

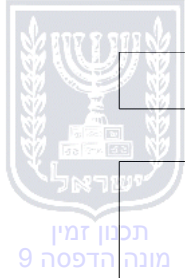
הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0728097

רח/מק/750/8/א/2 - שב"צ ברחוב רמז

| | |
|------------------|-------------------|
| מחוז | מרכז |
| מרחב תכנון מקומי | רחובות |
| סוג תכנית | תכנית מתאר מקומית |

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ושינוי חלוקת שטחי בנייה במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור ברחוב רמז.



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 שם התכנית רח/מק/750/א/2 - שב"צ ברחוב רמז

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0728097

1.2 שטח התכנית 2.211 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 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6), 62 א (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

181525 קואורדינאטה X

644725 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות רמז ורוזנסקי

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 | רמז | 82 | |
| רחובות | רמז | 84 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3702 | מוסדר | חלק | 109, 366-367 | |

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 תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|--------------------|
| 414-0111971 | 400, 301, 300, 100 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| 414-0303420 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 414-0303420 ממשיכות לחול. | 7755 | 6739 | 09/04/2018 |
| רח/ 2000 / ב / 1 | כפיפות | תכנית זו כפופה להוראות 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/ מק/ 2000 / יב | כפיפות | תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב תחולנה על תכנית זו. | 4957 | | 04/02/2001 |
| 414-0111971 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 414-0111971 ממשיכות לחול. | 7593 | 102 | 28/09/2017 |
| 414-0666446 | כפיפות | תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0666446. הוראות תכנית 414-0666446 תחולנה על תכנית זו. | 9006 | 7575 | 28/07/2020 |



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: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר | 12: 06 13/12/2020 | דלית הראל | 22/10/2020 | 1 | | רקע | זכויות בניה מאושרות |
| לא | תשריט מצב מאושר | 15: 32 26/11/2020 | דלית הראל | 12/02/2019 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 ובניה רחובות | רחובות | ביל"ו | 2 | 08-9392260 | 08-9392261 | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|--|--------|-------|-----|------------|------------|-------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | | הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות | רחובות | ביל"ו | 2 | 08-9392260 | 08-9392261 | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 |
|----------------|-----------|----|---------------|---|--------|--------|-----|------------|------------|----------------------|
| | עורך ראשי | | | הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות | רחובות | רחובות | 2 | 08-9392260 | 08-9392261 | dina@rehovot.muni.il |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 | 414-0728097 |

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 השטח הכולל המותר לבניה ושינוי חלוקת שטחי הבניה במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור ברחוב רמז.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב - 385.4 מ"ר (20% משטח המגרש), לפי סעיף 62א(א)(16)(1).
- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים, כך שניתן יהיה לבנות סה"כ 150 מ"ר לשימוש מסחר נלווה במקום 100 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)6.
- שינוי קו בנין צדדי מ- 5 מ' ל- 4 מ' לכיוון צפון מזרח, לפי סעיף 62א(א)4.
- תוספת קומת מרתף מ- 3 קומות ל- 4 קומות תת קרקעיות, לפי סעיף 62א(א)4(א).
- תוספת שטחי שירות בקומות תת קרקעיות ב - 1927 מ"ר (המהווים תכסית המגרש), לפי סעיף 62א(א)15.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 100 |
| דרך מאושרת | 101 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מבנים ומוסדות ציבור | 100 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מאושרת | 101 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מבנים ומוסדות ציבור | 100 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 101 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 100 |
| להריסה | דרך מאושרת | 101 |
| להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 100 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|---------------------|--------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 177 | 8.01 |
| דרך מוצעת | 107 | 4.84 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,927 | 87.16 |
| סה"כ | 2,211 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|---------------------|-----------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 282.05 | 12.77 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,927.33 | 87.23 |
| סה"כ | 2,209.39 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.1.1 | שימושים |
| | חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות, משרדים לרשות המקומית, מרפאות ומוסדות בריאות, למעט מגורים. שימושים נילווים מסחריים לשימוש באי המבנה הציבורי. כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | מרתפים תותר הקמת מתקנים הנדסיים בקומת המרתף. |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות |
| 4.2.2 | הוראות |



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 | צידדי- שמאלי | צידדי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | שרות | עיקרי |
| 5 (5) | 6 (4) | 4 (3) | 5 (2) | 4 | 6 | 35 | 50 | 12718.2 | 7708 | | 770.8 | 4239.4 (1) | 1927 | 100 | מבנים ומוסדות ציבור | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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) יותרו שימושים מסחריים נלווים בשטח של 150 מ"ר, מתוך סך השטחים המותרים.
- (2) לכוון רחוב רוזינסקי.
- (3) לכוון צפון מזרח.
- (4) לכיוון חלקה 391.
- (5) לכוון רחוב רמז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

| | | |
|---|---|-------------------|
| | <p>6.1 חניה</p> <p>1. פתרונות החניה יהיו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה, אלא אם הדבר אינו אפשרי מבחינה תכנונית או שאין מחסור קיים או צפוי באזור, לשיקול מהנדס העיר. 2. באם תקן החניה יחייב הקמת קומות חניה נוספות, הדבר לא יהווה סטיה ניכרת התכנית. 3. תותר התקנת מכפילי חנייה בקומת החנייה התת קרקעיות.</p> | <p>6.1</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p> | <p>6.2 בניה ירוקה</p> <p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה. 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>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p> | <p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</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): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. 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. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> | <p>6.3</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p> | <p>6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>על תחום התכנית חלות ההגבלות 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. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p> | <p>6.4</p> |

| | |
|------------|--|
| 6.5 | רישום שטחים ציבוריים |
| | <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> |
| 6.6 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>1. א. לא ינתן היתר בניה 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 תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח 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 מבנהם קיימים.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

| | |
|------------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
| 7.1 | שלבי ביצוע |
| 7.2 | מימוש התכנית |
| | מיד עם אישור התכנית |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: **414-0728097** שם התוכנית: רח/מק/750/א/2 - שב"צ ברחוב רמז.
 עורך התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות תאריך: _____ חתימה: _____

מצב מאושר עפ"י תכניות : 414-0303420, רח/ב/2000/6, 414-0111971.

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | תכנית (%) משטח תא (השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | קווי בנין (מטר) | | | | |
|---------------------|------------|---------------------------------------|--------------------|-------|------------------------|---------|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------|---------------|----------------|-------|---|
| | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל מפלס לכניסה הקובעת | | | | קדמי | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי | |
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | |
| מבנים ומוסדות ציבור | 100 | 1927 | 3854 | 770.8 | 5781 | 10405.8 | 540 | 50% | 6 | 3 | 5 | 5 | 6 |

