



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 19/12/2019  
ת. עברי: כ"א בכסלו תש"ף  
מס' עמוד: 1  
מס' סעיף: 7

לכבוד
איתי זהבי
ציפורי 12
צפרי 1791000

**הנדון: מכתב החלטה לתכנית מתאר מקומית מספר 201-0796342**  
**בישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 201913 מתאריך 18/12/2019**

**שם התכנית:** שינוי קווי בניין- מתחם רגבה  
**שטח התכנית** 66,336.00 מ"ר (66.336 דונם)

**כתובת** רגבה  
**גושים וחלקות:**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
18482	לא	לא	6	6	לא
18482	לא	לא	11	11	לא
18482	לא	לא	15	15	לא
18482	לא	לא	31	31	לא
18482	לא	לא	33	33	לא
18482	לא	לא	60	60	לא

**גרסת הוראות התכנית:** 10 **גרסת תשריט התכנית:** 8

### מטרת דיון

דיון להפקדה

### מטרת התכנית

שינוי תוואי דרך והרחבתה, שינוי קווי בניין- מתחם ביג רגבה.

- שינוי קווי בניין מדרך שירות אחורית לקו 0. לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התו"ב
- התאמת תוואי דרך לקיים. לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק התו"ב
- איחוד מגרשים (בשטחי המסחר). לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק התו"ב
- שינוי גובה ומספר קומות באזור המסומן עם הנחיות מיוחדות. לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התו"ב
- שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התו"ב.

### חוות דעת לשכת התכנון

לוועדה הוגשו 2 תוכניות, האחת בשמכות מקומית 201-0796342 שמטרתה: שינוי קווי בניין, התאמת תוואי דרך לקיים, איחוד מגרשים בייעוד מסחר ושינוי גובה בפינת המבנה המסחרי הקיים (פינה דרום מזרחית) ל- 3 קומות ושינוי הוראות עיצוב בייעוד מבני ציבור. התכנית השניה שבשמכות מחוזית 201-0763425 חלה על שטח גדול יותר וכוללת גם את שטח התכנית שבשמכות מקומית. תכנית זו מוסיפה זכויות לאזור שבייעוד מסחר, איחוד וחלוקה בין ייעודים והארכת דרכים. תכנית זו מציעה שינויים בתחום הקו הכחול של התכנית שבשמכות מקומית ושינויים נוספים שמחוץ לקו הכחול של התכנית שבשמכות מקומית. לאחר בדיקה נמצא כי את חלק מהשינויים המבוקשים בתכנית שבשמכות מחוזית ניתן כבר כעת להטמיע בתכנית שבשמכות מקומית, כגון: איחוד וחלוקה בין שטח מסחר לשפ"פ, שינוי קווי הבניין והארכת דרכים. יש לעדכן את התכנית שבשמכות מקומית בהתאם לכך.

הנחיות בניה למבני ציבור הוגדרו בתכנית ג/9096 בסעיף 17.4. מאחר והן לא מתאימות למבנה שאותו מבקשים להקים, יש לשנות ההנחיות ולהגדירם מחדש בהתאם לתכנון של המבנה. כמו כן יש להוסיף למטרות התכנית גם את סעיף 62 א (א) 5 שינוי הוראות בינוי ו/או עיצוב אדריכלי בייעוד מבני ציבור.



# הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל' אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 19/12/2019  
ת. עברי: כ"א בכסלו תש"ף  
מס' עמוד: 2  
תוכנית: 201-0796342

חוות דעת - המשך:

**בהתאם לקצב קידום של כל תכנית יהיה צורך לעדכן את סעיף 1.6 - יחס לתכניות אחרות בכל אחת מהתכניות.**

## החלטות

הוועדה מחליטה פה אחד על הפקדת התכנית בכפוף להערות מהנדס הוועדה לסנכרון בין תכנית זו לבין התכנית שבסמכות מחוזית 201-0763425 ובכפוף להשלמת התנאים הבאים:

## תוכניות - דרישות שלא הושלמו

### נושאים כלליים

- הגשת כתב שיפוי לוועדה עפ"י נוסח שמופיע באתר האינטרנט של הועדה.
- להשלים נסח טאבו לחלקה 60
- להשלים חתימת רמ"י

### הערות לתשריט מצב קיים

- להשלים רוזטות לתכנית.
- ייעוד שטח מסחר אינו תואם מצב קיים, יש לדייק בהטמעת תכנית 201-0507210 (לדוגמא: תאי שטח 15 ו 12).

### תשריט מצב מוצע

- יש לעדכן מידות קווי בניין בתשריט בהתאם למבנה קיים ממזרח (בייעוד מסחר).
- יש לעדכן מידות קווי בניין בתשריט וכן לעדכן קו בניין בהתאם למבנים קיימים (בייעוד מסחר) מדרום וממערב או לחילופין ניתן לסמנם להריסה.
- יש לתת מידות לקווי הבניין בכל המקומות גם במקרים בהם המבנים חורגים.

### הערות לתקנון

- סעיף 1.6 יחס לתכנית חא/מק/2000/2 צריך להיות כפיפות.
- סעיף 2.2 יש להוסיף את סעיף 62 א (א) 5 לחוק התו"ב.
- בסעיף 4.1 לתקנון יש להוסיף את סעיף ו' ולציין בו "הנחיות מיוחדות" ולפרט "באזור זה יותרו 3 קומות בגובה של 15 מ'".
- יש להוסיף הערות מתכנית ג/9096 סעיפים 17.1.2, 17.2.1 אם משנים יש להבהיר זאת במטרות, סעיף 17.2.2, פרגולות אלא אם משנים, סעיפים 17.2.3, 17.2.4 למבני ציבור.
- סעיף עיצוב אדריכלי לייעוד מסחר, יש להעתיק הוראות מתכנית 201-0507210 סעיף 6.1, אלא אם משנים ואז יש להגדיר זאת במטרות התכנית בהתאם.
- הנחיות בניה למבני ציבור הוגדרו בתכנית ג/9096 בסעיף 17.4.
- מאחר והן לא מתאימות למבנה שאותו מבקשים להקים, יש לשנות ההנחיות ולהגדיר מחדש בהתאם לתכנון של המבנה.
- כמו כן יש להוסיף למטרות התכנית גם את סעיף 62 א (א) 5 שינוי הוראות בינוי /או עיצוב אדריכלי בייעוד מבני ציבור.

- הערות ברמת הטבלה: הערה ג' ו- ד' מיותרות, יש למחוק.
- הערה לטבלה... מצב מוצע: למחוק הערה מס' 2 לגבי הגובה ראו נימוק לבהמשך ולגבי עמוד פרסום לייר בתכנית זו מכיוון שהוא מחוץ לקו כחול.

### הערות לטבלה 5

- קוי בניין בטבלה יש להפנות להערה ולציין בהערה לפי תשריט.
- בשטחי מסחר שטחי הבניה הכוללים עומדים על 38% ואילו תכנית מוצעת 60%, יש לתקן, ראו נימוק לעיל,
- לתשומת לב, יש לוודא התאמה להערות המופיעות בתשריטים ובתקנון בעותקים משרדיים.

הערות:



## הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר

תאריך: 19/12/2019  
ת. עברי: כ"א בכסלו תש"ף  
מס' עמוד: 3  
תוכנית: 201-0796342

תנאי הפקדת התכנית תקפים לתקופה של 180 ימים ממועד החלטה זו, ככל שלא האריכו בהחלטת יו"ר הוועדה. חלף המועד ולא מולאו התנאים, יש לראות בהחלטתנו זאת משום דחיית התכנית בלא צורך בהחלטה נוספת.

  
בברוך  
אדרי' עופר קורט עוז  
מהנדס הוועדה

העתק: