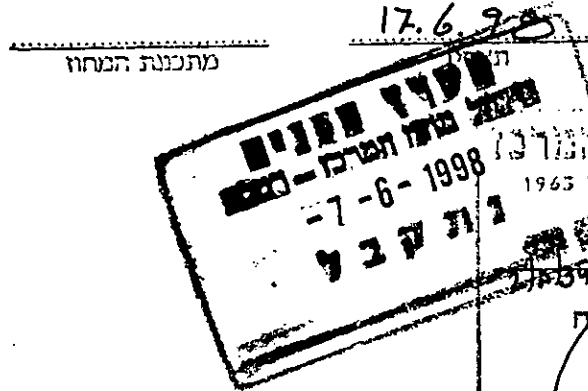


מחוז - המרכז
מרחב תכנון - מקומי רחובות
תכנית שינוי מיתאר מס' רח/ 2010 / 34 / ב / 2
שינוי לתכנית מיתאר רח' / 2010 / 34 / ב

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
7.4.98 מעשה מיום החלטת הועדה המחוזית



מחוז : המרכז

נפה : רמלה

עיר : רחובות

גרש : 3701

חלקה : 235

שטח : 7483 מ"ר

רחוב : בילו פינת טרנט

היוחס : הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

מסמכי התכנית : תשריט

תקנון

נספח בינוי

נספח תנועה וחניה

נספח פיתוח

בעלי הקרקע : שונים

מטרת-התכנית : שינוי יעוד מאזור מגורים ב' מיוחד ו- ש.צ.9. לאזור מגורים ג' מיוחד מסחר ו- ש.צ.9.

הוראות התכנית : הקמת בנין מדורג משולב למגורים ומסחר, אגף המגורים יכלול 9 קומות ע"ג 3 קומות חניה ומחסנים.

האגף המסחרי כולל 8 קומות מדורגות למשרדים ע"ג קומת קרקע לחנויות ו- 3 קומות מרתף לחניה ומחסנים.

השטח למגורים מורכב מ- 36 יח"ד בשטח של 85 מ"ר ליח"ד בממוצע.

השטח למסחר מורכב מ- 350 מ"ר שטח לחנויות בקומת-קרקע ו- 1130 מ"ר שטח למשרדים ב- 8 קומות מדורגות.

חישובי השטחים נגזרים מחלקה 2 המקורית (שהופקעה בשלמות)

ששטחה 2752 מ"ר. $2752 \times 220\% \times 75\% = 4540$ מ"ר.

תכנית הבינוי : התכנית המצורפת ע"ג התשריט מהווה תכנית מנחה בלבד.

עורך - התכנית : "רתם" אדריכלות והנדסה (אדר' נעים מאירה)

ויצמן 5 רחובות-טלפקס. 08-947698

לוח זכויות והוראות בניה

יעוד האזור	שטח התכנית (מ"ר)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' מבנים במגרש	תכנית ב- % (כולל שטחי שרות)
מסחר ומגורים	4540	כמסומן בתשריט	1	70

זכויות - הבניה

יעוד	על - קרקעי		תת - קרקעי		סה"כ		מס' קומות	גובה (מ')	קווי - בנין
	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
מסחר	1480	900	---	2800	1480	3700	9	32	קדמי: 0 או 5
מגורים	3060	2400	---	3200	3060	5600	9	9	קדמי : 5 אחורי: 2

מס' יח"ד למגרש: 36

שטחי השרות כוללים: ח. מדרגות, מעליות, ממ"ק, לובי, ובמגורים מחסנים ומעברים לדירות, ומרפסות לא מקורות.

השטח המסחרי יוגבל לשימוש שאינו דורש פריקה וטעינה של משאית ואינו למטרת מכירת מזון.

שטחי ציבור:

א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה יועברו לרשות המקומית וידשמו על שמה ללא תמורה בין מכוח הפקעה ובין בכל דרך אחרת.

חניה:

א. ע"פ נספח החניה והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

תכנית גימור ופיתוח:

לא ינתן היתר - בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית גימור ופיתוח לאותו שטח אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגפיה. התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

- א. פרוט מלא של חומרי גימור הבניים.
- ב. פתרונות להסתרת הכביסה.
- ג. פתרון אדריכלי לשילוב מתקני מיזוג-אוויר בקירות המבנים.
- ד. פתרון אדריכלי למתקני אנרגיה סולרית.
- ה. פתרון אדריכלי למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- ו. פיתרון לשילוט מבחינת מיקום, גודל, תאורה, צבע, וסוג הכתב.

פיתוח גנים:

- ז. פיתוח המדרכה, ש.צ.פ. והשבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות העיריה או הופקעו ממבקש ההיתר.
- ח. תנאי למתן היתר - בניה ת. פיתוח גננית של המדרכה בפינת רח' טרס ובילו וכן תכנית פיתוח גננית של יתרת המתחם הכלול בתכנית.
- כמו-כן שלבי הביצוע של הגיון והבינוי יקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ט. התכנון והביצוע יעשו ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.
- י. התקנת ריהוט - רחוב לרבות מיקום, דגם וגיוון.
- ריהוט הרחוב יכלול את האביזרים הבאים: עמ' תאורה עמ' חשמל, עמ' טלפון, כסאות, ספסלים, שולחנות, עציצים, אדניות, מיכלים לשתייה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומוגבהות, לוחות מדענות ופרסום, שלטי הכוונה, תיבות דואר, מזרקות ובריכות-נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימונים גרפיים.
- יא. פתרונות לחניה לרבות פרטי-קירוי, אורוד, תאורה, ניקוז, ושילוט-חניה.
- יב. גדרות, קירות תומכים ודמפות.
- יג. פתרונות למתקני אספקת-חשמל, גז, בריכות-מים, שעוני מים, חדרי-מכוונות מסוגים שונים במקומות פתוחים. הערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים, כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים חמים וקרים, ביוב, ניקוז, מרחבים וכיו"ב יהיו מוסתרים.

איכות הסביבה:

- תנאי למתן היתר- בניה יהיה קבלת חוות-דעת של יועץ לאיכות הסביבה אשר במסגרתה יכללו הנושאים הבאים:
- יד. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה, הפרדת הפסולת בין מגורים למסחר והפרדת פסולת רטובה מפסולת ברת מיחזור (קרטונים).
- טו. פתרונות אקוסטיים להפחתת רעשים סביבתיים הנובעים מקרבת המבן לצומת עמוס ולתחנת-אגד המרכזית.
- טז. מתן פתרון להוצאת אויר מהחניונים התת-קרקעיים תוך מניעת זיהום-אוויר ורעש.
- יז. פתרון למניעת רעש ממתקני השרות והסתרתם בגג המבנה המסחרי.
- יח. ת.ב.ע. / רח' / 2000 / ג לא תחול בתחום התכנית.
- יט. החדרת נגר עילי לקרקע בשטח בנוי:

נגר עילי משטחי הגגות והשטחים המרוצפים ינוקזו לשטחים פנויים מבינוי או יוחדרו לבורות - חצץ להחדרת מי - הנגר.

משטחי החניה והמדרכות יתוכננו כך שמי הנגר מהם יוחדרו לקרקע, לשימור יעילות החדרת מי הנגר לקרקע יש לתכנן חיפוי צמחי של האזורים הפנויים מבניה.

טרם הוצאת היתר-בניה תוגש תכנית לפתרונות להחדרת הנגר העילי לאישור מהנדס העיר וליחידה לאיכות הסביבה.

ביוזם וניקוח א. ביוזם - תנאי למתן היתר בניה, חיבור בפועל של מערכת השפכים המרכזית לשפד"ן.

ב. ניקוח - מרחבי המבנים יופנו לגינת המבנה לקליטה וחלחול נגר עולי לקרקע. הריצוף סביב המבנה יעשה ממרצפות משתלבות המאפשרות חילחול נגר לקרקע.

גימור בחומרים עמידים : גימור הבנינים יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן - נסורה, חומרים קרמיים, גרנוליט, בטון גלוי וכו' הכל באישור מהנדס העיר.

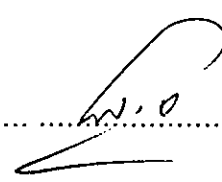
מיזוג - אויר : א. בכל דירה יותקנו סידורים למיזוג-אויר מרכזי או להצבת מזגני - חלון או מזגנים מפוצלים כדלקמן: בדירה ששטחה עד 100 מ"ר - 2 מזגנים לפחות, בדירה ששטחה מעל 100 מ"ר מקוט למזגן בכל חדר, ב. מיקום מתקני מיזוג- אויר מזגנים יקבע כך שפליטת אויר חם, רעש וניקוח מים לא יפריע לציבור.

אמצקה : הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע בהיתרי-בניה תנאים להנחת דעתה אשר יבטיחו תחזוקתם השוטפת ושמידתם במצב נאות של השטחים הציבוריים במגרשים ובמבנים אליהם מתייחס ההיתר.

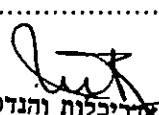
הנחיות חברת חשמל : כל תשתיות החשמל תהיינה נת- קרקעיות לרבות מתח-עליון, תחנת טרנספורמציה תהיה במבנה נפרד בהתאם לתשריט.

היטל השבחה : הועדה המקומית תטיל היטל- השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

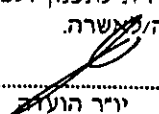
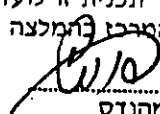
משך ביצוע התכנית : עבודות תחלנה תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

.....


חתימת בעל הקרקע

.....

 "רש"מ" מדיניות והנדסה
 רח' ויצמן 5, רחובות
 טל. 08-472010

חתימת היחם

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות	
תכנית מתאר/מפורטת מס' 2/24/2000/מ בישיבה מס' 25 מיום 24.5.95 הוחלט להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז למלצה להפקדה/אשרה.	
יו"ר הועדה 	המהנדס 

חתימת עורך התכנית