

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0377689

רח/800/ב/48 מתחם רחוב הנביאים



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רחובות
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/01/2017

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ש

17/04/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לארגן מחדש שטח בבעלות עיריית רחובות בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ליצירת שני מגרשי בנייה ללא שינוי הייעוד, לצורך התייעלות השימוש בקרקע. מגרש אחד משמש כבר היום למשרדי עירייה. על המגרש השני מוצע לבנות מבנה ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח/800/ב/48 מתחם רחוב הנביאים

ומספר התכנית

414-0377689

מספר התכנית

6.435 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רחובות
קואורדינאטה X	181982
קואורדינאטה Y	644455

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות גיבורי ישראל, הנביאים וז'בוטינסקי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות: רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	גבורי ישראל	2	
רחובות	הנביאים	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	מוסדר	חלק	621, 629-630, 659, 763-766	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא 2/4. הוראות תכנית תמא 2/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2000/ב/1. הוראות תכנית רח/2000/ב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 1
31/03/2015	4506	7014	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 6
19/11/1989	475	3717	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רח/800/ב, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו.	שינוי	רח/ 800 / ב
04/02/2001		4957	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רח/מק/ 2000/יב, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו.	שינוי	רח/ מק/ 2000 / יב



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דב חפץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דב חפץ		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			15/03/2016	דב חפץ	07/07/2016		כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		03/12/2015	דב חפץ	21/01/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 500		07/01/2016	זהבה שפיגלר	21/01/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		13/12/2015	דב חפץ	18/08/2016		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392222	08-9392318	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392222	08-9392318	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392222	08-9392318	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דב חפץ	22578	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390		dov@hefetz-architects.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ	441		רחובות	יהודה הלוי	34	08-9416389	08-9416842	moded-r@013.net
	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר	33664	זהבה שפיגלר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ.	יבנה	אגמון	27	08-9322173	08-9322173	nilyy@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

1. ארגון מחדש של חלקות בבעלות העירייה ויצירת מגרשים לבנייני ציבור. 2. הרחבת דרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות וקביעת שימושים למבני ציבור עבור מבני חינוך, תרבות, בריאות, דת, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה.

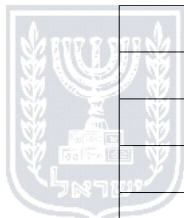
2. קביעת קווי בניין.

3. הרחבת דרכים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	400 - 402
דרך מוצעת	301, 300
מבנים ומוסדות ציבור	200, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	200, 100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	400
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200
זיקת הנאה	דרך מאושרת	402
זיקת הנאה	דרך מוצעת	301, 300
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	100
להריסה	דרך מוצעת	301
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200, 100

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

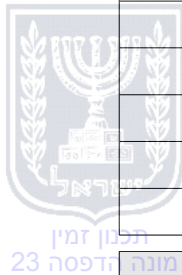
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	392	6.07
דרך מוצעת	27	0.42
שטח לבנייני ציבור	6,043	93.52
סה"כ	6,462	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	387.29	6
דרך מוצעת	27.47	0.43
מבנים ומוסדות ציבור	6,043.06	93.58
סה"כ	6,457.82	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	חינוך, תרבות, בריאות, דת, קהילה, רווחה ומשרדים לשימוש העירוני.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	במקרה של בנייה והריסה במגרש 200 קווי הבניין לרחוב הנביאים ולרחוב ז'בוטינסקי יהיו 5 מ'.  תכנון זמין מונה הדפסה 23
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(4) 5	(4) 5	5	(4) 5	3	5		200	16167	(3) 8982		(2) 1197	(1) 5988	2994	100	מבנים ומוסדות ציבור	
(10) 1.5	(9) 2.5	(8) 5	(7) 3.5	3	(6) 5		472	16319	(5) 9066		1209	6044	3022	200	מבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הוראות הבנייה למרתפים יינתנו מתוקף התכניות התקפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 200% שטח עיקרי.

(2) 40% שטחי שרות.

(3) 3 קומות, שטח מרתפים ע"פ רח/2000/1, רח/2000/3, ו- רח/2000/6.

(4) למבנה מדרגות ומעלית המשרת את המבנה הציבורי יותר קו בניין 0 לחזית ולצד.

(5) שטח מרתפים ע"פ רח/2000/1, רח/2000/3, ו- רח/2000/6.

(6) תותר הקמת 2 מבנים במגרש המאוחד- מבנה קיים : קרקע +1, מבנה חדש : קרקע +5 קומות.

(7) לכיוון מזרח, בחלק מהחזית קו בניין 4 בהתאם לתשריט.

(8) לכיוון מערב בהתאם לתשריט.

(9) לכיוון צפון מערב, בחלק מהחזית קו בניין 5 מ' בהתאם לתשריט. במקרה של הריסה ובניה מחדש, קו הבניין יהיה 5 מ'.

(10) לכיוון דרום מזרח בהתאם לתשריט. במקרה של הריסה ובניה מחדש, קו הבניין יהיה 5 מ'.

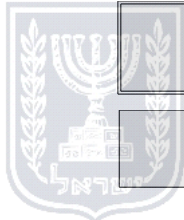
6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>גימור הבניין בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן, לוחות מתכת, ואלומיניום, באישור מהנדס העיר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא פחות ממה שמסומן בנספח התנועה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הוראות פיתוח</p> <p>כתנאי למתן היתר בנייה תוכן תכנית פיתוח על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול המרכיבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> יש לתכנן נטיעת עצים בוגרים בחצר המבנה במרווחים של 8 מ' מגזע לגזע בכל האזורים המגוננים. פיתוח המדרכות הגובלות. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החנייה כמפורט בנספח החנייה. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות). פרוט מלא של חומרי גימור חיפוי קשיח בתאום עם מהנדס העיר. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר. לא תותר תליית מתקנים בחזיתות. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לויין. לא תותר הקמת אנטנות מסוג כלשהוא. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניין יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים חמים וקרים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבניין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה. הצגת 20% שטחי גינון בתחום המגרש. גינון מעל מרתף יהיה לפחות 1 מ'. 20% מתכסית הקרקע תשאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי. לחילופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי גשם בצורה מכנית. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבניין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות החדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות. 	<p>6.4</p>

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור", עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים .</p> <p>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>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 איכלוס המבנים.</p> <p>2. א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p> <p>ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר בניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה הדדית בטאבו שמטרתה מעבר בין החניונים התת קרקעיים (למעבר רכב והולכי רגל במרתפים של תאי שטח 100 ו-200).</p>	
<p align="center">מגבלות בניה לגובה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א/2-4 - תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלת בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. הת"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>3. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיוצ"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבנייה המוגדרת בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אשיוור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p align="center">מרתפים</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>הוראות בנייה למרתפים מתוקף תכניות חלות: רח/2000/ב/1, רח/2000/ב/3 ו-רח/2000/ב/6 ותאפשר הקמת מרתף חניה משותף לתאי שטח 100 ו-200.</p>	



6.9	הריסות ופינויים
	המבנים המסומנים להריסה ייהרסו טרם קבלת היתר בנייה ע"י מבקש ההיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
--	-----------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי רח/800/ב

תוכנית מספר: 414-0179200 שם התוכנית: רח/800/ב/41 – מתחם אורט הישן

עורך התוכנית: חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ תאריך: 07.07.2016 חתימה: _____

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	4	4	5	-	3		30%	-	-	90%	סה"כ שטחי בניה 5439 מ"ר	-	-	-	90%	6043	מבנים ומוסדות ציבור