

457835

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
01-12-2008
נתקבל
תכנון בנין ערים

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הוועדה המחוזית / משנה מיום 17.5.09
מתכנן המחוז 10909
תאריך

מרחב תכנון מקומי רחובות

שינוי תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת מס' רח/ 84 / 14 / א'

שינוי לתכניות מס' R/ 6 ו- רח/ 84 / ב'

ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סימן ז' פרק ג' לחוק.

משרד הפנים
מחוז מרכז
14.12.2008
נתקבל
תיק מס':

הוראות התכנית

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' 10909/א
בישיבה מס' 156/א מיום 17.5.09
למעבר תכנית א' לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כחמלצה לחפיקה/לאשרה
יו"ר הועדה המחנדים

חתימות :

יוזם התכנית :

א. פוגל, א. שהם
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רחוב הרצוג 6 ח'א מג' 561925

מחבר התכנית :

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' רח/ 84 / א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה
ביום 17.5.09 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

דצמבר 2004
פברואר 2005
נובמבר 2008

מרחב תכנון מקומי רחובות
 שינוי תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת מס' רח/ 84 / 14 / א'
 שינוי לתכניות מס' 6 R/ ו- רח/ 84 / ב'
 - ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סימן ז' פרק ג' לחוק.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת מס' רח/ 84 / 14 / א' שינוי לתכניות מס' 6 R/ ו- רח/ 84 / ב' ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סימן ז' פרק ג' לחוק.
2. מחוז: המרכז.
 נפה: רחובות.
 גוש: 3697 ✓
 חלקות: 70,69,68,67,65,63 ✓✓✓✓✓
 חלקי חלקות: 71,66
3. מקום התכנית: מדרום לבי"ס אורט, ממערב לרחוב טשרניחובסקי וממזרח לגבעת האהבה.
4. מסמכי התכנית:
- 4.1 10 דפי הוראות.
- 4.2 תשריט.
- תשריט המצורף לתכנית זו ערוך בק.מ. 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
- 4.3 נספח בינוי.
 תכנית בינוי מהווה נספח לתכנית זו ערוכה בק.מ. 1:1000 והיא מהווה מסמך מנחה (למעט קוי בנין כהוראת סעיף 23) הכולל את עקרונות הבינוי כפי שיפורטו אחר כך בתכנית בק.מ. 1:500 בהתאם להוראות סעיף 20 שבהמשך.
 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תכנית בינוי בק.מ. 1:500 בשינויים לא מהותיים ובתנאי שלא תיפגע המגמה הכללית של הבינוי, כמופיע בנספח הבינוי.
- 4.4 נספח ב' - טבלת הקצאה ואיזון לחלוקה חדשה ערוכה ע"י מר אלי כהן, שמאי מקרקעין.
- 4.5 נספח ג' - נספח תחבורה, מנחה כהוראת סעיף 17 שבהמשך.
- 4.6 נספח ניקוז - מנחה.

5. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.
6. שטח התכנית : 63.122 דונם.
7. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, על שטח קרקע של 63.122 דונם, הנמצא בשטח השיפוט של רחובות בגושים וחלקות כמפורט לעיל.
8. רחובות גובלים : רחוב יעקובי, רח' טשרניחובסקי.
9. יוזמת התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.
10. מחבר התכנית : א.פוגל, א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' מיטב 6 תל אביב.
11. בעלי הקרקע : פרטיים.
12. מטרות התכנית : 12.1 שינוי קרקע חקלאית למטרות :
- 12.1.1 שטח לבניני ציבור.
- 12.1.2 שטח ציבורי פתוח.
- 12.1.3 אזור מגורים ג' :
- אזור הכולל 6 מגרשים המיועדים לבניית 7 מבני מגורים בבניה רוויה, בגובה שבין 11 ל- 16 קומות כ"א. סה"כ בתכנית 379 יחידות דיור, הכל כמפורט בסעיף 33 (לוח אזורים והוראות בניה).
- 12.1.4 דרכים.
- 12.2 קביעת הוראות בניה.
- 12.3 איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים כמפורט בתשריט ובהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
13. יחס לתכניות מתאר
- 13.1 על תכנית זו לא יחולו הוראות התכנית רח/ 2000 / ג רח/ 2000 / ב / 1.
- 13.2 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/ 4 / 2 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
14. תכליות ושימושים
- 14.1 אזור מגורים ג'
- 14.1.1 מגורים, בבניה רוויה.
- 14.1.2 שטחי חנייה וגינון.
- 14.1.3 תשתיות לסוגיהן.
- 14.1.4 מרתפים להקמת מחסנים פרטיים לדיירים בגודל של 4.5 מ"ר ליח"ד, ולחניונים.
- 14.2 מבני ציבור
- השטחים למבני הציבור במגרשים מס' 43 ו- 44 נועדו להקמת גני ילדים ומעונות יום. השטחים למבני ציבור במגרשים 41 ו- 42 נועדו להשלמת מגרשים גובלים.

14.3 שטח ציבורי פתוח

- 14.3.1 נופש ונוי.
 14.3.2 גנים, חורשות ושדרות.
 14.3.3 מגרשי משחקים לרבות כיכרות ורחבות.
 14.3.4 שבילים להולכי רגל.
 14.3.5 חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
 14.3.6 מקלטים ומחסות ציבוריים.
 14.3.7 מתקנים הנדסיים ציבוריים, כולל תחנות טרנספורמציה.

15. רישום שטחים ציבוריים : כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית.

16. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם לחוק.

17. חניה :

17.1 מספר מקומות החניה באזור מגורים יהיה על פי תקן של 1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור.

17.2 לפחות מחצית מן החניות במגרשי המגורים תהיינה תת קרקעיות.

17.3 החניה העילית במגרש מגורים תהיה בחלקו האחורי ובמתכונת של "חניית מטע".

17.4 חניה לאורחים תהיה כמסומן בנספח התחבורה ולפי תקן חניה לאורחים של 0.25 מקומות חניה לכל יחידת דיור.

18. מרתפים ומחסנים : באזור מגורים ג' תותר הקמת מרתפים ששטחם לא יובא במנין שטח הרצפות המירבי לשימושים העיקריים המותרים באזור, כאמור בלוח האזורים וכפוף לאמור להלן.

18.1 אזור מגורים ג'

18.1.1 השימוש במרתף יהיה למחסנים דירתיים לא יותר מ- 4.5 מ"ר ליחיד ובלבד שסך שטח המחסנים לא יעלה על 4.5 מ"ר ליחיד כולל המחסנים בקומת הכניסה לבנין (סעיף 18.1.6 שלהלן) וכן לחדרי משחק לכלל דיירי הבית, חדרי הסקה, חדרי מכונות, מקלט וחניה.

18.1.2 המרתף לא יבלוט מן המפלס של הכניסה הקובעת לבנין ולא יחרוג מקווי הבניה.

18.1.3 גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

18.1.4 הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של מרתפים לחניה תת-קרקעית עד גבולות המגרש או המתחם, ובלבד שיובטח פתרון הניקוז לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

18.1.5 לא תותר כניסה למרתפים אלא מתוך המבנה.

18.1.6 תותר הקמת מחסנים דירתיים גם בקומת הכניסה לבנין ובלבד ששטח המחסנים בין אם במרתף ובין אם בקומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ"ר ליחיד.

19. קומת עמודים: הקומה המפולשת באזור מגורים תכלול גם מחסנים לדיירי הבית ובלבד שסך שטח מפולשת המחסנים לא יעלה על 4.5 מ"ר ליח"ד (סה"כ במרתף ובקומה מפולשת).

20. תנאים להוצאת היתרי בניה וטופס 4:

20.1 תכנית בינוי מפורטת

20.1.1 לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד אכלוס המבנים.

20.1.2 היתרי הבניה למגורים יוצאו לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

תכנית הבינוי לא תסטה מעקרונות נספח הבינוי המנחה בק.מ. 1:1000 המצורף לתכנית זו.

20.1.3 תנאי מוקדם להוצאת טופס 4 בתחומי התכנית הינו השלמת ביצוע עבודות עפר בשצ"פ הסמוך (ג. האהבה הצמודה לתכנית ממערב) למפלס +64 מ'.

20.1.4 יהיה בידי מהנדס העיר לשנות גובה מפלסי 0.00 של המבנים במתחמי התכנית עד כ- +1/- מ'.

תכנית בינוי כאמור תוכן בק.מ. 1:500 והיא תכלול:

20.1.2.1 חלוקה למגרשים.

20.1.2.2 העמדת מבנים.

20.1.2.3 פירוט גובה מבנים, ומספר יח"ד בכל מבנה.

20.1.2.4 פירוט קוי בנין ומרווחים בין הבנינים, בליווי חתכים מתאימים – כמפורט בסעיף 23.

20.1.2.5 פירוט מקום ומפלס הכניסה לבנינים בליווי חתכים מתאימים.

20.1.2.6 פירוט חומרי גמר הפיתוח.

20.1.2.7 דרכי גישה להולכי רגל ודרכי פינוי אשפה.

20.1.2.8 פתרונות חניה.

20.1.2.9 פתרונות לשטחים מגוננים.

20.2 תכנית פיתוח

20.2.1 תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית הינו אישור הועדה המקומית של תכנון פיתוח, גינון, תכנית הסדרי תנועה וחניה, נספח עיצוב ארכיטקטוני, כדלקמן :

20.2.1.1 תכניות הפיתוח יכללו תשתיות ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקות גז, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קווי חשמל כולל מתח גבוה, קווי טלפון, טל"כ ויתר התשתית הדרושה.
כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

20.2.1.2 בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל וכו', בהתאם לתכנית פיתוח.

20.2.1.3 היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת נספח לעיצוב ארכיטקטוני של חזית הרחובות שיכלול את תיאור מתקני הרחוב למיניהם כגון: לוח מודעות, ספסלים, אשפתונים, סככות טלפון, תחנות אוטובוס, שלטים ועמודי תאורה. נספח העיצוב יאושר על ידי מהנדס העיר. הנספח לעיצוב ארכיטקטוני יכלול גם טיפול ב"חזית החמישית", קולטי השמש על הגג יהיו מוסתרים.

20.2.1.4 תכניות הבינוי והפיתוח כמפורט לעיל יציגו פתרונות ארכיטקטוניים ופיתוח בהתאמה לשלבי ביצוע כולל פתרונות לנגישות חניה, פריקה, טעינה ומעבר להולכי רגל, באישור מהנדס העיר.

20.2.1.5 ברקע תכנית הפיתוח שתוכן על פי הוראות תכנית זו באישור מהנדס העיר יסומן מפלס המונמך של "גבעת האהבה", דהינו +64 מ' הצמודה לתכנית ממערב.
מפלס הגבעה המקסימלי המחייב הינו מצויין בנספח הבינוי הינו + 64.00.

20.2.2 ביצוע הסדרי תנועה לרבות תכנון וביצוע רמזור בצומת טשרניחובסקי – משה מזרחי עפ"י תכניות מינהל ההנדסה של עיריית רחובות יחול על הבעלים ושולם על ידם כתנאי לאישור תכנית הפיתוח.

20.3 מימון הסדרי תנועה

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני שיובטח לרשות המקומית לשביעות רצונה המימון להסדרי התנועה בדרכים הגובלות בתכנית והכלולות בה עפ"י לוח זמנים שיהיה מקובל על הרשות המקומית.

20.4 תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור רשות שדות התעופה.

21. איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון סעיף 125 לחוק, ובהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון. החלוקה תבוצע בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק
22. גודל מגרש מינימלי ויחיד למגרש
23. קוי בנין :
- 23.1 קוי בנין המחייבים הם אלה המצויינים בנספח הבינוי בקני"מ 1:1000. בתכנית הבינוי בקני"מ 1:500 (כהוראת סעיף 20) יקבעו קווי בנין כמצויין לעיל ובתנאי שישמרו עקרונות הבינוי סביב הכיכר המרכזית וישמר המרחק בין המבנים, ובניס לבין הרחובות הגובלים.
24. אחוזי בניה : אחוזי בניה לכל מגרש מגורים יהיו כמפורט בלוח ההקצאות (נספח ב'), ובלוח האזורים.
25. גדרות : תותר בנית גדרות עד גובה של 1.40 מ' בגבולות המגרש הכל בהתאם לתכנית הפיתוח, ואישור מהנדס העיר.
26. חומרי גמר : חומרי הגמר של הבניינים בתחום התכנית יהיו בחומרים עמידים, כגון: אבן, בטון גלוי, טיח גרנוליט וכד' או חומר אחר באישור מהנדס העיר.
27. תשתיות : תשתיות חשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, טלפון, טל"כ תהיינה תת קרקעיות, אלא אם הועדה המקומית באישור מיוחד התירה להתקין מתקנים על קרקעיים.
28. פינוי אשפה : פינוי האשפה יהיה על פי פתרון מאושר ע"י מהנדס העיר.
29. עלויות עריכת תכנית וביצועה : 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. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן ההיתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.
30. איכות הסביבה
- 30.1 שימושים מותרים :
- בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים בה ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

30.2 הוראות כלליות :

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים.

30.2.1 ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

30.2.2 גינון

בכל מגרש מגורים יהיו מיועדים לפחות 30% משטחו לגינון בלבד.

30.2.3 שפכים

ההיתרים לבניה יוצאו לאחר הצגת תכניות ביוב. התכנית תכלול מערכת הולכה, טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.

30.2.4 פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

30.2.4.1 איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת לאתר לסילוק המוסדר כדין.

30.2.4.2 פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

30.2.3.3 איכות אויר

תידרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

31. תנאים מיוחדים בגין המצאות התכנית בתחום השפעה של המראות ונחיתות של מטוסים :

31.1 בטיחות טיסה וגובה מירבי לבניה

תכנית זו כוללת הוראות ותנאים מיוחדים בגין הימצאות התכנית בתחום השפעה של המראות ונחיתות של מטוסים. הוראות אלה חלות על תכנית זו כמפורט להלן :

31.1.1 בגין הימצאות התכנית בתחום השפעה של המראות ונחיתות של מטוסים לא יחרוג גובה המבנים מן המצויין בנספח הבינוי ובלוח האזורים.

31.1.2 גובה הבניה המירבי בתכנית זו הוא- 120 מ' מעל פני הים (אבסולוטי), הגבלה זו נובעת מטעמי בטיחות הטיסה. אין לחרוג מגובה זה לחלוטין, כולל כל ציוד המוצב על גג המבנים, וכולל ציוד המשמש במהלך הבניה. כמו כן, אין להתיר בניה מעל גובה זה במסגרת הליך של הקלה.

31.1.3 בשטח המסומן בתשריט ע"י קו מרוסק/מנוקד "ציר קרן קואורדינטות" ושני קוי תיחום במרחק של 19.8 מ' משני צידיו, גובה המבנים לא יעלה על 68 מ' מעל פני הים. הגבלת גובה זו היא מוחלטת ואין לאשר חריגה ממנה במסגרת הליך כלשהו, לרבות הקלה.

31.1.4 אנטנה/אנטנות מרכזית/מרכזיות לכל השכונה ימוקמו בתאום עם משרד הבטחון, לא יותרו אנטנות נוספות.

31.2 הוראות אקוסטיות לשיפור התנאים האקוסטיים

בהיתר הבניה לבנייני מגורים ולבנייני ציבור ישולבו האמצעים למניעת רעש מטוסים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

32. עתיקות

חלקות 65,66,71 בגוש 3697 הינן שטח עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, י"פ 4318 מיום 13.7.95 עמ' 4013.

33. לוח אזורים

ראה בדף מס' 10 – מצ"ב.

