

5019031

עיריית רחובות
מונהל הנדסה
11.03.2012
נתקבל
תכנון בניין ערים

מחוז - המרכז

מרחב תכנון מקומי- רחובות.

תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 401 / 3 / 2 / א.

שינוי לתכנית מתאר מס' רח/ 401 / 3.

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

חתימות ואישורים:

<u>11.3.12</u>	<u>11/03/12</u>	<u>11.3.12</u>
תאריך	תאריך	תאריך
דליה שחורי, עו"ד רחיענו מקורא 10 ראשליצ מסי רשיון 13877 חתימת בעל הקרקע באמצעות אלו לאזריזליה אפי' ישי' ניו.	התקן והתנאים למס' התכנון בהסכמת בע"מ	חתימת המתכנן 08-9740874

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

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

תכנית מתאר מקורסת מס' 401/3/א
בישיבה מס' 1664 מיום 22.2.2012 הוחלט
להעביר תכנית א' לועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז המרכז כחמלצה להפקדה באשרה

י"ר הועדה המחנדס

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הועדה המחוזית החליטה ביום: 11/3/12
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר

10/3 יו"ר הועדה המחוזית
3.4.12 תאריך

01. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 401 / 3 / 2 / א, שינוי לתכנית מתאר מס' רח/ 3/ 401, תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
02. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:
א. תקנון ב- 5 דפים.
ב. תשרים ערוך בקנ"מ 250 : 1, כולל תרשימי- סביבה בקנ"מ 2,500 : 1 .
ג. נספחי בינוי מנחה ונספח חניה מחייב לענין מאזן החניה,, המהווים חלק מהתשרים.
ד. נספח תיעוד מקדים.
ה. טבלת הקצאה.
כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית כולה.
03. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול כהה בתשרים המצורף.
04. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשרים המצורף.
05. גושים וחלקות : גוש 3704, חלקות 90, 91.
06. שטח התכנית : 2,397 מ"ר.
07. המקום : רח' גורודסקי פינת רח' מנוחה ונחלה - רחובות.
08. בעלי- הקרקע : באמצעות עו"ד דליה שחורי עפ"י ההסכם המצורף.
09. יוזם התכנית : אלון חבור חברה לבנין בע"מ, פנחס רומנברג 86, רמת נן. טל' 03-9202926 0542-446952
10. מחבר התכנית : מ.ד. אשכנזי- אדריכלים, בנימין 35 - רחובות. 9465764 - 08.
11. מטרת התכנית :
1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. שינוי יעוד קרקע משטח מסחרי מיוחד, דרך ושצ"פ לאזור מגורים לצורך הקמת מבנה בן, 34 יח"ד ושצ"פ.
3. יעוד מבנה לשימור שישמש למטרות ציבוריות.
4. קביעת זכויות והוראות בניה.
12. יחס לתכניות קימות : על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות החלות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבות.
13. הוראות והגבלות :
1. שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-100 מ"ר שטח עיקרי.
2. 20% משטח התכנית ישמשו לגינון.
3. גימור הבנין יהיה בחומרים עמידים כמפורט בתיק התיעוד המחייב, הכל באישור מהנדס העיר.
14. חניית מכוניות :
1. בתחום המגרש, יוסדרו חניות לפי יחס של 1.5 חניות ליח"ד בתוספת חניות לאורחים בתחום התכנית. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יתואמו עם מהנדס העיר ויועץ התחבורה.
2. בחניה בשטח תכנית, בגבול המזרחי, יותקן מתקן משולב צמחיה, שיצור מעטה של צמחיה מעל החניות.

3. תותר חניה תת-קרקעית בהתאם לתכנית רח/ 2000 / ב. תותר כניסה לחניון זה מרחוב מנוחה ונחלה.
4. חניות האורחים לא תירשמונה ע"ש הדיירים.

15. רישום שטחים
ציבוריים
- השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שמה בכל דרך אחרת.
16. 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 התכנית וביצועה לרבות רישום חלוקות, לפי היחס שבין שווי מגרשו עפ"י מבלת ההקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.
17. תנאים למתן היתר
- 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 לכיצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
 - לא ינתן היתר בניה אלא אם תאשר הועדה המקומית תכנית פיתוח לשטח התכנית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: פירוט חומרי גימור, פיתרונות להסתרת כביסה ומתקני מיון-אוויר, פיתרון נאות לשילופ, פיתוח המדרכה, הש.צ.פ והבית לשימור לרבות פיתוח גנני, מערכות השקיה, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, גדרות, פיתרון לסילוק ולאצירת אשפה וכד'. תכנית הפיתוח תתואם עם הוראות תיק התעוד ותבטיח הגנה על הגדרות המיועדות לשימור בצד הדרומי והמזרחי של התכנית. כמו- כן תובטח הגנה על גדרות אלה בעת הבניה ובעת ביצוע החניה לאורכן. המרחק בין הגדר לחניה יהיה 0.75 מ'.
 - כל חיבורי החשמל והחקשורת יהיו תת- קרקעיים
 - לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשרים לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
 - לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם יוצג בשטח התכנית פתרון לניקוז מי נגר עילי, במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בניה משמרת מים והקטנת נגר עילי היוצא מתחום התכנית. לפחות 20% משטח התכנית כתכנית קרקע פנויה ומגוננת ובלבד שאין מתחתה מרתף, לצורך חילחול מי הגשם. יינקטו פתרונות להשהית מי הנגר העילי ולהעשרת מי תהום כמו: ביצוע שטחים מגוננים במקסימום אפשרי על גבי מצעים חדירים, הפנית מרזבים אל השטחים המגוננים ותכנון משטחי החניה, חצרות הבתים והמדרכות מחומרים חדירים ורצוי בשילוב עם גינון מונמך.
 - תוצג הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכת הביוב.
 - במידה ולא ינתן לבצע גינון כמפורט לעיל, יתוכנונו בורות החדרה להחדרת מי הגשם. הבורות יתוכנונו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג המבנה יוקומו מים למערכת ופרדת ממערכת הניקוז

העירונית, לבורות ההחדרה, אשר יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגנות.

8. תנאי להיתר בניה למבנה המגורים, הכנת תיק תעוד והיתר בניה לשימור, למבנה המיועד לשימור. לאישור ועדת השימור רחובות.

9. תנאי להיתר בניה למבנה המגורים, המצאת האישורים הנדרשים להעתקת עץ הפיקוס המסומן להעתקה בתשרים.

18. הריסת מבנים : לא ינתן היתר בניה טרם הריסת המבנים המסומנים להריסה. הריסת המבנים תעשה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
תנאי למתן היתר הריסה למבנה בחלקה 91, יהיה הגשת תיק תיעוד למבנה עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

19. חומרי חפירה : תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק.

20. שלבי ביצוע : ביצוע תכנית זו תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

21. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

22. הוראות בניה : הוראות כלליות:

1. חלקות 90 ו-91 יאוחדו ויחולקו למגרש המיועד לדרך, למגרש המיועד לש.צ.פ ומבנה לשימור ולמגרש לבניה למגורים.
2. בקומת הקרקע של המבנה למגורים, ימוקמו מקומות החניה, לובי כניסה, חדרי- מדרגות, מתקנים מכניים ומחסנים בשטח של 4 מ"ר ליח"ד וכד'. לא תותר בניה מחסנים בקומות.
3. תוצג הפרדה חזותית בין המבנה לשימור ולחניה תוך שימוש בצמחיה אופיינית לאזור כגון: ברוש, תות, שיטה וכד'.
4. מעל לקומת הקרקע יבנה מבנה למגורים בגובה של 9 קומות, המכיל 34 יח"ד.
5. בחזית מזרחית של המגרש, בגבול עם חלקה 527 יקבע פס ניגון.
6. עץ הפיקוס המסומן בתשרים יועתק. מקומו החדש יקבע עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

הוראות לשימור:

המבנה ונדרות הכורכר המיועדים לשימור והמסומנים בתשרים לשימור, בתחום מגרש 3 ובגבול הדרומי של מגרש 3, ישופצו וישומרו עפ"י תיק התיעוד ותכנית הפיתוח הסביבתי ובהתאם לעקרונות הבאים:

1. לא תותר כל בניה ע"ג המבנה המיועד לשימור.
2. תותר הריסת חלקי מבנה שאינם תואמים את המבנה המקורי.
3. יותרו שינויים פנימיים כל עוד אינם פוגעים בחזית הבנין.
4. חצר המבנה תפותח באופן שתשתלב עם פיתוח השצ"פ, בהתאם לנספח השימור והפיתוח הנופי. לא ישתל דשא ולא תעבור מערכת השקיה בסמוך למבנה ההיסטורי.
5. לא תותר הקמת מבנים נוספים על השצ"פ מלבד המבנה המיועד לשימור.
6. המבנה ישמש למטרות חינוך ותרבות כגון: בית לפעולות חינוך

ותרבות, מוזיאון, גלריה ושימושים ציבוריים אחרים. ניתן יהיה לאפשר בו פינת מנוון, בית- קפה או מסעדה בהיקף של עד 25 מ"ר. השימוש המוצע יתאם לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413.

השימושים הציבוריים, המותרים בנוסף לשימושים המפורטים לעיל, יהיו שימושים התואמים את אופיו של הבנין לשימור בתנאים שאינם מהווים מטרד לסביבה.

7. תנאי לתעודת נמר למבנה החדש, השלמת השימור של המבנה המיועד לשימור.

23. הוראות לבניה באזור מגורים מיוחד:

השטח הכלול בתכנית, הצבוע צהוב תחום אדום, ישמש כמגרש לבנית מבנה המכיל 34 יח"ד. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת שטחי הבנין להלן:

טבלת שטחי בניה:

מגרש מסחרי מיוחד – מצב קיים										
האזור	ציון בתשרים	שטח מגרש מינמלי	אחוז או שטח בניה מירבי לקומה	מס' קומות	אחוז או שטח בניה מירבי	מס' דירות למגרש	אורך חזית מינמלי	קוי בנין		
								ק	צ	א
מגרש מסחרי מיוחד	אפור מותחם סגול					הבנין המוצע מותנה בבניה ע"פ נספח הבינוי, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, ושטחי הבניה: קומת הקרקע בנין לשימור 140 מ"ר בנין מוצע 390 מ"ר קומת ביניים 290 מ"ר קומה א' 650 מ"ר ס"ה 1470 מ"ר	לפי התשרים	4 או 0 לפי התשרים	6	
שטח ציבורי פתוח	ירוק					כל בניה אסורה למעט מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ונופש.				

מגרש מגורים מיוחד – מצב מוצע											
האזור	ציון בתשרים	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר	סה"כ שטח עילי מותר	מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	קוי בנין		
									ק	ק	צ
מגורים מיוחד	צהוב תחום אדום	3	1734	3400	תת-קרקעי 1734 עילי- 2077	5877	ק 9+	34	5	2	4
שטח ציבורי פתוח	ירוק	2									

24. הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומוזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה נמל בן גוריון.
3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנמנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דיקיים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ"ר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.