

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0716621

הרחבת רחוב רוז'נסקי - רח/מק/950/49

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

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 באה להסדיר את רחוב רוז'נסקי, בין הרחובות הגורן ומשה חרש. בקטע זה רחוב רוז'נסקי צר ומהווה "צוואר בקבוק" ומפגע לתנועה. אין שינוי בזכויות הבניה התקפות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

49/950/מק/רח-רוז'נסקי	שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------------------	-----------	-----------	-----

		ומספר התכנית	
--	--	--------------	--

414-0716621	מספר התכנית		
-------------	-------------	--	--

4.955 דונם		שטח התכנית	1.2
------------	--	------------	-----

תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (2), 62א (א) (4)

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

181650 קואורדינאטה X

644550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין הרחובות הגרון ומשה חרש.

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
		רוז'נסקי	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 355-356	342, 346, 348	חלק	מוסדר	3702

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/09/2017	9577	7590	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0505347. הוראות תכנית 414-0505347 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0505347
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
09/02/2016	3355	7201	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ג / 4
29/04/1993	2461	4106	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2010 / ב / 34. הוראות תכנית רח/ 2010 / ב / 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2010 / ב / 34
29/04/2004	2749	5293	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 2. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב / 2
09/11/2014	780	6913	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0201608
13/11/1952	235	260	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 61 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 61



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רח/ מק/ 2000 / ב/ 5	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב/ 5. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5843	4511	26/08/2008



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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 ובניה רחובות		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מצב מאושר	14: 22 16/02/2020	דלית הראל	16/02/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	12: 42 28/07/2019	דלית הראל	28/07/2019	1	1: 500	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: חלק מהחלקות בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי			הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovo t.muni.il
אדריכל	אדריכל	דלית הראל	81018		רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovo t.muni.il
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo r-sur.co.il



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 14



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 14

**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 414-0716621

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

הרחבת רחוב רוז'נסקי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הרחבת רחוב רוז'נסקי לפי סעיף 62א(א)2.
2. שינוי קו בניין לכיוון רח' רוז'נסקי לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	7 - 5
דרך מאושרת	3 - 1
דרך מוצעת	10 - 8 , 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	3 , 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	9
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	7 - 5

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,609	52.65
מגורים ב'	2,287	46.16
שטח פרטי פתוח	59	1.19
סה"כ	4,955	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,608.99	52.54
דרך מוצעת	254.15	5.12
מגורים א'	2,102.29	42.34
סה"כ	4,965.42	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
2.5	6	3	3	1	2	2	(3)		(2) 50.5	(1) 223	692	5	מגורים א'
2.5	6	3	3	1	2	2	(4)		(2) 50.5	(1) 220.75	683	6	מגורים א'
2.5	6	3	3	1	2	2	(4)		(2) 50.5	(5) 230.08	719	7	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 25% משטח המגרש מתכנית רח/61 + 50 מ"ר מתכנית 414-0505347..

(2) לפי רח/2000/ב.6.

(3) בקונטור קומת קרקע, לפי רח/2000/ב.6.

(4) בקונטור קומת קרקע, לפי רח/2000/ב.6.

(5) 25% משטח המגרש מתכנית רח/61 + 7% משטח המגרש מתכנית 414-0505347.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יהיה לפי ההיתר הקיים או לפי תקן ארצי התקף בזמן הוצאת היתר בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <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 לבניה 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>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>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 בדרך אחרת.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין ע"פ 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 המבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>2. כתנאי להיתר בניה בתחום התכנית תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בנינו ופיתוח למגרש מבקש ההיתר אשר תתן פתרונות לתנועה וחניה וכן הנחיות לעיצוב אדריכלי כולל הגימורים, מפלסים, גדרות וכד' והשתלבות עם מגרשים שכנים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות לענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה, לרבות פסולת בנייה והריסה של מבנים קיימים.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א' לחוק.</p>

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.6</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

מיד עם מתן תוקף לתכנית.
-------------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0716621 שם התוכנית: הרחבת רחוב רוזנסקי – רח/מק/950/49

עורך התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות תאריך: 16.02.2020 חתימה: \_\_\_\_\_

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)					
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	342	767	(1)32%	(2)50.5	(2)	2			1	2	2.5	3	3				
	346	762															
	348	758															

1. 25% משטח המגרש מכח תכנית רח/61 + 7% משטח המגרש או 50 מ"ר (הגדול ביניהם).

2. לפי רח/2000/ב.6.

