

4017625

עיריית רחובות

מנהל חוק התכנון והבניה

התשכ"ה

1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

16. 03. 2009

נתקבל

05-03-2009

כניס קבל

הפנון בנין ערים

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית שינוי מתאר עם הוראות מפורטות

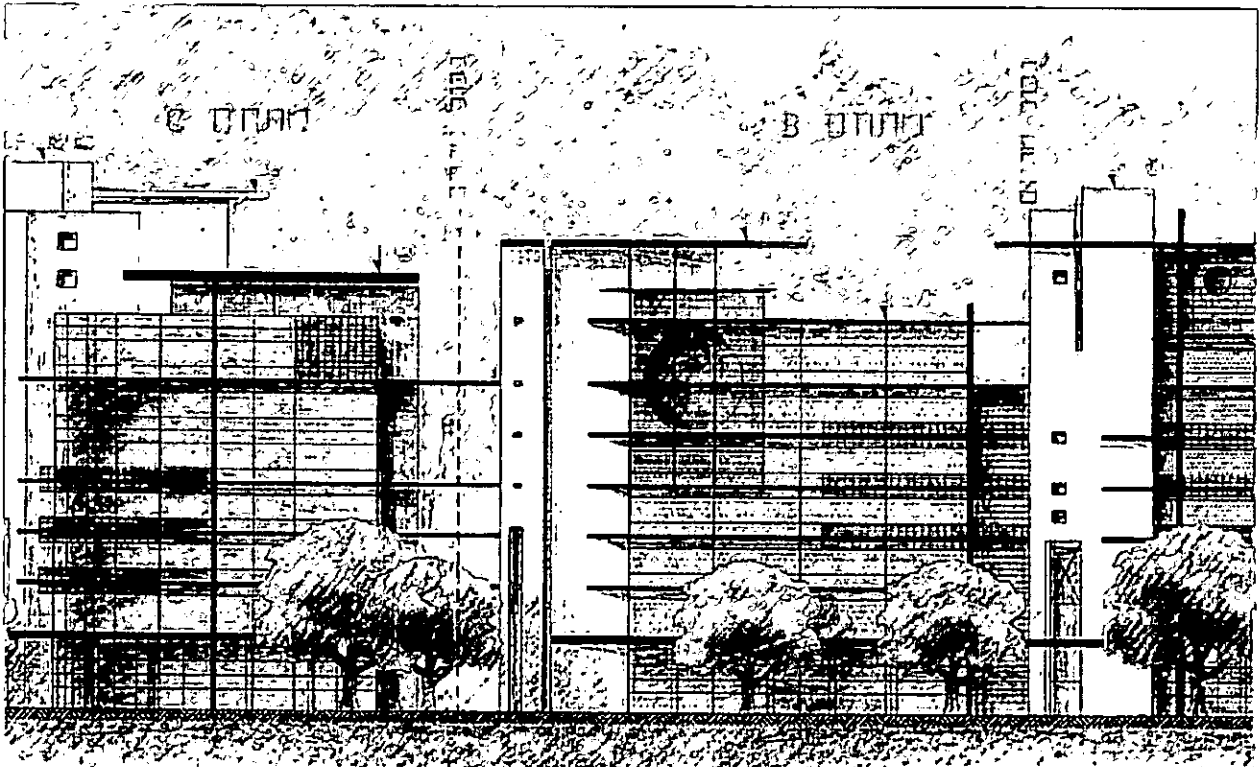
מ.ס. רח/תכ/2010/32 א'

שינוי לתכניות: רח/תכ/2010/1, רח/תכ/2010/31/1

רח/תכ/2010/31/3, רח/תכ/2010/4

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

עב"י ברה ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה



הוראות התכנית - תקנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות

תכנית מתאר/מפורטת מס' 1/2010/תכ
בישיבה מס' 101/2009
לחעבר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ממנו המרכז כהמלצה להפקדה לאשרה

יו"ר הועדה

חמ"ד

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

2009 אדר

אישור תכנית מס' תכ/2010/1
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14/12/08 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

פברואר 2009

פרק א' - תכנית

(1) המקום:

מחוז: מרכז.
נפה: רחובות.
מרחב תכנון מקומי: רחובות.

(2) גושים וחלקות:

גוש: 3703, חלקות: 17-26, 30, 278, 283-286, 307, 357, 358, 360.
חלקי חלקות: 1299, 309, 28.

(3) שם התכנית:

תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי מתאר עם הוראות מפורטות מס. רח/2010/32 א'
שינוי לתכניות מפורטות:

(4) רח/2010

רח / 2010 / 1 / 31

רח / 2010 / 3 / 31

רח / 2010 / 4 / 31

התכנית הינה לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

(5) היזום:

ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות
רח' בילו 2 רחובות
טלפון: 08.9392262 פקס: 08.9392319

(6) בעלי הקרקע:

שונים.

(7) עורך התכנית:

עיריית סולסי דרור גרשון אדריכלים ומתכנני ערים
מספר רשיון: 40263
רחוב גלוסקין 7, תל אביב
טלפון: 03.6041378, פקס: 03.6022478.
Email: arch@iritdror.co.il

(8) מסמכי התכנית:

- א. תקנון – בן 15 עמודים.
- ב. תשריט בקני"מ 1: 500.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1: 500, 1: 250, 1: 100.
- ד. נספח תנועה מנחה.

9) גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.

10) שטח התכנית:

שטח התכנית 14.313 דונם.

11) יחס לתכניות אחרות:

הוראות תכנית זו, עדיפות על כל הוראות תכנית אחרת החלה על השטח הנדון, אלא אם צוין אחרת במפורש בתכנית זו.
בכל מקרה של סתירה, יגברו הוראות תכנית זו.
על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2-4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

12) מטרות התכנית:

- א. איחוד וחלוקה, במתחמי משנה, כאשר בכל מתחם יבוצע האיחוד והחלוקה בנפרד, שלא בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג', סעיף ז', לחוק התכנון והבניה – טבלת איזון והקצאה תהיה בסמכות ועדה מקומית.
- ב. קביעת אזור למסחר ומשרדים.
- ג. קביעת אזור למסחר משרדים ומגורים.
- ד. קביעת אזור למגורים מרכזי מוצע.
- ה. קביעת שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח.
- ו. קביעת שטח עם זיקת הנאה ומעבר לציבור.
- ז. הרחבת דרכים קיימות והתוויית דרכים חדשות.
- ח. קביעת חניונים פרטיים לחניה, והוראות בדבר הסדרי תנועה וחניה.
- ט. קביעת מבנים להריסה.
- י. קביעת הוראות בינוי מחייבות.
- יא. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- יב. קביעת הוראות ותנאים בדבר שמירת איכות הסביבה.

פרק ב' - ייעודים, תכליות ושימושים

שימושים בקרקע או בבניין יהיו עפ"י התכליות המפורטות כדלהלן:

1. מסחר ומשרדים (מסומן בתשריט בצבע אפור):

מסחר בקומת הקרקע: מסחר קמעונאי ושרותים, התואם את רשימת ההגבלות של הועדה המקומית, שאינו גורם לדעת הועדה המקומית למטרד אסתטי, או מטרד של רעש וזיהום לאזור ולסביבתו. מסעדות, בתי קפה, מזנונים וקיוסקים.

משרדים – מקומה א' ומעלה: משרדים, שירותי בריאות, מרפאות פרטיות.

מבנה לחניה- מקומה א' ומעלה או בחניה תת קרקעית

2. מסחר, משרדים ומגורים (מסומן בתשריט בצבע אפור תחום צהוב):

מסחר בקומת הקרקע: מסחר קמעונאי ושירותים, התואם את רשימת ההגבלות של הועדה המקומית, שאינו גורם לדעת הועדה המקומית למטרד אסתטי, או מטרד של רעש וזיהום לאזור ולסביבתו. מסעדות, בתי קפה, מזנונים וקיוסקים וחניה.

משרדים – מקומה א' ומעלה: משרדים, שירותי בריאות, מרפאות פרטיות.

מגורים – מקומה א' ומעלה: במידה ולא יבנו משרדים

חניה התת קרקעית מיועדת למגורים או משרדים. פתרונות החנייה למסחר ינתנו במתחם מרכז התחבורה הסמוך.

3. מגורים מרכזי מוצע (מסומן בתשריט ברשת אדומה על רקע צבע כתום בהיר):

מגורים, מחסנים לדיירי הבית בלבד, חניה תת קרקעית למגורים.

4. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק):

גינון ונטיעות, מתקני גן, מגרשי משחקים ושעשועים, שבילים להולכי רגל, ריהוט גן, ספסלים, פנסים, שילוט ופרגולות.

5. דרכים (מסומנות בתשריט בחום בהיר ואדום):

כבישים, מדרכות, איי תנועה ופסי ירק. מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות. תחנות לתחבורה ציבורית. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים ודוכני מפעל הפיס. גינון. שילוט פרסום, ושילוט הסברה והכוונה. הדרכים, כולן ציבוריות, זכות הדרך וקווי הבנין כמפורט בתשריט ובפרק ג'.

6. שטח עם זיקת הנאה ומעבר לציבור (מסומן בתשריט ברשת בצבע שחור).

7. שטח פרטי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק כהה):

גינון, נטיעות, ריהוט גן ופרגולות.

פרק ג' - טבלת זכויות ומגבלות בניה

1. טבלת זכויות ומגבלות בנייה - מצב קיים ע"פ הסימון בתשריט

מספר קומות	זכויות בניה	ייעוד	שטח החלקה	מספר חלקה
5 קומות + ק.עמודים	עפ"י רח / 2010 140%+30% על 75% משטח חלקה	מרכז עסקים ראשי	0.384	18
			0.498	19
			0.498	20
			0.455	21
			0.450	22
			0.450	23
			0.471	24
			0.471	25
			0.881	26
			0.455	30
			0.459	285
			0.457	307
			0.914	360
			0.917	283
0.917	284			
5 קומות + ק.עמודים	רח/2010/4/31 1,562.8 מ"ר על קרקעי ברוטו 120 מ"ר תת קרקעי 10 יח"ד	מגורים מרכזי מוצע	0.917	278
6 קומות	רח/2010/3/31 750 מ"ר - 6 יח"ד	מגורים מרכזי מוצע	0.714	357
	רח/2010/3/31 968 מ"ר - 9 יח"ד	מגורים מרכזי מוצע	0.922	358
-	רח/2010	דרך	0.282	17
-	רח/2010	דרך	1.321	28
-	רח/2010	דרך	0.134	309
-	רח/2010	דרך	0.711	286
-	רח/2010/1/31	שצ"פ	0.635	1299
			14.313	סה"כ

2. טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

קווי בניין ב-מ' (3)				שטח שרות מירבי במ"ר				שטח עיקרי מירבי במ"ר				מס' מתחם	שטח נטו בדונם	מס' יח"ד	יעוד		
לרח	לרח חרלף	לרח	צד	מס' קומות	תת קרקעי מחסנים + חניות	תניה	משרדים	מסחר	מגורים	תת קרקעי	משרדים					מסחר	מגורים
-	-	3.00	-0-	-0-	7 משרדים+1 (4) + 7 מבנה חניה ומעל 2 ק. משרדים	6650	2990 (7)	300	-	600	6980 (7)	1170	-	3.146	(1) A	מסחר ומשרדים	
-	-0-	-0-	-0-	6 משרדים+1 (4) 7 מגורים+ק.ג. 7 ק.קרקע מסחר	-	1390	180	770	450	3243	879	3080	(2) 28	2.082	(1) B	מסחר ומשרדים	
10.0	4.00	-0-	3.00	7 ק.ק.ג. + ק.קרקע	-	-	907.5	-	-	-	-	3630	(2) 33	1.440	(1) C	מגורים מרכזי	
5.00	-	=	3.00	6 ק.ק.ג. + ק.קרקע	-	-	687.5	-	-	-	-	2750	(2) 25	1.038	(1) D	מגורים מרכזי	
5.00	-	=	3.00	6 ק.ק.ג. + ק.קרקע	-	-	467.5	-	-	-	-	1870	(2) 17	0.598	(1) 7	מגורים מרכזי	
				סה"כ מגורים מרכזי				75	8250	-	-	-	8250	3.076			
				סה"כ כללי				103	11,330	2049	10,223	2049	11,330	103	8.304		

(1-7) = מספרים 1-7 בסוגריים בתוך הטבלה הינם הערות לטבלת זכויות זאת : ראה בעמוד הבא

הערות לטבלת זכויות:

- (1) המתחמים לאיחוד ותלוקה הם כדלקמן:
- מתחם A – מגרש 1, כולל בתוכו את החלקות המקוריות: 26 – 21, 30.
- מתחם B – מגרש 3, כולל בתוכו את החלקות המקוריות: 20-18, 360, 307, 285.
- מתחם C – מגרש 5, כולל בתוכו את החלקות המקוריות: 283, 284.
- מתחם D – מגרש 6, כולל בתוכו את החלקות המקוריות: 357, 358.
- מתחם 7 – מגרש 7, 8, כולל בתוכו את החלקה המקורית: 278.
- (2) גודל יח"ד ממוצעת יהיה 110 מ"ר שטח עיקרי.
- (3) קו בניין עפ"י תכנית הבינוי וטבלה.
- (4) קומת משרדים עליונה תהיה חלקית בלבד.
- (5) תותר חנייה תת-קרקעית בגבולות המגרש.
- (6) תותר חנייה תת-קרקעית בקונטור המבנה בלבד.
- (7) הנתון כולל את כל שטחי המשרדים במתחם, כולל שטחי 2 קומות המשרדים מעל מבנה החניה.

פרק ד' - הוראות והנחיות לבינוי

1. הוראות למתחם A:

- 1.1 כל מתחם A יבנה כמבנה אחד מסביב לשצ"פ במגרש מספר 9.
- 1.2 קו בנין 0- לכיוון מתחם B, בחזית לרחוב ביל"ו המשכית ותואמת בקומות שמעל קומת קרקע.
- 1.3 יש לתאם את החזיתות של המבנה עם חזיתות מבנה B כך שגובה המבנה, גבהי חלונות, חומרי גמר וסגנון יהיו תואמים ויצרו ביחד המשכיות.
- 1.4 מבנה זה יכלול מעבר הולכי רגל בקומת קרקע באזור המיועד ל"זיקת הנאה ומעבר לציבור", בצמוד למתחם B.
- 1.5 קומת קרקע תהיה המשכית ומיועדת למסחר בלבד בגובה 6.00 מ'.
- 1.6 לקומת המסחר תהיה הצללה ע"י סתיו רחב, 3.5 מ' נטו מינימום, כך שקומה א' תיבנה מעליו.
- 1.7 מקומה א' ומעלה השטחים יהיו מיועדים למשרדים/מסחר ולחניה עילית, שתשמש את כל המתחם ופתוחה לציבור הרחב, בהתאם לתכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו.
- 1.8 במקרה והחניה לא תבנה מעל קומת המסחר – היא תהיה תת קרקעית בלבד.
- 1.9 חומרי הגמר לכל המבנה - אבן חלקה, בלבד למעט החלונות ובהתאם לאישור מהנדס העיר.
- 1.10 חזיתות של מבנה החניה העילית יהיו תואמות כמעט לחלוטין לחזיתות של המשרדים. כל החזיתות יהיו פתוחות בפתחים בשטח של עד 30% משטח החזית בלבד. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.
- 1.11 השילוט יהיה חלק בלתי נפרד מהחזיתות ויוגש כחלק מהתכנית להיתר הבניה.
- 1.12 תכנון סגירה חורפית יהיה חלק אינטגרלי מהחזית ויוגש בתוך הבקשה להיתר בניה, בהתאם להנחיות עיריית רחובות כחלק מהתנאים להיתר בניה.
- 1.13 מתקני מזווג אויר, מערכות לסינון, מתקנים לאנרגיה סולארית ואנטנות יהיו פתורים בתוך הבנין או בקומת מערכות על הגג, אך סגורה מכל צדדיה ומוגשת כחלק מהיתר הבנין.
- 1.14 לכל עסק המיועד להכנת מזון או לשיווק מזון יהיו שירותים לעובדים וללקוחות. מיקום העסקים בהם נעשית הכנת מזון (מסעדות, בתי קפה), יהיה בשטח שניתן להתקין מתקנים לקליטה וטיפול במזהמים ובאישור היחידה הסביבתית. יש ליצור פתרונות אדריכליים וטכניים, לארובות או מתקנים אחרים שידרשו ע"י עסקים אלו.
- 1.15 בשטח המיועד למסחר לא יותר שימוש לאחסנה בלבד.
- 1.16 השטח המוגדר "קו בנין", בין זכות הדרך של רחוב ביל"ו, לבקוביץ' וחרל"פ לבין תחילת בנין, בהתאם לתכנית הבינוי, מיועד להרחבה למדרכה שהיא חלק מזכות הדרך ויירשם כך אצל רשם המקרקעין ויהווה חלק בלתי נפרד מהמדרכה ומתכנית הפיתוח שהיא תנאי למתן היתר בניה.
- 1.17 יש לאפשר גישה לנכים לכל שטחי המסחר והמשרדים בכל הקומות.

2. הוראות למתחם B:

- 2.1** כל מתחם B יבנה כמבנה אחד עד לקו בנין 0- עם מתחם A.
- 2.2** התזית לרחוב חרל"פ ופינת ביל"ו תהיה המשכית ותואמת.
- 2.3** יש לתאם את החזיתות של המבנה עם חזיתות מבנה A כך שגובה המבנה, גבהי חלונות, חומרי גמר וסגנון יהיו תואמים ויצרו ביחד המשכיות.
- 2.4** קומת הקרקע תהיה המשכית ומיועדת למסחר בלבד בגובה 6.00 מ'.
- 2.5** לקומת המסחר תהיה הצללה ע"י סתיו רחב, 3.5 מ' נטו מינימום, כך שקומה א' תיבנה מעליו.
- 2.6** השטחים מקומה א' ומעלה יהיו מיועדים למשרדים/מסחר בפינת הרחובות ביל"ו וחרל"פ.
- 2.7** חניה במבנה B הינה תת קרקעית.
- 2.8** השטחים מקומה א' ומעלה מעל קומת המסחר בהמשך לכיוון רחוב חרל"פ, יהיו מיועדים למגורים או למשרדים. בהתאם לתכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו.
- 2.9** חומרי הגמר לכל המבנה יהיו אבן חלקה, בלבד למעט החלונות ובהתאם לאישור מהנדס העיר.
- 2.10** חלקי המבנה למגורים ולמשרדים צריכים להיות תואמים כך שתיווצר חזית המשכית, למרות השימושים השונים.
- 2.11** השילוט יהיה חלק בלתי נפרד מהחזיתות ויוגש כחלק מהתכנית להיתר הבניה.
- 2.12** תכנון סגירה חורפית יהיה חלק אינטגרלי מהחזית ויוגש בתוך הבקשה להיתר בניה, בהתאם להנחיות עיריית רחובות כחלק מהתנאים להיתר בניה.
- 2.13** מתקני מיזוג אויר, מערכות לסינון, מתקנים לאנרגיה סולארית ואנטנות יהיו פתורים בתוך הבנין או בקומת מערכות על הגג, אך סגורה מכל צדדיה ומוגשת כחלק מהיתר הבנין.
- 2.14** לכל עסק המיועד להכנת מזון או לשיווק מזון יהיו שירותים לעובדים וללקוחות. מיקום העסקים בהם נעשית הכנת מזון (מסעדות, בתי קפה), יהיה בשטח שניתן להתקין מתקנים לקליטה וטיפול במזהמים ובאישור היחידה הסביבתית. יש ליצור פתרונות אדריכליים וטכניים, לארובות או מתקנים אחרים שידרשו ע"י עסקים אלו.
- 2.15** בשטח המיועד למסחר לא יותר שימוש לאחסנה בלבד.
- 2.16** השטח המוגדר "קו בנין", בין זכות הדרך של רחוב ביל"ו, לבקוביץ' וחרל"פ לבין תחילת הבנין, בהתאם לתכנית הבינוי, מיועד להרחבה למדרכה שהיא חלק מזכות הדרך ויירשם כך אצל רשם המקרקעין ויהווה חלק בלתי נפרד מהמדרכה ומתכנית הפיתוח שהיא תנאי למתן היתר בניה.
- 2.17** יש לאפשר גישה לנכים לכל שטחי המסחר והמשרדים בכל הקומות.
- 2.18** פתרונות לפריקה וטעינה ויפורטו כחלק מהתנאים להיתר בניה.

3. הוראות למגורים (מתחמים C, D ו-7):

- 3.1 חומרי גמר יהיו מחומרים קשיחים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- 3.2 תכנית פנויה ממבנה, מחניה ומעברים לרכבים, תהיה 30% משטח המגרש נטו למטרות גינון פרטי וציבורי לכלל דיירי הבניין.
- 3.3 בכל מקרה יש לאפשר גינון באזור הכניסה למבנה המיועד לכלל הדיירים ולשימושם.
- 3.4 יותרו מחסנים פרטיים לדיירים בקומות תת קרקעיות בלבד. מחסן לשימוש כל דיירי הבית יותר בקומת הכניסה.

4. הוראות לשטחים ציבוריים פתוחים:

- 4.1 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ), יהיה מיועד לציבור הרחב, יהווה המשך למדרכה ברחוב ביל"ו וישמש ככר בחזית המסחר.
- 4.2 השצ"פ יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הפיתוח שהיא תנאי למתן היתר בניה למבנה במתחם A.
- 4.3 השצ"פ מיועד בעיקרו לנטיעת עצים רחבי צל במרחק של 6.00 מ' אחד מהשני, ריצוף וספסלים בכדי לאפשר מקום למנוחה ושהיה.

5. הוראות לשטח עם זיקת הנאה ומעבר לציבור:

- שטח עם זיקת הנאה ומעבר לציבור, יהיה מיועד לציבור הרחב וירשם כך אצל רשם המקרקעין. שטח זה יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הפיתוח שהיא תנאי למתן היתר בניה למבנים במתחמים A ו-B.

6. הוראות לדרכים חניות פריקה וטעינה:

- 6.1 כל הדרכים יהיו עפ"י תכניות לביצוע המהוות תנאי להיתרי בניה.
- 6.2 החניות יהיו עפ"י תקן החניה הארצי, המאושר ביום הוצאת היתרי בניה.
- 6.3 תקן חניה מירבי למשרדים יהיה 80 : 1 וחניה למסחר תהיה בתחום מרכז התחבורה הסמוך.
- 6.4 פריקה וטעינה למסחר ברחוב חרל"פ, במפרץ החניה ולא בסמוך לבתי המגורים הקיימים.
- 6.5 תכנון החניה יהיה בהתאם להנחיות לתכנון חניונים של משרד התחבורה.
- 6.6 חניה לנכים תהיה עפ"י תקן.
- 6.7 בכל המגרשים תותר חניה תת-קרקעית, אשר תאפשר חילחול מי נגר עיליים.
- 6.8 גמר עבודות פיתוח של כבישים, מדרכות, דרכים משולבות כולל כל התשתיות, יהיו תנאי להוצאת אישורים לחיבור לחשמל, למים וטפסי אכלוס.
- 6.9 בכל מקרה מרתף החניה יהיה תת קרקעי ללא בליטות מעבר לגובה המדרכות
- 6.10 ינתנו פתרונות אדריכליים לפתחי אוורור החניון, כך שישתלבו במבנה ובפיתוח ולא יגרמו מטרד למשתמשים בו.

פרק ה' - תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית פיתוח מחייבת ומפורטת בקנ"מ 250:1 לפחות:

תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה לאחר אישור הועדה המקומית לנספח פיתוח על רקע מפה מצבית טופוגרפית לכל שטח התכנית, אשר תהיה התואמת את נספח הבינוי, שהינו חלק בלתי נפרד מתכנית זו והכוללת בתוכה:

- 1.1 הכנת תוכנית איחוד וחלוקה למתחמים בסמכות הועדה המקומית, בהתאם להוראות לתוכנית זו.
- 1.2 הוראות תנועה וחניה, הסדרי נגישות, מספר מקומות חניה, מידות עיקריות, סימון כניסות ויציאות לחניות.
- 1.3 תנועה וקשרים של הולכי רגל, פיתוח המדרכה וקשרים מהחניה למפלס הרחוב ולמבנים.
- 1.4 גישות לאנשים עם מוגבלויות לכל המבנים והקומות.
- 1.5 נטיעות – לאורך המדרכות על הרחובות בל"יו, חרל"פ וטלר, יש לנטוע עצים רחבי צל במרחק של 6.00 מ' אחד מהשני בהתאם לתוכנית הבינוי.
- 1.6 תאורה, ריצופים, שבילים, וריהוט רחוב הכל כולל ציון חומרים מפורטים.
- 1.7 רצף מפלסים הכולל מפלסי חניה, מפלסי כניסות, ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות ויציאות למבנים.
- 1.8 מותר יהיה לסטות מנספח הבינוי באופן שאינו סותר את הבינוי ועקרונותיו ואת היעודים המותרים.
- 1.9 כל שינוי אחר יהיה טעון שינוי תכנית זו, בדרך של הכנת תכנית בינוי ערים חדשה ואישורה כחוק.

2. אישור משרד התחבורה לכל הסדרי התנועה המצוינים בסעיף הנ"ל כחוק.

3. הגשת תכניות למערכות תשתית לכל מתחם:

- 3.1 הגשת תכניות לפריסת מערכות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, טל"כ, ניקוז, אצירה וסילוק אשפה והטמנת צוברי גז.
- 3.2 כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות. כל התשתיות חייבות להיות מתואמות ביניהן.
- 3.3 תוגש תכנית לניקוז בכל אחד ממתחמי המשנה מקום לניקוז לקרקע טבעית או לבורות החדרה.
- 3.4 הכל באישור היחידה הסביבתית ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

4. הגשת פתרונות אדריכליים לנושאים הבאים:

- 4.1 שילוב מתקני מיזוג אוויר במבנים, בהתאם להוראות היחידה לאיכות הסביבה, כולל ההסתרות הנדרשות למתקנים מכל הכיוונים, כולל חזית הגג. כולל הצגת החומרים ופתרונות גמר.
- 4.2 מתקני אנרגיה סולארית, כולל ההסתרות הנדרשות למתקנים מכל הכיוונים, כולל חזית הגג. כולל הצגת החומרים ופתרונות גמר.
- 4.3 מיקום אנטנות.
- 4.4 שילוב מתקני אוורור וסינון, מתקני קירור ומדחסים לחניונים.
- 4.5 מבנים להריסה:
מבנים המיועדים להריסה בשטח המתחם (מתחמי משנה), לרבות בחלק המיועד לצורכי ציבור, הירסו על ידי הבעלים ועל חשבונם, כתנאי לבניה על אותו מתחם.

5. הוצאת התכנית:

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה לרבות רישום האיחוד והחלוקה ולרבות ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בתחומה לפי היחס לבין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה.

6. מניעת מטרדים בזמן הבניה:

- כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו יוזמי התכנית למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- 6.1** בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע הינם סלע או שטח חשוף ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- 6.2** כל קבלן בשטח יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- 6.3** מכוונות עזר כגון: קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש, במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.
- 6.4** תנאי לקבלת היתר בניה לתכניות יחייבו אישור + ליווי של מהנדס בטיחות ובטחון.
מתפקידו לאשר את שלביות הבניה, את ארגון האתר, את גידור האתר, ואת הבטחת הבטיחות ומניעת מטרדים להולכי רגל ומכוניות במקום.
הועדה המקומית תהא רשאית להכניס תנאים בהיתר הבניה להבטחת הוראות סעיף זה.
- 6.5** פעילות הבניה באתר תותר בין השעות 06.00-19.00, כקבוע בתקנות למניעת מפגעים מניעת רעש (התשנ"ג 1992).

7. היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה כחוק.

8. תנאי למתן היתר הבניה אישור טבלאות איזון וההקצאה ע"י הגורם המוסמך עפ"י החוק**9. הקצאה ורישום:**

כל השטחים המיועדים לדרכים ושצ"פ הכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה ועפ"י טבלאת האיזון המבוססת על תכנית זו ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה.

10. זיקת הנאה למעבר לציבור

השטח למבנה במגרש A, המסומן עם זיקת הנאה לציבור יהווה ציבור פתוח, ויהווה המשך פתוח של מדרכה מרחוב ביל"ו במפלס הרחוב ברוחב של 7 מטר, ותהיה עליו זיקת הנאה לכל הציבור.
השטח הנ"ל יירשם בהערת אזהרה בטאבו או בלשכת רשם המקרקעין, לצורך זה, ולפיה תעמוד הזכות לציבור לצמיתות וללא תמורה למעבר.

11. עתיקות

התכנית מצויה בתחומי אתר העתיקות המוכרז כחוק.
תנאי להיתר בניה תאום עם רשות העתיקות.

פרק ו' - הוראות כלליות

1. איכות הסביבה:

בתחום התכנית יותרו השימושים על פי רשימת התכליות ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

לועדה המקומית הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור המסחרי, או למבנים, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות באזור המסחרי או במבנים, תחרוג מההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

1.1 רעש:

- בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר"- כהגדרתו בחוק, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בדין.
- 1.1.1 מדחסי מזגנים של דירות המגורים יתוכננו במיקום שלא יצור מטרד רעש לדירות מגורים אחרות. מומלץ למקם את המדחסים בסמוך לחדרים שאינם רגישים לרעש (חדרי שירות, מטבח). פעילות המזגנים תעמוד ב"רמות הרעש המותרות בהתאם לתקנות מניעת מפגעים, רעש בלתי סביר, התש"ן 1990."
- 1.1.2 מתקני מיזוג, קירור ואוורור של חנויות המסחר ומשרדים יתוכננו לעמידה ברמות הרעש המותרות בהתאם לתקנות מניעת מפגעים, רעש בלתי סביר, התש"ן 1990.
- 1.1.3 פתחי מפוחים לאוורור חניונים מחנויות תת-קרקעיות יתוכננו במיקום שאינו יוצר מטרד רעש לדירות המגורים, למשרדים ולמסחר.
- 1.1.4 יש לדרוש כי כל דירות המגורים יצוידו, כסטנדרט בניה בחלונות בעלי איכות בידוד גבוהה לרעש.
- 1.1.5 אזור פריקה וטעינה המסומן בתכנית קרוב מאוד לדירות מגורים של מתחם B. קיים חשש למטרדי רעש.
- 1.1.6 רמפת העלייה למבנה החניה מצפון למתחם A עובר בסמוך מאוד לבתי מגורים קיימים. קיים חשש למטרדי רעש.
- 1.1.7 מבנה החנייה ממוקם קרוב לבתי מגורים. קיים חשש להיווצרות מטרד רעש.
- 1.1.8 כתנאי למתן היתר הבניה תערך חו"ד אקוסטית לסעיפים 1.1.5, 1.1.6 ו- 1.17 שתאושר ע"י איגוד הערים לאכה"ס ובהתאם למסקנות חוות הדעת יינתנו פתרונות אקוסטיים לתכנית.

1.2 איכות אוויר:

ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי הגופרית והסולפטים יעלה על אחוז אחד. תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים טובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים.

1.3 ניקוז:

תערך תכנית ניקוז בכל אחד ממתחמי המשנה, כתנאי להוצאת היתרי הבניה. בתכנית יש לתכנן מערך ניקוז לקרקע טבעית או לבורות החדרה, תוך צרוף חישובים לכמויות הצפויות להחדרה, בהתאם לנתוני גשם וקרקע במקום.

1.4 עירוב שימושים:

שימושים מעורבים של מסחר, משרדים ומגורים מצריך תכנון הלוקח בחשבון מטרדים הדדיים העלולים לנבוע מצרכים שונים של הפעילויות השונות. הוראות התכנית לוקחות בחשבון חלק מהנושאים, אולם ברצוני לחדד את הנושא:

- 1.4.1 במתחמים המשלבים מסחר, משרדים ומגורים יתוכננו פירים לאורך קומות המבנים ועד לגג המבנה על מנת לאפשר פינוי מזהמי אוויר וריחות מפעילות של עסקי מזון. עסקי מזון יחויבו טרם כניסה וכתנאי להוצאת רשיון עסק להתקין מערכות לפינוי מזהמי אוויר. במידת הצורך יצוידו המערכות במסננים לניטרול ריחות.
- 1.4.2 במתחמים המשלבים מסחר, משרדים ומגורים יתוכננו חיבורים למתקני קדם טיפול לשפכים שאינם סניטריים. המתקנים יתוכננו בצד האחורי של המבנה (לא לחזית הרחוב).

- יש להדגיש כי עסקים שחייבים במפריד שומן לא יוכלו להכנס במיקום שאין בו אפשרות התחברות למתקן כזה.
- 1.4.3 חניות תת קרקעיות במבנים המשלבים מסחר/ משרדים/ מגורים יופרדו בצורה ברורה. חניות שאין בהן אוורור טבעי יתוכננו עם אוורור מאולץ. פתחי המפוחים ימוקמו במיקום שאינו יוצר מטרדי רעש או זיהום אוויר לדירות המגורים.
- 1.4.4 חדרי אשפה במבנים המשלבים מסחר, משרדים ומגורים יופרדו באופן מוחלט. מומלץ להציב חדרי אשפה לשרות קומת המסחר באותה קומה ולשלב פרוזדור שרות המוביל לחדר האשפה. חדרי האשפה יהיו סגורים, מאווררים וממוזגים. תכנון חדרי האשפה יותאם לאפשרות של הצבת מתקנים להפרדת פסולת למחזור.

1.5 הריסת מבנים:

הריסת מבנים תערך בהתאם לנוהל פינוי פסולת בנין. מבנים שיש בהם פסולת אסבסט יטופלו בהתאם להנחיות הועדה הטכנית לאבק מזיק במשרד לאיכות הסביבה.

2. תשתיות ומתקנים הנדסיים:

התשתיות להלן יהיו תת קרקעיות: תקשורת, תאורה, ט.ל.כ., ביוב, מים, חשמל, ניקוז, וכד', למעט קווי מתח עליון שיהיו עיליים. כל מערכות הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב וניקוז מרזבים, יהיו נסתרים ולא יראו.

2.1 ניקוז ותיעול:

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי או האזורי הקיים כמתואר בסעיף 1.3 לעיל תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, מים עיליים ותחתיים.

2.2 ביוב:

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחיבור המערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת לחוק עזר לרחובות (שפכים) התשנ"ה – 94, קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרש ולא מחוצה לו. וכל זאת באישור הועדה המקומית. טרם מתן היתר בניה, תוגש תכנית ביוב לאישור משרד הבריאות.

2.3 פסולת:

יובטחו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחום המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע הרשות המוסמכת בלבד, ושיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באישור הועדה המקומית.

חשמל:

תחנות השנאים יהיו תת קרקעיות או משולבות במבנים עצמם במגבלות קרינה אלקטרומגנטית כפי שנקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

קו בניין מינימלי מעמוד מתח גבוה יהיה 7.5 מ'.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסון או להשתמש בחומרי נפץ חומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות או מתקני חשמל אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים, ובהתאם לכל דין.

חתימות:

יום התכנית: _____

עיריית סולסי - שלף
אדריכלית מ.ר. 40263
גלוסקין 7, ת"א 6042378-03

עורך התכנית: _____

ד"ר יגאל
מורד מוסמך
רשיון מס' 100
שלמה המנד סו יאסלי

חתימת המודד: _____