

4-15346

מחלקת המכרזים
מס' 13-12-2004
כחלק מ
תכנית מס' 13-12-2004

מחוז - המרכז

השרד הפנים
מס' 13-12-2004
מחלקת
תיק מס' 13-12-2004

מרחב תכנון מקומי- רחובות.

תכנית מפורטת מס' רח/מק/ 2005 / א / 3 / א.
שינוי לתכניות מחאר מס' רח/ 2005 / א, רח/מק/ 2005 / א / 3 ו-רח/ 2005 / א / ב / 3.

חתימות ואישורים :

13/12/04	13/12/04	13.12.04
בית גליל טורס (1995) בע"מ	בית גליל טורס (1995) בע"מ	חאניך
חתימת בעל הקרקע	חתימת היוזם והמגיש	חתימת המתכנן

ועדה מקומית החובות
אישור תכנית מס' 13/12/2004
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בדשיבת מס' 28.12.2004
יו"ר

חתימת הועדה המקומית

<p>תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' רח/מק/2005 / א / 3 / א שינוי לתכניות מתאר מס' רח/2005 / א, רח/מק/2005 / א / 3 ו-רח/2005 / א / 3 / ב / 3.</p>	<p>01. שם התכנית</p>
<p>התכנית כוללת: א. תקנון ב-4 דפים. ב. תשרים ערוך בקנ"מ 250 : 1, כולל תרשימי-טביבה בקנ"מ 2,500 : 1. ג. תכנית בינוי עם הדמיה תלת מימדית של המבנה. כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית כולה.</p>	<p>02. מסמכי התכנית</p>
<p>כמסומן בקו כחול כהה בתשרים המצורף.</p>	<p>03. גבולות התכנית</p>
<p>תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשרים המצורף.</p>	<p>04. תחולת התכנית</p>
<p>נוש 3695, חלקי חלקות 126, 138, מגרש 1014 (לפי תב"ע רח/2005 / א').</p>	<p>05. גושים וחלקות</p>
<p>1,580 מ"ר.</p>	<p>06. שטח התכנית</p>
<p>רח' המדע, פארק-ת.מ.ר-רחובות.</p>	<p>07. המקום</p>
<p>בית גלי טורס בע"מ, רח' המדע 1 - רחובות טל' 9478686 - 08</p>	<p>08. יוזם התכנית</p>
<p>בית גלי טורס בע"מ, רח' המדע 1 - רחובות טל' 9478686 - 08</p>	<p>09. בעלי-הקרקע</p>
<p>מ.ד. אשכנזי-אדריכלים, הרצל 203 - רחובות. טל' 9465764 - 08</p>	<p>10. מחבר התכנית</p>
<p>אישור תכנית מפורטת, הכוללת בינוי, בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 11.2(ג) להוראות תכנית רח/2005 / א / 3 / ב / 3. תכנית מפורטת זו מגדילה את זכויות הבניה ל-200%.</p>	<p>11. מטרת התכנית</p>
<p>על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות, כפי שמופיע בתקנון תכניות המתאר המקומיות רח/2005 / א, רח/מק/2005 / א / 3 ו-רח/2005 / א / 3 / ב / 3, החלות על השטח, במידה ולא שונו בתכנית זו.</p>	<p>12. יחס לתכניות קימות</p>
<p>חומרי הגימור בבנין יהיו אבן, אלומיניום וזכוכית, ובאישור מהנדס העיר.</p>	<p>13. חומרי גימור</p>
<p>ביצוע תכנית זו תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.</p>	<p>14. מועד הביצוע</p>
<p>1. במסגרת תכנית הבקשה להיתר, יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי הגשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגו המבנה ינוקו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות ההחדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגנות. 2. יש לתכנן במבנה מערכת פירים שאליהם ניתן להתחבר במידת הצורך, לפינוי שפכים תעשייתיים או לפינוי מזהמי אויר שונים, כגון מנדפים,</p>	<p>15. איכות הסביבה</p>

ארובות וכד'.

3. חדר אשפה יתוכנן כחדר סגור. מומלץ לתכנן מערכת קירור למניעת היווצרות ריחות. החדר יתוכנן בגודל המספיק לדחסן אשפה רמובה, הכולל תעלת ניקוז תשטיפים ומפריד שמן, טרם התחברות למערכת הביוב העירונית, מכבש קרטונים, מתקנים למיון פסולת למיחזור דוגמת בקבוקי פלסטיק ונייר. יש לאפשר גישה נוחה לרכב פינוי קרטונים, המלווה במגוף.

16. דרכים וחניה

1. תקן החניה יהיה 1:35 לרכב פרטי ל-120% הראשונים ו-1:60 ל-80% הנוספים ומקום חניה תפעולית לכל 1000 מ"ר.
2. החניה הנדרשת, תהיה חניה תת-קרקעית. במידה וידרשו חניות מעבר לקיבולת במרתף חניה אחר, יוסדר פיתרון חניה חילופי או באמצעות כופר חניה שיקבע ע"י שמאי מוסכם.
3. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יתואמו עם מהנדס העיר ויועץ התחבורה.
4. היתרי בניה ינתנו בהתאם למאון החניה.

17. תנאי למתן היתר

1. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.
2. פיתוח השפ"פ בחזית יעשה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו, בהתאם להוראות מהנדס העיר כתנאי להוצאת היתר.

18. הוצאות התכנית

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של בתכנית וביצועה לרבות רישום חלוקות ולרבות ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בתחומה לפי היחס שבין היקף זכויות הבניה המוקנות למגרשו לעומת כלל זכויות הבניה המוענקות למגרשים לבניה פרטית בתחום התכנית. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.

יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

19. היטל השבחה

השטח הכלול בתכנית, הצבוע סגול, ישמש לבניה מבנה המכיל שטחי תעשייה עתירת מדע, כמפורט בטבלת "מצב מוצע" להלן:

מצב קיים:

קוי בנין			מספר קומות מרבי	סה"כ אחוזי בניה מותרים	אחוז בניה מרבי לקומה	שטח מגרש מינמלי	הסימון בצבע בתשריט	האזור
אחורי	צדדי	קדמי						
5 מ'	מערבי- 2 מ' מזרחי- 5 מ'	6 מ' 0 לשפ"פ	8 + 3 קומות מרתף	<p>120% שטח עיקרי</p> <p><u>שטחי שרות עיליים</u></p> <p>25% לבניה חדשה המותרת ע"פ התכניות התקפות טרם מועד אישור תכנית זו.</p> <p>40% לתוספת הזכויות הנובעות מתכנית זו.</p> <p><u>שטחי שרות תת- קרקעיים</u></p> <p>150%</p>	50% ובלבד שישמרו 25% כשטח מגונן [כולל שפ"פ]	2 דונם או ע"פ לוח הקצאות	* סגול	תעשייה עתירת מדע

הערות:

- זכויות הבניה במגרש מס' 1014 יוגדלו מ-120% ל-200% בתנאים הבאים:
 1. תקן החניה יהיה 1:35 ל-120% הראשונים ו-1:60 ל-80% הנוספים. כל שינוי בתקן החניה יהווה סטיה ניכרת.
 2. שטחי השרות העיליים יהיו 42% מהשטח העיקרי, שטח השרות התת-קרקעי יהיה 200%.
 3. שינוי בתכנית השטח המיועד לגינון כולל השפ"פ יהווה סטיה ניכרת.
 4. שטח עתיקת: התכנית מצויה בשטח עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

מצב מוצע:

קוי בנין			מספר קומות מרבי	סה"כ אחוזי בניה מותרים	אחוז בניה מרבי לקומה	שטח מגרש	הסימון בצבע בתשריט	האזור
אחורי	צדדי	קדמי						
5 מ'	מערבי- 2 מ' מזרחי- 5 מ'	6 מ' 0 לשפ"פ	8 + קומת מרתף	<p>200% שטח עיקרי</p> <p><u>שטחי שרות עיליים</u></p> <p>42% מהשטח העיקרי</p> <p><u>שטחי שרות תת- קרקעיים</u></p> <p>100%</p>	50% ובלבד שישמרו השפ"פ כשטח מגונן	1580 מ"ר	* סגול	תעשייה עתירת מדע

הערות:

- זכויות הבניה במגרש מס' 1014 יוגדלו מ-120% ל-200% בתנאים הבאים:
 1. תקן החניה יהיה 1:35 ל-120% הראשונים ו-1:60 ל-80% הנוספים. כל שינוי בתקן החניה יהווה סטיה ניכרת.
 2. שטחי השרות העיליים יהיו 42% מהשטח העיקרי, שטח השרות התת-קרקעי יהיה 200%.
 3. שינוי בתכנית השטח המיועד לגינון כולל השפ"פ יהווה סטיה ניכרת.
 4. שטח עתיקת: התכנית מצויה בשטח עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.