

7

מס' 40056

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - רחובות

תכנית מפורטת מספר רח/9/א "מרכז מסחרי גני העיר"

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 9/א
 התכנית מאשרת מכח
 סעיף 08 (א) לחוק
 יו"ר הוועדה המקומית

תכנון: ב. לוי אדריכלים - כרמיאל. טלפקס 04-9887495

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - רחובות

תכנית מפורטת מספר רח/9/א "מרכז מסחרי גני העיר"

תכנון: ב. לוי אדריכלים - כרמיאל. טלפקס 04-9887495

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי - רחובות

תכנית מפורטת מספר רח/9/א "מרכז מסחרי גני העיר"

התכנית מהווה שינוי לתכנית בתוקף מס' רח/במ/9.

- המגיש והיזם : חברת ליגד השקעות ובנין בע"מ
רח' ראול ולנברג 4, תל אביב 65155. טלפון : 03-6481141, פקס : 03-6475445
- בעלי הקרקע : חברת ליגד השקעות ובנין בע"מ.
רח' ראול ולנברג 4, תל אביב 65155. טלפון : 03-6481141, פקס : 03-6475445
עיריית רחובות
רח' גלוסקין 5, רחובות 76110, טלפון : 08-9446161, פקס : 08-9446125
- עורך התכנית : בני לוי אדריכלים - כרמיאל,
רח' צ.ה.ל. 89/ב, כרמיאל. טלפקס 04-9887495

עדכונים :
יוני 1996
אוקטובר 1996
פברואר 1997
יולי 1997

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי - רחובות

תוכנית מפורטת מס רח/9/א "מרכז מסחרי גני העיר"
תכנית המהווה שינוי לתכנית בתוקף מס' רח/במ/9

1. המקום: מחוז: מרכז
נפה: רחובות
מרחב תכנון מקומי - רחובות.
תחום שיפוט מוניציפלי - רחובות.

2. גושים וחלקות:

גוש	3699	3700
חלקי חלקות	28, 29	27, 28

3. מיקום:

האתר הינו באזור הצפון מזרחי של תכנית רח/במ/9.

4. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא תכנית מס. רח/9/א "מרכז מסחרי גני העיר".
תכנית זו מהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בתכנית מס' רח/במ/9 וכוללת בתוכה קטע המטרופקה שלאורך גבולה הצפוני, בין התכניות רח/במ/9, רח/במ/2120.
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו תהיה כפופה לתכניות המתאר האזוריות והמקומיות.
תכנית זו לכשתאושר, תהיה עדיפה על תכניות קודמות החלות בשטח, במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הקודמות.

6. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפים כתובים, המהווים את התקנון, תשריט נספח צבוע, בקנה מידה 1:1000, תכנית בינוי בק.מ. 1:500, נספח תנועה וחניה.

7. בעלי הקרקע:

חברת ליגד השקעות ובנין בע"מ.
רח' ראול ולנברג 4, תל אביב 65155. טלפון: 03-6481141, פקס: 03-6475445
עיריית רחובות
רח' גלוסקין 5, רחובות 76110, טלפון: 08-9446161, פקס: 08-9446125

8. היוזם והמגיש :

חברת ליגד השקעות ובנין בע"מ.
רח' ראול ולנברג 4, תל אביב 65155. טלפון : 03-6481141, פקס : 03-6475445

9. עורך התכנית :

ב. לוי אדריכלים - כרמיאל
רח' צ.ה.ל. 89/ב, כרמיאל טלפקס : 04-9887495

10. שטח התוכנית :

8.60 דונם (נמדד גרפית במחשב).

11. גבולות התוכנית :

הגבולות המסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

12. מטרת התוכנית :

הוספת קומה למבנה המסחרי הקיים.
התוויית דרך המשך ל - 221 בשטח המטרוקה ועל חלק מן השטח המסחרי.
צירוף חלק מן המטרוקה לש.צ.פ.

13. שלבי ביצוע :

הביצוע של התכנית מידי עם אישורה.
סיום התכנית המוערך כשנתיים מיום תחילת הביצוע.

14. ביאור סימני התשריט :

- | | | |
|----|--|-----------------------------|
| א | קו כחול עבה מרוסק | גבול תכנית קיימת |
| ב. | קו כחול עבה | גבול התכנית המוצעת |
| ג. | קו ומספר בצבע ירוק | גבול ומספר חלקה קיימת |
| ד. | קו מקווקו בצבע ירוק | גבול חלקה רשומה לביטול |
| ה. | עיגול מחולק ל-4 רבעים : | |
| | ספרה ברבע העליון של העיגול בצבע שחור | מספר דרך |
| | ספרה ברבע הימני והשמאלי בעיגול בצבע אדום | קו בנין, מרווח קדמי מינימלי |
| | ספרה ברבע התחתון של העיגול בצבע אדום | רוחב הדרך |
| ו. | מספר עבה בתוך חלקה | מס' מגרש/חלקה מוצעת |
| ז. | קו עם עיגולים שחורים ומספר עבה | גבול גוש רשום ומספרו |
| ח. | שטח ירוק | שטח ציבורי פתוח |
| ט. | שטח צבוע אפור ומותחם אפור כהה | שטח למסחר/משרדים |
| י | שטח צבוע חום | דרך קיימת |
| יא | שטח צבוע אדום | דרך מוצעת |
| יב | שטח צבוע חום ומותחם חום כהה | שטח למבני ציבור |
| יג | משבצות בצבע ירוק על רקע לבן | שטח של מטרוקה |
| יד | מצולע מנוקד | בנין קיים |

15. טבלת שטחים ושימושים:

מצב קיים		מצב מוצע		
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
66.40	5.71	64.30	5.53	מסחר/משרדים
-	-	9.42	0.81	דרך מוצעת
5.34	0.46	5.34	0.46	דרך קיימת
18.96	1.63	22.12	1.80	ש.צ.פ.
9.30	0.80	-	-	מטרוקה
100.00	8.60	100.00	8.60	סה"כ

16. רשימת תכליות:

האיזור	הצבע בתשריט	התכלית
--------	-------------	--------

שטח למסחר/משרדים אפור מותחם
 שמש למבנה מסחרי דו קומתי וקומת מרתף לשטחי שרות וחניה. אפור כהה

קומת הכניסה תיועד לחנויות בגדלים שונים סביב רחבה פתוחה מעוצבת.
 לאורך חזית החנויות תעוצב ארקדה להגנה על הכניסות לחנויות.
 סך כל השטחים העיקריים בקומת קרקע לא יעלה על 33% משטח המגרש ו 10% לגבי שטחי שרות.
 שטחי השרות יכללו מבואות וחדרי מדרגות, מרחב מוגן, מחסנים.
 קומה א' תיועד למשרדים מרפאה וכול...
 סך כל השטחים העיקריים בקומה א' לא יעלה על 29% משטח המגרש ו 9% לגבי שטחי שרות.
 קומת המרתף תיועד למחסנים וחניון בשטח שלא יעלה על 29% משטח המגרש.

ישמש לגינון ופיתוח, שבילי הולכי רגל, חניה וגישה לחניה מרחוב 74. ש.צ.פ. ירוק
 העבודות יבוצעו עפ"י תכנית מתואמת ומאושרת ע"י מהנדס העיר וע"י יזם השטח המסחרי.

ישמש דרך גישה לרכב ממונע, מפרצי חניה ומדרכות להולכי רגל. שטח לדרכים חום, אדום

17. שימוש בקרקע ובבנינים:

לא ישמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זאת.

18. הפקעת שטחים ציבוריים ורישומם:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189, 188, בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על כל הצווים והתקנות הנוגעות לענין. השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם עיריית רחובות עם זכות מעבר לציבור לצמיתות.

19. חלוקה לצרכי רישום:

החלקות הרשומות וחלקות שאושרו בתכניות קודמות בשטח תכנית זאת ולא נרשמו, תבוטלנה. החלקות החדשות תהיינה בהתאם למסומן בתשריט המצורף לתכנית זו. החלקות החדשות תרשמנה במסגרת תשריט חלוקה לצרכי רישום התואם תכנית זו ואת חלוקת המשנה אם אושרה כזאת. החלוקה לצרכי רישום תעשה ע"י היזמים תוך שלוש שנים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

20. היטל השבחה:

הועדה המקומית לבניה תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף א/196 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על כל הצווים והתקנות הנוגעות לענין.

21. חניה:

החניה תוקצה בתחומי המגרש על פי תקן החניה שנקבע בחוק הליכי תכנון ובניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

22. בניה בקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה:

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בטיים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

23. תחנת טרנספורמציה:

לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. המבנה יכלול תחנת טרנספורמציה פנימית בשטח המגרש, בהתאם לדרישות חברת חשמל לישראל.

24. מקלטים/מרחב מוגן:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א. המקלטים יהיו דו שימושיים עפ"י אישור הג"א.

25. עבודות פיתוח:

א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו על פי תכנית מאושרת בו.ב.ע. מקומית ולשביעות רצונו של מהנדס הרשות.
 ב. פינוי עודפי עפר לחיסול מפגעים יעשה בתאום עם מהנדס הרשות.

26. שירותים:

- א. מיס - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של העיריה, בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ביוב - המבנה בשטח התכנית יחובר למערכת הביוב המרכזית של עירית רחובות, בהתאם לדרישות הרשות.
- ג. פחי אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה, בהתאם לתקן משרד הבריאות ובאישור מנהל מחלקת התברואה של העיריה.
- ד. ניקוז מי גשם - יהיה על ידי חלחול, על ידי ניקוז טבעי או ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.
- ה. הידרנטים - יותקנו הידרנטים לכיבוי אש על ידי מי שיוסמך לכך, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.
- ו. חשמל וטלפון - יהיו מרשתות תת קרקעיות.

27. טבלת הגבלות וזכויות בניה:

צפיפת ל-יחיד או הערות	גובה בניה מקסימלי מעל מפלס הכניסה		אתוזי בניה/שטח בניה מקסימלי							קווי בנין			אזור או שימוש עיקרי	גודל מגרש מינימלי (מ'ר)	מס' מגרש
	מספר קומות	גובה במטר	סה"כ כללי	סה"כ שרות	סה"כ עיקרי	סה"כ קומתי	שטח שרות	שטח עיקרי	ק	א	צ				
							29	29	-	0	0	0	מסחר במרתף	5530	44
	13	2	110	48	62	43	10	33	7	7	0	מסחר קומת כניסה			
						38	9	29	7	7	0	מסחר קומה א'			

תתימות:



ליגד השקעות ובנין בע"מ
ח.צ. 52-0039439

היזום מגיש התוכנית: _____

בני לוי אדריכלים

עורך התכנית: _____

<p>חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות</p>	
<p>תכנית מתאר/מפורטת מס' כמ.א/91</p>	
<p>בישיבה מס' 31 מיום 19.8.96 הוחלט להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז להמלצה להפקדה/לאשרה.</p>	
<p>יו"ר הועדה</p>	<p>המהנדס</p>

הועדה המקומית: _____

ליגד השקעות ובנין בע"מ
ח.צ. 52-0039439

בעלי הקרקע: _____