

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0842153

רח/2/122/1250, רח' יהודה הלוי / אפרים זקס



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רחובות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/07/2020

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ר

08/02/2021

יו"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

מטרת התכנית היא הסדרת מצב קיים במחצית מחלקה 31 ברחוב יהודה הלוי כדלקמן :
במחצית הדרומית של החלקה קיים בית מגורים בן קומה אחת משנת 1955. בשנת 1995 נכנסה לתוקף תביעה רח/1250 אשר סימנה את מחצית החלקה ביעוד "מוסד ציבורי" פרטי, והתעלמה מקיום בית המגורים במקום. החלקה ו/או המבנה לא שימשו אף פעם כמבנה ציבורי ואף לוועדה המקומית לא היתה כוונה להפקיע חלק זה מהחלקה.
כעת מבוקש להסדיר את יעוד הקרקע למגורים בהתאם למצב הקיים בפועל ולהתאים את זכויות הבניה לזכויות המותרות למגורים בסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רח/2/122/1250, רח' יהודה הלוי / אפרים זקס
מספר התכנית	מספר התכנית	414-0842153
שטח התכנית	שטח התכנית	0.798 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רחובות
קואורדינאטה X	182385
קואורדינאטה Y	643700

1.5.2 תיאור מקום

חלקה דו חזיתית, ממוקמת בין הרחובות אפרים זק"ש ויהודה הלוי בשכונת שעריים.

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
	34	זק"ש אפרים	רחובות
	17	יהודה הלוי	רחובות

שכונה שעריים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3697	מוסדר	חלק	31	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/06/1995	3450	4309		החלפה	רח/ 1250
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
11/08/2009	5274	5986	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג' / 2. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג' / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ג' / 2
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
29/04/2004	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
26/03/2007	2158	5645	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב' / 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב' / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב' / 3
09/11/2014	780	6913	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608 הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0201608
26/08/2008	4511	5843	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב' / 5. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב' / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב' / 5

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רח/ מק/ 2000 / ג/ 3	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג/ 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג/ 3 תחולנה על תכנית זו.	6126	4488	18/08/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 מצב מאושר	14: 34 27/02/2020	דלית הראל	23/02/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	14: 19 27/02/2020	דלית הראל	23/02/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	

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	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	מאיר ליברמן	497		בני ברק	לח"י	27	03-9417011	03-9417013	ddc_il@yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	414-0842153

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**

שינוי יעוד בחלק מהחלקה משטח למוסד ציבורי לאזור מגורים ב'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

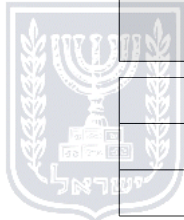
- שינוי יעוד בחלק הדרומי של החלקה משטח למוסד ציבורי לאזור מגורים ב'.
- קביעת זכויות והוראות בניה לאזור מגורים ב' עבור 6 יח"ד.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	5
דרך מאושרת	4, 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
9.52	76	דרך מוצעת
42.86	342	מגורים ב'
47.62	380	מוסד ציבורי
100	798	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

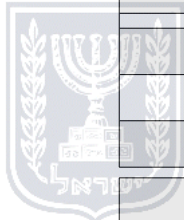
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.42	75.01	דרך מאושרת
90.58	721	מגורים ב'
100	796.02	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, פס ירוק, מערכות תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות, חניות, ריהוט רחוב, גינון.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי		שרות
5	5	4	4	1	5	8	6	722		649.8	794.2	722	5	מגורים ב'

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:

א. הזכויות המפורטות בטבלה הינם לבניה חדשה בלבד, על מלא שטח המגרש לאחר הריסת המבנים הקיימים.

ב. זכויות הבניה לבניה קיימת:

(1) צפיפות לפי 6 יח"ד לדונם נטו.

(2) שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 35% בקרקע, 25% בקומה א', 15% בקומה ב'.

ניתן יהיה להגדיל שטח קומה א' עד 32.5% ולהקטין קומת קרקע, בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעלו על המצויין.

ניתן יהיה לנצל מלוא זכויות הבניה ב-2 קומות, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה לא יעלו על המצויין.

(3) שטחי שירות לפי רח/2000/ב/6.

(4) קוי בנין לבנייה קיימת הינם עפ"י היתר הבניה.

קו בנין צדדי 0 בצד אחד בלבד, ובתנאי הסכמת בעל החלקה הסמוכה, שגם החלקתו יהיה קו 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה .</p>	<p>6.1</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>6.3 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>6.3</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>
<p>6.5 רישום שטחים ציבוריים</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 לפי פרק ג' סימון ז' לחוק.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <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. ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת</p>	<p>6.6</p>

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>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 תיתן 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> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור פקיד היערות.</p> <p>5. א. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית שבועיים לפני ההקמה. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p>



6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

7. ביצוע התכנית

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

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

בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0842153 שם התוכנית: רח/2/122/1250- יהודה בלוי/אפרים זקס .
 עורך התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות תאריך: _____ חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				מתחם לכניסה הקובעת	מתחם לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחם לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת									קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות															
			110% (1)	90 (2)					300			8		5	1	5	4	4	6
מגורים		700 או לפי קיים	75% (4)												1	3	4 או 0 (5)	4 או 0 (5)	6
מוסד ציבורי		380	200% (6)	40 (1)					480						3	3	4	4	6

1. לפי רח/2000/1.
2. לפי רח/2000/ב/6.
3. 4 קומות מעל ק. עמודים או ק. קרקע.
- א. כל המבנים לפי אפשרות זו יחוו מדורגים, עפ"י הסכמה המפורטת בתשריט.
4. קומת קרקע- 35%, קומה אי- 25%, קומה בי- 15%.
- א. ניתן יהיה להגדיל שטח קומה אי עד 32.5% ולהקטין קומת קרקע, בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעלו על המצויין.
- ב. ניתן יהיה לנצל מלוא זכויות הבניה ב-2 קומות, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה לא יעלו על המצויין.
5. קו 0 בצד אחד ובתנאי הסכמת בעל החלקה הסמוכה, שגם בחלקתו יהיה קו 0.
6. לפי 414-0303420.

