרושים 5 מקומות)</p>