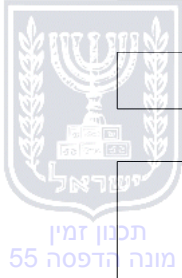


הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0347658

רח/2005/ב/9 רחוב פלאוט 4, פארק ת.מ.ר רחובות



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רחובות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
04/11/2019

להפקיד את התכנית
ל"ה ב"נ 23/01/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בפארק תמר בצפון העיר רחובות. שטח התכנית הינו בין המגרשים הבודדים שנותרו לבנייה באזור ולצורך ייעול השימוש בקרקע, מבוקשת תוספת זכויות בתחום התכנית. מטרת התכנית הינה הגדלת זכויות הבנייה במגרש המיועד לתעסוקה ותוספת מסחר ושטחי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/2005/ב/9 רחוב פלאוט 4, פארק ת.מ.ר רחובות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
414-0347658	מספר התכנית	
1.532 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

181775 קואורדינאטה X

646600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש ריק ברחוב פלאוט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	פלאוט מנחם	רחובות

שכונה פארק ת.מ.ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3695	מוסדר	חלק	197	

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

רחובות



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
רח/ 2000 / ב / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	4412	3425	28/05/1996
רח/ 2000 / ב / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 ממשיכות לחול.	7014	4506	31/03/2015
רח/ 2005 / א / ב / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2005 / א / ב / 3 ממשיכות לחול.	5234	219	06/11/2003
רח/ 2005 / א / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2005 / א / ב / 4. הוראות תכנית רח/ 2005 / א / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	7474	4670	27/03/2017
רח/ מק/ 2005 / ב / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ מק/ 2005 / ב / 6 ממשיכות לחול.	5739	586	19/11/2007



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מידד גנדלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מידד גנדלר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מצב מאושר	11: 50 19/11/2019	מידד גנדלר	19/11/2019	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי	11: 42 19/11/2019	מידד גנדלר	19/11/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 43 19/11/2019	עירד שרייבר	17/11/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	15: 15 21/10/2018	מידד גנדלר	21/10/2018	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
	פרטי			עד מרום נכסים וייזום בע"מ	נס ציונה	גולדה מאיר	3	08-9584778	08-8605239	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עד מרום נכסים וייזום בע"מ	נס ציונה	גולדה מאיר	3	08-9584778	08-8605239	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	מידד גנדלר	3506801	וי 5 אדריכלים	גבעתיים	כורזין	5	03-7237300		MeidadG@v 5arch.com
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	(1)	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo r-sur.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	עירד שרייבר		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	irad@dgsh.co .il

(1) כתובת: רוטשילד 102 ראשון לציון.

תכנון זמין
מונה הדפסה 55תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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
תעסוקה	מסחר ותעסוקה, מסעדות, בתי אוכל, חנויות קמעוניות כפי שמופיעה בהגדרות סעיף 4.1.1

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

הגדלת זכויות הבנייה בתחום התכנית ותוספת שטחי מסחר ושטחי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד מתעשייה עתירת ידע לתעסוקה.

2.2.2 תוספת זכויות בתחום התכנית.

2.2.3 קביעת הוראות בנייה בתחום התכנית.

2.2.4 שינוי תכסית החניה התת קרקעית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1B
שטח פרטי פתוח	1A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	1B
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	תעסוקה	1B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה עתירת ידע	1,532	100
סה"כ	1,532	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	169.54	11.04
תעסוקה	1,366.46	88.96
סה"כ	1,536	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	מבנה תעסוקה, לרבות תעשייה עתירת ידע, משרדים, בנק, מכללה, מכוני מחקר ומעבדות, מרפאות ואו קופ"ח, ובתי מרקחת. שימושים נלווים: שטח ציבורי עבור שימושים כגון: חינוך, בריאות, תרבות ורווחה ציבורית. שטחי מסחר עבור שימושים כגון: בתי אוכל, הסעדה, חנויות, בנק וכד'.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. מעל לפני הקרקע גינון בהתאם לתכנית הפיתוח הכללית של הפארק עומק שתילה 1 מ' או מציאת פתרונות חלופיים כגון מיכלי שתילה (לאישור מהנדס העיר). לא ניתן ליצר בינוי (מדרגות / פתח חרום וכד') על פני השפ"פ. ב. מתחת לפני הקרקע - חניונים, מתקנים טכניים, מתקני חברת חשמל ומחסנים.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
135	10	5	5	5	3	13 (3)	54	37	10800	4182		2022	(2) 4721	(1) 1532	1B	תעשייה עתירת ידע	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תחשיב אחוזי הבניה כולל את שטח השפ"פ
בנוסף לשטחים אלו יוקצו שטחי מרפסות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח המצויין כולל את שטח השפ"פ.

(2) א. מתוך שטחים אלו יוקצו 150 מ"ר בקומת הקרקע לטובת מסחר.

ב. 97 מ"ר עיקרי +28 שרות בגמר מעטפת לשימושים ציבוריים - חינוך, תרבות, בריאות ורווחה ציבורית.

(3) כניסה + 12 קומות

בקומת הקרקע ניתן לבנות גלריה. חישוב שטחי הגלריה עפ"י חוק התכנון והבניה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים: תנועה וחניה, עצים, סביבה, פתרונות ניקוז וחלחול, מערכות טכניות וכו'. יש לשמור על שטח השפ"פ כשטח מגוון, הכולל כניסות רכב, הולכי רגל וכד'. יתאפשרו שבילי אופניים בהתאם לתכנית הכללית לשבילי אופניים פארק ת.מ.ר. 20% מקומת הקרקע תוותר פנויה ומגוננת.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בניה ירוקה</p> <p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה. עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</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>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>במבנה יתוכננו פירים על מנת לאפשר פינוי מזהמי אוויר וריחות במנדפים עד לגג המבנה, לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הגבלת בניה בגין תמ"א 2/4:</p> <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית 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 ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר להגיע לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה, לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>ג. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל לפני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p> <p>ה. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל לפני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.5</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

<p>6.6 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>"השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, או ירשמו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. היחידה תירשם כיחידת רישום נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף ובהתאם להנחיות המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה למגרשים יהיה התחייבות לפיתוח שפ"פ בהתאמה לתכנית הבינוי ובהתאם להוראות מהנדס העיר.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם תוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו.</p> <p>ג. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה סימון שטח להקצאה בבניין בהיקף של 97 מ"ר עיקרי + 28 שירות בגמר מעטפת. השטח ישמש לצרכי ציבור בלבד.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבניין לצורכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בבניין (כמפורט בבקשה להיתר) לצורכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. החנייה תהיה תת קרקעית, בתחום המגרש, על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ובהתאם לשימושים השונים.</p> <p>ב. החניה התפעולית תוקצה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ג. תותר חניה ומתקנים טכניים מתחת לשפ"פ ובתנאי שיוקצה 1 מ' קרקע מעל למרתף העליון לצורך פיתוח וגינון.</p> <p>ד. יתאפשרו חניות אופניים.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>עפ"י סעיף 69 (12) יישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית, בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.10</p>
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

טבלת הזכויות

אחורי	קווי בניין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	סה"כ יח"ד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/מזערי/מ"ר	מ'ס'טא שטח	יעוד	
	צידו - שמאלי	צידו - ימני	קדמי	מתחת לכניסה קובעת	מעל לכניסה קובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	5	10	3	8	-	38%	-	-	726%	484%	-	42% משטח עיקרי	200%	1,532 מ"ר	001 (1020)	תעשייה עתירת ידע

