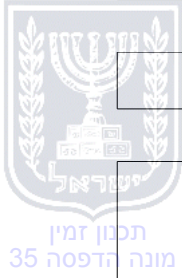


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0352914

רח/12/1007-התוית דרך במתחם למבנים ומוסדות ציבור



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

04/07/2022

להפקיד את התכנית

02/04/2023

י"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

מתחם השב"צ הינו גדול מאד, כ- 44 דונם. במתחם קיימים מספר מבנים המשמשים את הציבור כגון - בתי ספר, אולם ספורט, מכללה. נוצר צורך לייצר דרך בטיחותית אשר תקל על העומס בנגישות למתחם מבני הציבור ותאפשר מעבר רציף בין מזרח המתחם למערב. הדרך החדשה מייצרת מגרשים מסודרים לבניה ומאפשרת תכנון מקומות מסודרים לחניות עבור באי המתחם. בנוסף הדרך החדשה תאפשר כניסה ליחידות המגורים הקיימות מצפון למתחם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/12/1007-התווית דרך במתחם למבנים ומוסדות ציבור

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

414-0352914

מספר התכנית

47.195 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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	182066
קואורדינאטה Y	643407

### 1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות טשרניחובסקי ומשה שרת, בשכונת גבעת האהבה.

### 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
	1	רייפן יעקב	רחובות
	2	שרת משה	רחובות

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3697	מוסדר	חלק	520	
4536	מוסדר	חלק	90, 116	

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 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
26/11/2009		714	6025		החלפה	רח/ 84 / 14 / א
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
27/11/1986			3404		החלפה	רח/ 1007

הערה לטבלה:

החלפת בינוי/1007



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דלית הראל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דלית הראל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים	09: 27 26/03/2023	דלית הראל	15/03/2023	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	חוות דעת הידרולוגית בתחליף להכנת נספח ניהול נגר	08: 54 06/02/2022	אלעזר במברגר	03/02/2022	8		רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח סקר עצים	09: 58 05/04/2022	רקפת הדר גבאי	01/10/2020	105		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי (נספח הבינוי מנחה בלבד, מראה מגמות התפתחות בשב"צ ואינו מראה את מימוש מלא זכויות הבנייה המותרות (במגרש)	08: 59 14/02/2023	דלית הראל	16/02/2020		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	09: 59 14/02/2023	יעל ברוך יושע	13/02/2023	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	תשריט סקר עצים	10: 03 05/04/2022	רקפת הדר גבאי	02/10/2020	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	09: 02 03/08/2021	דלית הראל	12/02/2020	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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דלית הראל	81018	הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il
מהנדס ניקוז - הידרולוג הנדסי	יועץ	אלעזר במברגר	28583855	הידרומודול בע"מ	קרית אונו	(1)		03-6356858		office@hydromodul.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	יעל ברוך יושע	38184	חבי מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ	רמת גן	הירדן	29	03-6772001	03-6776661	ecds@ecds.c o.il
אגרונומית ובוטנאית	אגרונום	רקפת הדר גבאי			צור הדסה	יקינטון	9			dryy@zahav. net.il
	מודד	ראול מרקוביץ	411		רחובות	התנאים	4	08-9350648		moded- r@013.net

(1) כתובת : ת.ד. 895.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



**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	414-0631085

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**

התווית דרך חדשה במתחם השב"צ.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.
2. התווית דרך המקשרת בין רחוב רייפן לרחוב משה שרת
3. קביעת קווי בניין.
4. שינוי יעוד של שביל הקיים בפועל מדרום למתחם מיעוד לשב"צ ליעוד של שביל ושינוי יעוד בחלק מחלקה 116 משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור ברצועת שטח ממערב למתחם.



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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	3 - 1
שטח ציבורי פתוח	5
דרך מוצעת	7, 4
שביל	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	4
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	5
להריסה	דרך מוצעת	4
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	7, 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	3 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	5

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניה ציבורית	45,209	95.79
שטח ציבורי פתוח	1,986	4.21
סה"כ	47,195	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	5,632.01	11.95
מבנים ומוסדות ציבור	39,573.62	83.95
שביל	1,300.6	2.76
שטח ציבורי פתוח	630.5	1.34
סה"כ	47,136.73	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים יהיו חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה, בריאות, חניות ומעבר לרכב למעט מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, מתקני גן, מתקני ספורט, שבילי להולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות, ריהוט רחוב, מדרכות, שביל אופנים וכד'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	כבישים, מדרכות, פס ירוק, מערכות תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות, חניות, ריהוט רחוב, גינון.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, תשתיות
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				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			
5 (5)	(4)	(3) 0	(2) 20	3	4	590	300		40	(1) 250	31738	1	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	5	5	5	3	4	590	300		40	(1) 250	6091	2	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	3	4	540	300		40	(7) 200	1820	3	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותרו שימושים נלווים מסחריים בשטח של 250 מ"ר.
- (2) לרחוב רייפן.
- (3) לכוון השביל.
- (4) משתנה, לפי המסומן בתשריט, לרחוב רייפן.
- (5) לרחוב משה שרת.
- (6) משתנה, לפי המסומן בתשריט, לרחוב רייפן.
- (7) יותרו שימושים נלווים מסחריים בשטח של 100 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	<p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח המתחם, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר.</p> <p>החניה בתכנית תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לשימושי הקרקע השונים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שינויים בתכנית הבינוי מחייבים כתנאי להיתר בניה הכנת תוכנית ניהול נגר בהתאם להוראות ניהול נגר עדכניות בתוקף ו/או מדיניות ניהול נגר עירונית, ובתיאום עם מחלקת ניקוז בעיריית רחובות.</li> <li>2. תוכנית ניהול הנגר תציג טיפול בתחום המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר וחלחול, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני ההשהיה, חלחול והחדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</li> <li>3. תכנית הניקוז תיבנה בשיתוף עם תכנון הכבישים ותכנון השטחים הפתוחים באופן שיאפשר ניהול נגר עילי והפחתה משמעותית של כמות מי הנגר המוזרמת אל מערכת הניקוז.</li> <li>4. תכנון המגרשים לבינוי יעשה במידת האפשר תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת חלחולה שהייה הקליטה לויסות מי הנגר:</li> <li>5. בכניסה לחניונים התת קרקעיים ככל שיתוכננו כאלה, יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים על ידי הגבהת הכניסה ופתחי איורור, על פי חישוב להסתברות של 1%.</li> <li>6. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמ"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים מגוננים לצורך השהייה בתחום המגרש ללא מתקנים מיוחדים.</li> <li>7. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת הניקוז העירונית.</li> <li>8. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<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):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</li> <li>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</li> <li>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</li> <li>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

<b>6.4</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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.</li> <li>2. הגובה המרבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</li> <li>3. הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה</li> </ol>

<b>6.4</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
<b>6.5</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	הרישום יתבצע על פי פרק ד' לחוק התכנון והבניה.
<b>6.6</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	השטח המסומן בתשריט מצב מוצע כ - "הנחיות מיוחדות" מיועד לצורכי החניה של שב"צ.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>



<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מיד עם מתן תוקף לתכנית.

