

4-15662

עיריית רחובות
 מינהל תכנון
 רחובות - בניין משרדים 26008
 26-07-2005
 נתקבל
 תכנון ערים

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 1-08-2005
 נתקבל
 תיק מס':

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי: רחובות
 תחום שיפוט מוניציפלי: רחובות
 תכנית שינוי מתאר רח / 34 / 2010 / ג
 שינוי לתכנית רח / 34 / 2010 / א

1. שם התכנית

1.1 תכנית שינוי מתאר מס' רח' / 34 / 2010 / ג
 המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית רח' / 34 / 2010 / א

1.2 מחוז: מרכז

נפה: רחובות

עיר: רחובות

1.3 מקום התוכנית:

רחובות, פינת הרחובות טלר וחרל"פ
 גוש: 3703
 חלקה: 361

1.4 שטח התוכנית: 0.950 דונם.

1.5 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

עיריית רחובות
 רח' בילו 2, רחובות, 76442
 טל: 08-9392292 פקס: 08-9392319

יוזם התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רחובות
 רח' בילו 2, רחובות, 76442
 טל: 08-9392292 פקס: 08-9392319

עורך התוכנית:

גבאי אדריכלות ובנין ערים
 רח' קינג ג'ורג'י 90 ת"א
 טל: 03-5242999 פקס: 03-5231890

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 רחובות
 תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/ 34 / 2010 / ג
 בשינוי מס' 2.003.5 מיום 25.6.05 הוחלט
 להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז מרכז כהמלצה להפקדה/אשרור
 יו"ר הועדה

נבדק והיתן לפרסום לאשר 9.2.05
 אחריות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 אדר' דורון דרוקמן
 מתפקד מחוז המרכז
 20.9.05
 ינא"ר

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' רח / 34 / 2010 / ג
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 09.2.05 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

1.6 מסמכי התכנית:

- 1.6.1 תקנון בן 7 עמודים מסמך מחייב.
- 1.6.2 תשריט בקני"מ 1:250 מסמך מחייב.
- 1.6.3 נספח בינוי בקני"מ 1:200 מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	מהות העדכון
10.09.02	הכנה
20.12.02	עדכון עפ"י ישיבה
13.1.03	עדכון עפ"י ישיבה
10.06.03	עדכון עפ"י ישיבה
4.8.04	עדכון להפקדה
28.06.05	עדכון למתן תוקף

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לשטח למגרש מיוחד (משרדים ובנייני ציבור)
- 2.1.2 קביעת זכויות בניה בשטח למגרש מיוחד
- 2.1.3 קביעת קווי בניין
- 2.1.4 קביעת הוראות בניה

2.2 יחס לתכניות אחרות:

על תכנית יחולו הוראות תכניות בנין ערים התקפות החלות על החלקה.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

3. הוראות התכנית:

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

בשטח למגרש מיוחד יותרו התכליות והשימושים לבנייני ציבור ולמשרדים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה – מצב קיים

שם האזור (שימושים עיקריים)	קוי בנין					שטח לבנייני ציבור
	גובה בניה	אחוזי בניה		שטחים עיקריים		
מקסימלי	סה"כ	אחוזי בניה בקומה	שטחים עיקריים	קדמי קדמי	קדמי לחל"פ	צדדי למערב
מסי קומות				לסגר		
+ 3	90%	30%	90%	-	-	-
- 3	300%	100%	300%			

טבלת זכויות והגבלות בניה מצב מוצע

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש (במ"ר)	קוי בנין					שטח מגרש מיוחד	
		אחוזי בניה	קוי בנין		צדדי למערב			
גובה בניה מקסימלי		לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	קדמי קדמי	קדמי לחל"פ	צדדי לדרום	צדדי למערב
מסי קומות		סה"כ + שרות **	סה"כ + שרות **	סה"כ + שרות **	לסגר	קדמי לחל"פ	צדדי לדרום	צדדי למערב
מ 26	0.950	75%	75%	300%	5	3	0	4
ממפלס הכניסה הקובע		100%	75%	120% למשרדים 180% לבנייני ציבור				
לכנייני ציבור		300%	300%					
1 מרתף					0	0	0	0
טכני+חניה								
								תת קרקעי

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית מסי הקומות לא כלל מתקנים טכניים על הגג

3.3 הוראות לעניין חניה בשטח התכנית:

3.3.1 טבלת מאזן חניה לפי שמושי קרקע בקניון רחובות:

רכב תפעולי	מס' מקומות חניה דרושים לרכב פרטי ללא חפיפה	תקן חניה לרכב פרטי	שטח במ"ר	שימוש
14	1,050	1:20	21,000	קניון
	100	1:40	4,000	משרדים
	133	1:30	4,000	שרותי אשנב
14	1,283		29,000	סה"כ

שטח הקניון כולל: בתי קפה, מסעדות, בתי קולנוע, חנויות לממכר בגדים, סופר מרקט וכו'.

3.3.2 טבלת היצע:

(מספר מקומות חניה קיימים בפועל בקניון)

תפעולי	פרטי	
	122	מפלס 8.0 -
13	263	מפלס 5.5 -
6	261	מפלס 3.0 -
		מפלס 1.25 -
4	395	מפלס 0.0
	54	מפלס 3.0
	252	מפלס 6.0
23	1,347	סה"כ

3.3.3 מאזן חניה:

תפעולי	פרטי	
14	1,283	ביקוש
23	1,347	היצע
+9	+64	עודף/חסר

3.3.4 טבלת מאזן חניה - ת.ב.ע רח/34/ג'

מס' מקומות חניה דרושים לרכב תפעולי	מס' מקומות חניה דרושים לרכב פרטי	תקן חניה לרכב פרטי	שטח במ"ר	שימוש
0	25	1:40	984	משרדים
0	50	1:30	1476	מבנה ציבורי-משרדי העירייה
0	75		2460	סה"כ

3.3.5 היצע חניה:

רכב תפעולי	רכב פרטי
0	25

3.3.6 מאזן חניה :

תפעולי	פרטי	
0	75	ביקוש
0	25 + 64 (בתוכנית) (קניון)	היצע
	+14	עודף/חסר

3.4 הוראות בנוגע לתשתיות :

3.4.1 מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.4.2 ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. פתרונות הניקוז ימצאו בתחום התכנית ולא יסמכו על המגרשים הגובלים.

3.4.3 ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.4.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

3.4.4.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

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

3.4.4.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3.4.4.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.5 אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.6 חומרי גמר :

גימור החזיתות יהיה בחומרים עמידים כגון :
שיש, גרניט, אבן – נסורה, פנלי אלומיניום, זכוכית וכו'.

3.7 הוראות כלליות :

3.7.1 תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.7.2 היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.7.3 חניה :

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ובאישור יועץ התנועה של העירייה.

3.7.4 הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.7.5 כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.7.6 סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

4. מימוש התוכנית :

4.1 תקפות התוכנית :

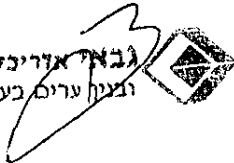
התכנית תבוצע בתוך 10 שנים ממועד אישורה.

5. חתימות:

בעל הקרקע:

עורך התכנית:

גבאי אדריכלות
ותע"ק ערים בע"מ



הועדה המקומית:

יוזם התוכנית:

הועדה המחוזית: