

x
894

407/27

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

כפר גבירול

שינוי לתכנית רח" / 8 / 2001 / א'

משרד הפנים מחוז מרכז
19.05.2008
נתקבל
תיק מס':

תכנית שינוי מתאר עם הוראות מפורטות מס'

רח" / 8 / 2001 / ב'

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבניה.

נבדק וניתן להפקיד לאשר
 החלטת הועדה המחוזית/מסנה מיום 6.5.07
א.ג. גריינר 19.6.07
 מתכנת המחוז תאריך

מסמך א' תקנות התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' <u>רח</u> / <u>1000/8</u> / <u>כ</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום <u>6/5/08</u> לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

אפריל 2008

1475-055

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי : רחובות

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית שינוי מתאר עם הוראות מפורטות מספר רח/2001/8/ב' שינוי לתכנית מס' רח/2001/8/א' איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

1.2 מקום התוכנית:

שכונת כפר גבירול רחובות. בין הרחובות בן גוריון, פקיעין וצאלון.

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
3733	14-8, 26-19	7-5, 15, 18, 27
3734	13, 14, 16, 17, 30-23 32, 33, 56, 61, 62, 68, 69, 70 72, 73, 74, 89, 93, 97, 98	11, 15, 18, 20, 21, 22, 31, 34, 35, 48, 49, 50, 57, 63, 77, 81, 87
3735	65-1	
3769	8, 11	5, 7, 9, 10, 12, 22, 24, 31
3779	17, 25, 143, 152, 156	113, 116, 118, 121, 122, 126, 157
4730		131

1.3 שטח התוכנית:

75.224 דונם (מדוד גרפית)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

יזם ומגיש התוכנית: חברת משה אביסרור ובניו בע"מ, רח' בן צבי 7 ת.ד. 422 ב"ש 84103 ,

פקס : 08-6233058 טלפון 08-6235001.

עורך התוכנית: שרשבסקי מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רשוי 39616),

שד' שזר 21 מיקוד 84894 , פקס 08-6209126 טלפון 08-6270689.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' רח/ 2001 / 8 / א'. בגבולות תכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית:

- ✓ א. תקנון בן 14 עמודים - מסמך מחייב.
- ✓ ב. תשריט בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.
- ✓ ג. נספח בינוי, מנחה בקני"מ 1:500. מחייב לעניין העמדת המבנים, גובהם ומקבץ הבינוי סביב השטחים הירוקים.
- ✓ ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:500.
- ה. נספח פיתוח וגינון מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
20.12.02	הכנה
10.2.03	עדכון 1
12.1.04	עדכון 2
1.12.04	עדכון 3
20.3.05	עדכון 4
23.1.06	עדכון 5
9.11.06	עדכון 6
5.12.07	עדכון 7
1.4.08	עדכון 8

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק 2 - מטרות התוכנית:

א. תכנון מחדש של שכונת מגורים ע"י שינוי לתכנית רח/8/2001/א' בנושאים כדלהלן:

1. שינוי בתכנית הבינוי המנחה, ביטול דרך ציבורית פנימית, שטח שירותי ספורט ושטח ציבורי פתוח מיוחד ובמקום זאת יצירת מערכת שטחים ציבוריים פתוחים.
2. שינוי תמהיל יחידות הדיור - במקום 900 יח"ד 760 יח"ד ועוד 200 יח"ד במקבץ דיור.
3. במקום 2500 מ"ר שטחי מסחר משולב במגורים - 1150 מ"ר שטח מסחר עיקרי בחזית מסחרית למגורים ומקבץ דיור.
4. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
5. קביעת ייעודים, שימושים ותכליות
6. קביעת זכויות והוראות בניה ובכלל זה קביעת גובה הבניה המרבי ל 22 קומות במקום 17 קומות.

פרק 3 - רשימת תכליות, שימושים והוראות הבניה :

כללי: לא ייתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1 אזור מגורים מיוחד מגרשים 3-10

- ישמשו למגדלי מגורים. מגרשים 4 ו 10 ישמשו במשולב למגדל מגורים ובניה נמוכה בני 4 קומות ע"פ נספח בינוי מנחה ועפ"י הנחיות הבינוי בסעיף 5.2.
- א. יותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש ע"פ טבלת זכויות ומגבלות בניה ובהתאם לנספח בינוי מנחה.
- ב. קומת הקרקע תשמש ללובי הכניסה, יותרו דירות גן במגבלות סעיף ד' להלן, יותרו שימושים נוספים לשימוש דיירי הבניין כגון: מחסנים, חדרי שרות, מתקנים טכניים, חדר כושר, פעוטון וכיו"ב.
- ג. המרחק המינימלי בין מגדלי מגורים במגרשים בהם יותר מבניין אחד לא יפחת מ 15 מ'. המרחק המינימלי בין המבנים בני 4 קומות יהיה 4 מ'.
- ד. במגדלי המגורים, לא תותר הצמדת הגינות לדירות בקומת הקרקע בתחום השטח המיועד לגינון, בחזית הבניין ובצמוד לכיכרות.
- ה. גודל דירה ממוצע יהיה כ - 115 מ"ר.
- ו. תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג.

3.2 אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית - מגרש מס' 2

ישמש למגדל מגורים בהתאם להנחיות סעיף 3.1 וכן תותר הקמת שטח מסחרי במפלס הרחוב הפונה לצומת כמסומן בתשריט. פירוט התכליות במסגרת המסחר יהיה באישור היחידה הסביבתית לאיכה"ס.

3.3 אזור מגורים מיוחד (מקבץ דיור) עם חזית מסחרית - מגרש מס' 1

ישמש למקבץ דיור עבור אוכלוסיית קשישים עצמאית בהתאם להנחיות משרד הקליטה. הבניין ינוהל כמקובל במקבצי דיור במחוז מרכז, בכלל זה הגבלת השימוש ביחידות הדיור לשכירות בלבד וניהול ואחזקת הבניין ע"י גורם אחד. גודל דירה מרבי ברטו יהיה עד 55 מ"ר. כמו כן תותר הקמת שטח מסחרי במפלס הרחוב הפונה לצומת כמסומן בתשריט.

בתום השימוש בבנין כמקבץ דיור ישמש הבניין כבניין לדיור מוגן וזאת עפ"י ההנחיות שיהיו תקפות בעת תום תקופת השימוש כמקבץ דיור.

שינוי השימוש לדיור מוגן יהיה באישור משרד הרווחה ומשרד הבריאות.

תכליות המסחר יאושרו ע"י הוועדה המקומית על בסיס חו"ד היחידה הסביבתית לאכה"ס.

3.4. שטח לבנייני ציבור מגרשים 201-204.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם חום מיועדים להקמת בנייני ציבור, בנייני חינוך, תרבות, בריאות, ודת ומוסדות קהילתיים. יש ליצור רצף בין החצרות של בנייני הציבור לשטחים הציבוריים הפתוחים. בנוסף תידרש התאמה למפלסי הפיתוח בין השצ"פ לשב"צ.

3.5. שטח ציבורי פתוח מגרשים מס' 101-106

השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק הם שטח ציבורי פתוח. בשטחים אלה לא תותר בניה. יותר פיתוח גנני, כולל נטיעות, רצוף, מגרשי משחקים וספורט, מגרשי שעשועים לילדים, שבילים להולכי רגל, קירות מגן, פרגולות צל, תאורה וגידור. במגרש 103 יותרו מתקנים הנדסיים בשטח בניה עד 50 מ"ר שיוגדרו בתכנית הפיתוח לפארק ויאושרו ע"י מהנדס העיר.

3.6. דרכים ציבוריות:

1. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם דרכים ציבוריות מאושרות.
2. השטחים המסומנים בתשריט בקוקו אדום אלכסוני הם דרכים ציבוריות לביטול. בשטחי הדרכים יותרו מערכות תשתית, תחנות לתחבורה ציבורית, ריהוט רחוב לרבות דוכני מפעל הפיס, חניה, גינון ושילוט. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.7. שביל להולכי רגל:

השטחים הצבועים בצבע ירוק ותחומים בפסים אדומים ישמשו למעבר הולכי רגל וכן מעבר תשתיות מדרכות, גינון. אסורה כל בניה בתחום השבילים פרט למתקני דרך.

3.8. זכות מעבר:

השטחים הצבועים בפסים אלכסוניים בצבע שחור על רקע הייעוד המסומן בתשריט ישמשו כזכות מעבר לציבור, זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.

3.9. חניה:

תכליות והשימושים בשטחי החניה יהיו סלילת דרכים, תשתיות על ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ושילוט. שטח החניה ישמש גם כחניה למבני הציבור הסמוכים וחניה למבקרי השצ"פ המרכזי.

פרק 4 - טבלת זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע.

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

קווי בניין (2)	מס' קומות (1) (3)	שטחי בניה מרביים במ"ר						מס' יח"ד	מס' מבנים	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	האזור
		תכסית	סה"כ עיקרי + שרות	שטחי שרות		שטחים עיקריים						
				מתחת מפלס כניסה (2)	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה					
לפי המסומן בתשריט	מסחר בקומות קרקע + 15 + 2 + לפנטאוז + מרתף תת קרקעי	1600	13,300	2500	2600 למגורי + ס 400 למסחר	-	7100 למגורים + 700 למסחר	62	1	3731	2	מגורים מיוחד
	2 + 14 לפנטאוז	900	10,100	1000	2600	-	6500	58	1	2612	3	
	2 + 10 לפנטאוז בניה נמוכה עד 4 קומות	2500	13,800	2000	2400 למגדל + 1000 לבניה נמוכה	-	4800 למגדל + 3600 לבניה נמוכה	74	1 מגדל ושני מבנים טוריים	5756	4	
	2 + 20 לפנטאוז + מרתף תת קרקעי	2000	26,100	3000	6600	-	16500	147	2	5691	5	
	2 + 20 לפנטאוז	2000	26,100	3000	6600	-	16500	147	2	7007	6	
	2 + 17 לפנטאוז	900	11,500	500	3100	-	7900	70	1	3111	7	
	2 + 15 לפנטאוז	900	10,300	500	2800	-	7000	62	1	3082	8	
	2 + 16 לפנטאוז	900	10,950	500	2900	-	7550	66	1	3288	9	
	2 + 10 לפנטאוז לבניה נמוכה עד 4 קומות	2500	13,800	2000	2400 למגדל + 1000 לבניה נמוכה	-	4800 למגדל + 3600 לבניה נמוכה	74	1 מגדל ושני מבנים טוריים	5607	10	
	מסחר בקומות קרקע + 14 + מרתף תת קרקעי	1500	12100	1600	2800 למגורי + ס 250 למסחר	-	7000 למגורים + 450 למסחר	200	1	2855	1	אזור מגורים מיוחד (מקבץ דוור)
לפי המסומן בתשריט	2	400	700	-	150	-	550	-	1	918	201	בנייני ציבור
	2	400	700	-	150	-	550	-	1	912	202	
	2	400	700	-	150	-	550	-	1	744	203	
	2	400	700	-	150	-	550	-	1	810	204	
לפי תכנית פיתוח	1	50	50	-	-	-	50	-	1	12,132	103	שטח ציבורי פתוח
ללא זכויות										-	101, 102,	

הערות לטבלת זכויות בניה:

1. על הגג ניתן למקם מתקנים טכניים.
2. במידה ויידרש, יותר העברת שטחי שרות ממעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה לצורך מתקנים הנדסיים וחניה, במקרה זה, קווי הבניין העל קרקעיים יהיו גם תת קרקעיים.
3. גובה הבניה לא יעלה על 115 מ' מעל גובה פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג).

פרק 5 - הוראות והנחיות נוספות:

5.1. תנאים להוצאת היתרי בניה

- א. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעת הוועדה המקומית כי קיימת תשתית עירונית לצרכי המגרש לגביו מבוקש היתר הבניה או שקיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד אכלוס המבנים.
- ב. תוגש תכנית פיתוח שתכלול הסדרי תנועה ופתרון לזרימה עילית למי גשמים שתדירותם גבוהה.
- ג. הבניינים המסומנים בתכנית להריסה בכל חלקה יהרסו ע"י מבקש היתר הבניה ועל חשבונו.
- ד. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות התמרון.
- ה. כל תוספת יח"ד, תוספת במספר הקומות או בגובה האבסולוטי של המבנים ושינוי בקווי הבניין יהוו סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- ו. תנאי למתן היתר בניה למגרש מס' 1 (מקבץ הדיור) יהיה תאום עם משרד הקליטה.
- ז. תנאי להריסת בית הכנסת הקיים יהיה בניה בפועל של מבנה לבית הכנסת או מציאת פתרון לבית כנסת חלופי.
- ח. יש לבצע בדיקה פרוגרמטית במסגרתה תיבחן נתיבותו של מגרש הספורט בעת פיתוח השצ"פ המרכזי (מגרש 103).
- ט. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית, אישור תכנית הפיתוח לשצ"פ המרכזי ע"י הוועדה המקומית. לא ינתנו היתרי הבניה מעבר ל- 100 יחידות הדיור בתחום התכנית עד להשלמת פיתוח השצ"פ המרכזי לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

5.2. הוראות לגמר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני

5.2.1 הנחיות למגדלי מגורים.

- א. בכל מגרש בו מבנה המגורים מופנה לשצ"פ 102, 104 ו 105 תופנה במידת האפשר הכניסה הראשית לבניין לשצ"פ זה עפ"י נספח הבינוי המנחה. מפלס ה 0.0 של השטחים הפתוחים, השבילים והמבנים סביב השצ"פים יהיה זהה ככל הניתן ולא תותרנה הצבה של גדרות בין השצ"פ לחצר הבניין.
- ב. המבנים יתוכננו כך שקומת הכניסה תהיה בגובה של לפחות 4.5 מ' נטו.
- ג. המבנים ידורגו ב 2 הקומות העליונות לכל הפחות
- ד. המבנים יחופו בלוחות אבן נסורה ו/או שיש ו/או קירות מסך ו/או זכוכית ואלומיניום. יותר שילוב טיח ובטון חשוף במרפסות המבנים. בחירת הגוונים תהיה בתאום עם מהנדס העיר, תוך השתלבות במרקם הקיים.

- ה. חדרי אשפה ומתקנים טכניים ימוקמו בתאום עם הרשויות הרלוונטיות תוך הקפדה על מניעת מטרד לדירות שמעליהם והמבנים השכנים.
- ו. מרפסות המגדלים לחדרי המגורים יופנו במידת האפשר לשצי"פים.
- ז. 20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת לשם חלחול מי נגר עילי.
- ח. קומת הגג תשמש למתקנים טכניים. יובטח כי כל המתקנים אשר על הגג יוסתרו ע"י חלקי מבנה אורגניים.
- ט. חובה להתקין מצללה בכל יציאה ממגדל המגורים ברוחב של דלת היציאה ובעומק 2 מ' לפחות. מצללה זו תהיה ממתכת או אלומיניום.
- י. יחידות המיזוג ומתלי הכביסה ימוקמו תחת מסתור, בהגשת היתר הבניה יוצג הפתרון האדריכלי כולל פרט המסתור וצבע והשתלבותו בחזית הבניין.
- יא. תחזוקת המבנים, לרבות חומרי גמר תוסדר, בתאום ואישור מהנדס הועדה המקומית.

5.2.2 הנחיות לבניה נמוכה במגרשים 4 ו 10.

- א. במגרשים 4 ו 10 חובה יהיה לבנות בניה נמוכה עפ"י נספח בינוי מנחה המחייב לעניין העמדת הבניינים ועפ"י טבלת זכויות הבניה.
- ב. מרפסות חדרי המגורים יופנו לדרך מס' 1.
- ג. הגישה לחדרי המדרגות של המבנים תהיה הן מדרך מס' 1 והן מהחניה האחורית של המבנים.
- ד. דירות הקרקע יהיו דירות גן, כלומר יוצמדו אליהן הגינות בחזית לדרך מס' 1. חלק מהשטח האחורי ישמר לציבור ולא יוצמד לדירות הקרקע.
- ה. המבנים יחופו בלוחות אבן נסורה בלפחות 80% משטח החזית, יתר החזית יחופה בשליכט צבעוני. יותר שילוב זכוכית ואלומיניום ובטון חשוף במרפסות המבנים. בחירת הגוונים תהיה בתאום עם מהנדס העיר, תוך השתלבות במרקם הקיים.
- ו. חובה להתקין מצללה בכל יציאה מחדר המדרגות ברוחב של דלת היציאה ובעומק 2 מ' לפחות. מצללה זו תהיה ממתכת או אלומיניום.
- ז. חובה לדרג כל קומה בנסיגה של לפחות 2 מ' מדרך מס' 1.
- ח. חובה להתקין מחסן ציבורי בכל מבואה משותפת ומחסן פרטי בגודל של עד 4 מ"ר לכל דירת גן.
- ט. בבניינים הטוריים לא יהיו חדרים טכניים למעט חדרי מעליות על הגג.
- י. אזורי ריכוז עגלות אשפה בבניה הטורית יהיו מחוץ לבניין, לא יהיו מקורים ויהיו מוקפים קירות בגובה 2 מ' מחופים באבן כלפי חוץ וקרמיקה כלפי פנים.

5.2.3 הנחיות לבנית מגרשים מס' 1 ו 2 מגדל עם חזית מסחרית.

- א. עפ"י הנחיות לבניית מגדלי מגורים (סעיף 5.2.1).
- ב. תובטח הפרדה פיזית בין החניה למקבץ הדיור לבין החניה למסחר, לרבות החניה התפעולית, כך שלא יתאפשר מעבר ביניהם.

- ג. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים וללא הפרעה למבנה המגורים.
- ד. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון.
- ה. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט:
 - חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא עם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

5.2.4 הנחיות לבנייני ציבור.

- א. הבניה בכללותה תתאים את עצמה לאופי פיתוח הפארק המרכזי כולל יצירת מבואת כניסה לפארק. גמר חזיתות הבניינים יהיה בחיפוי אבן נסורה, טיח אקרילי חלק או חומר עמיד אחר - באישור הועדה המקומית.
- ב. גובה גדרות יהיה בהתאם להוראות הבטיחות כמפורט בת"י למעקים ולמסעדים, ובמוסדות חינוך בהנחיות הפיתוח של משרד חינוך. הגדרות יהיו מחומרים עמידים - עץ או מתכת. בחזית קדמית של מגרש הפונה אל הרחוב מותרים: קירות תמך וקירות גדר, או שילובם ומעליהם גדר.
- ג. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
- ד. גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.
- ה. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.
- ו. מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מרבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.

5.2.5 הנחיות לגינון ופיתוח השטחים הפתוחים.

- א. בכניסות הולכי הרגל לשכונה יתוכננו רחבות כניסה עם אפשרות להצללה ומנוחה.
- ב. תהיה הפרדה בין מוקדי פעילות לנוער ומוקדי פעילות למבוגרים.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים. בפארק המרכזי יכול שישולבו גם מתקנים לכושר גופני, לנופש פעיל ומתקני ספורט.
- ד. גידור - מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
- ה. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים רבים, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.
- ו. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- ז. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.
- ח. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.

- ט. התכנון הנופי ייעשה בהתאם להנחיות תכנון למשמורת מי-נגר, לפי המדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי של משהבייש ומשרד החקלאות. באופן עקרוני, במידה ויימצא בהמשך התכנון שאזור זה מתאים למשמורת מי נגר, ייעשה שימוש בכל האמצעים המוזכרים בהנחיות כגון: משטחים מחלחלים, אגני ניקוז מקומיים בשצ"פים, שימוש בפסי ירק לאורך מגרשי החניה והכבישים לצורך קליטת מים ושימוש בצמחיה מתאימה לעזרה בטיהור המים.
- י. שבילי הגישה בפארק יהיו נגישים לנכים, לאופניים ולעגלות ילדים.

5.3. תכנית פיתוח

כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית כוללת אשר תכלול את המרכיבים הבאים:

- א. תכנית לפיתוח המתחם המבוקש, כולל השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים והמגרשים הפרטיים הסמוכים.
- ב. פיתוח המדרכה והשבילים הגובלים, פתרונות לתניה לרבות שתילת עצים ותאורה.
- ג. גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים.
- ד. פירוט מלא של חומרי גמר הבניינים.
- ה. פתרונות להסתרת כביסה או מתקני ייבוש כביסה מכניים בפנים הדירה.
- ו. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר ולמתקני אנרגיה סולרית.
- ז. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לוויין, לא יותרו אנטנות מסוג כלשהו.
- ח. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי מכוונות מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבור החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו, או משולבים בחזיתות הבניה במידה ויבוצעו מאבץ או נחושת. פתרונות לאגירה וסילוק אשפה.

פרק 6 - תשתיות:

6.1. מים:

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

6.2. ביוב:

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

6.3. הוראות בנושא חשמל:

- (1) תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- (2) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

3) שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

4) איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים – לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין הבולט או הקרוב לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
13.00 מ'	9.50 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:

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

6.4. הנחיות בנושא ניקוז:

כתנאי להיתר הבניה יוכן נספח ניקוז לשטח התכנית המציג את פתרונות לניקוז מי נגר עילי במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בנייה משמרת מים והקטנת נגר עילי היוצא מתחום התכנית :
בכל מגרש יוקצה לפחות 5% מהשטח כתכנית קרקע פנויה ומגוננת ובלבד שאין מתחת מרתף, לצורך חלחול מי הגשם. יינקטו הפתרונות להשהיית הנגר העילי ולהשערת מי תהום, בהתאם לתנאי השטח, כמו: ביצוע שטחים מגוננים במקסימום אפשרי ועל גבי מצעים חדירים. הפניית המרזבים אל השטחים המגוננים, תכנון חצרות מגוננות מתחת למפלס השבילים, תכנון השטחים המגוננים ושטחים הפתוחים באופן המאפשר קליטה והשהייה נגר עילי לזמנים קצרים, תוך הכוונת נגר עילי אליהם. התכנון ישאף שעודפי הנגר במגרש לא יעברו למשנהו אלא למערכת המאספת. שימוש בצנרת מחוררת להובלת מי נגר.
תכנון משטחי החנייה וחצרות הבתים ומדרכות מחומרים חדירים ורצוי בשילוב עם גינון מונמד. הפרדת מערכת התיעול בכבישים ככל האפשר.
תוצג הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.
יוצגו פתרונות למניעת האפשרות של כניסת מזהמים אל מערכת הניקוז.

6.5. 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 עפ"י כל דין.

פרק 7 - הוראות כלליות:

7.1. רישום שטחים ציבוריים:

"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוזכר לעיל יופקעו על פי חוק התכנון והבניה".

7.2. חניה:

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. תקן החניה לא יפחת מ 1.5 מקומות חניה ליה"ד אחת בתוספת 20% חניות אורחים. החניות יהיו עיליות ותת קרקעיות כאשר החניה העילית תהיה מגוננת – עץ אחד ל- 4 חניות.
2. תובטח הפרדה פיזית בין החניה למגורים לבין החניה למסחר, לרבות החניה התפעולית, כך שלא יתאפשר מעבר ביניהם.

7.3. עתיקות:

השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות התשל"ח – 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

7.4. סידורים לנכים:

- א. קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- ב. בתחום הפארק המרכזי תובטח בתכנית הפיתוח הנגישות לעגלות ילדים והנכים.

7.5. הריסת מבנים, גדרות:

1. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה.
2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה / הגדר.

7.6. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם עפ"י הוראות כל דין.

פרק 8 - שלבי ביצוע ותקפות התוכנית :

- א. התוכנית תבוצע תוך 10 שנים, מיום קבלת תוקף.
- ב. במידה ולא תתחלנה בניית המבנים בתחום התכנית בתום 10 שנים יתבטל תוקף התכנית.
- ג. התניות לפיתוח הפארק המרכזי (מגרש 103) - לאחר בניית 100 יח"ד יפותח השצ"פ המרכזי
- ד. מגרש מס' 1 ישמש בשלב ראשון (כפי שיקבע בחוזה בין היזם ומשרד הקליטה) כמקבץ דיור ובשלב סופי כבניין לדיור מוגן.

בעל הקרקע:

מגיש התוכנית:

אשרור משק ומגו
עבודות בנין ופתוח בע"מ

עורך התוכנית:

שרשבסקי מרש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר 21 באר-שבע 84894
טל: 08-6270689 מקס: 08-6209226

אני כני התנגדות עקרונית לתוכנית, בהנאי שזו תחיר
מתואמת עם השוויית התכנון המוסכמת.
הקיימתנו הונח לצרכי תכנון נכד. אין בה משיב הסכמה
למשש התכנית על-ידי הוויס. אין כל אדם אחר, אין בה
כדי עקנות כל זכות ליוס התכנית או לכל בעל עניין
אחר בשטח התכנית כל עוד תו חוק צה השטח ונרתם עמנו
הסכם מתאים בנינו. הוויס. אין בה משיב הסכמת
כל בעל זכות בשטח התכנון ו/או מוסכמת, לפי כל
היזה ועפ"י כל דריכל המהוצה או יעשה על
דינו הסכם בניו השטח הכלל התכנית. אין בהתומתנו
על התכנית הכרה או הודאה. ליוס הסכם כאמור ו/או
יתיר על זכותנו לבטלו בנגד הודתו ע"י מי שרכש מאתנו
על גוו זכויות בלשרן משטח, ו/או על כל זכות אחרת
היומדת ליו סכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן
הוויס. ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית,
יזה תקכה ל-30 תודשים מתאריך החתימה.
מינהל מקרקעי ישראל
יחיד המכנו

10-07-2008



|| מינהל | מקצועי | ישראל |



מחלקת תכנון
ט' באייר, תשס"ח
14 במאי, 2008

לכבוד
ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות

א.ג.נ.,

הנדון: רחובות תכנית מס' רח/2001/ב'8

אין לממ"י התנגדות למתן תוקף בתכנית הנ"ל ע"פ החלטת ועדת משנה להתנגדויות מתאריך 20.1.08.

בברכה,
דוד אבנדי
אדריכל המחוז

(ועדה מקומית)

מועדי קבלת לקוחות: ימים א, ב, ד: 08:00-12:30 . טל': 03-7632222 פקס': 03-7632132
שעות המענה הטלפוני במחלקות המקבלות לקוחות: ימים ג, ה: 10:00-14:00.
ביתר המחלקות: בימים א-ה: 08:00-16:00