

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0730127

רח/מק/74/8-א-איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

מרכז

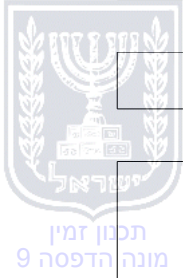
מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבצעת איחוד וחלוקה בין שתי חלקות בבעלות העירייה: חלקה 459 בגוש 3698 בין הרחובות החבורה, דב הוז ושדרות הקיבוצים אשר הינה ביעוד שב"צ, לבין חלק מחלקה 263 (מגרש מס' 4, לפי רח/מק/1/8/74) בגוש 3698 ברחוב ההסתדרות, אשר הינה ביעוד שצ"פ. התכנית מבקשת להחליף בין יעודי קרקע כך שיעוד חלק מחלקה 459 יהיה שצ"פ ויעוד חלק מחלקה 263 יהיה שב"צ, ללא שינוי בשטח של כל יעוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח/מק/8/74-א-איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

מספר התכנית 414-0730127

1.2 שטח התכנית 9.731 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רחובות
קואורדינאטה X	183125
קואורדינאטה Y	643060

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות שד' הקיבוצים, דב הוז וחבורה וברחוב ההסתדרות בשכ' אושיות.

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	ההסתדרות		
רחובות	הוז דב		
רחובות	חבורה		
רחובות	שדרת הקבוצים		

שכונה אושיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3698	מוסדר	חלק	276, 459	254, 263, 274-275, 277

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4 - 3	רח/מק/74/8/1

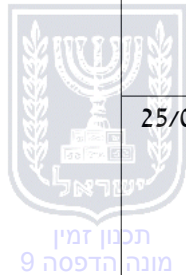
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
09/04/2018	6739	7755	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0303420. הוראות תכנית 414-0303420 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0303420
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
25/11/2010	1229	6163	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 44 / 5 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 44 / 5
04/02/2001		4957	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / יב
05/07/2001		4999	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ מק/ 74 / 8 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ מק/ 74 / 8 / 1
17/07/1980		2645	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 74 / 8 / 8 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 74 / 8



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן							מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	08:09 01/07/2019	דלית הראל	01/07/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי			הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovo t.muni.il
מודד מוסמך	מודד	אבי בן-נתן	1366		רחובות	האגוז	18	08-9392266		avibn1366@g mail.com
אדריכל	אדריכל	דלית הראל	81018	הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovo t.muni.il



משרד
תכנון ודפוס



משרד
תכנון ודפוס

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכנית זו	תכנית 414-0601435

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

התכנית מצריחה חלק מחלקה 263 ביעוד שצ"פ (מגרש 4 בשטח של 365 מ"ר) עם חלק מחלקה 459 ביעוד שב"צ בשטח זהה, על-מנת ליצור מגרש שב"צ ברחוב ההסתדרות (תא שטח 1) בשטח של 1538 מ"ר באמצעות איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א)1:

- איחוד וחלוקה בין חלק מחלקה 263 ביעוד שצ"פ עם חלק מחלקה 459 ביעוד שב"צ, בשטח זהה.
- חלק מחלקה 459 אשר הופך ליעוד שצ"פ הינו בצורת משולש צר ולא ניתן לבניה ובפועל משמש כשצ"פ.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
שטח ציבורי פתוח	4, 3
דרך מאושרת	9 - 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	9, 5
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	6,524	67.04
שב"צ	2,705	27.80
שטח ציבורי פתוח	502	5.16
סה"כ	9,731	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,430.68	66.81
מבנים ומוסדות ציבור	2,696.48	28.01
שטח ציבורי פתוח	498.76	5.18
סה"כ	9,625.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
5	6	4	4	3 (2)	5		7382.4	(2) 3691.2		(2) 615.2	(1) 3076	1538	1	מבנים ומוסדות ציבור		
5	6	4	4	3 (2)	5		5601.6	(2) 2800.8		(2) 466.8	(1) 2334	1167	2	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר שימוש למסחר בקומת קרקע בשטח של 100 מ"ר.

(2) לפי רח/2000/ב/6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע לפי תקן ארצי התקף בזמן הוצאת היתר בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.

6.2 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.2	<p>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 ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>הגובה המרבי המותר להניח לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
------------	---

6.3 רישום שטחים ציבוריים

6.3	<p>התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ירשמו על שם עיריית רחובות בהתאם לפרק ח' סעיף 188 לחוק התכנון והבניה או בכל דרך אחרת.</p>
------------	---

6.4 מרתפים

6.4	תותר בנית מרתפים עפ"י 414-0303420 ו-רח/2000/ב/6.
------------	--

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית.