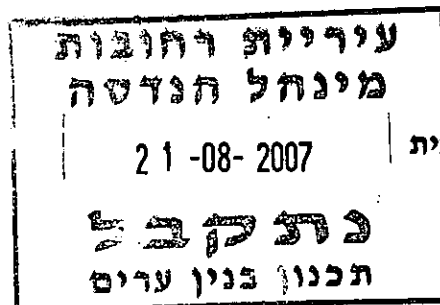
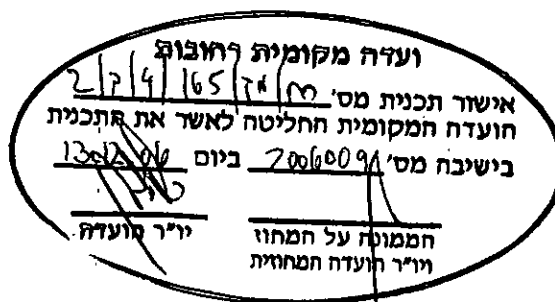
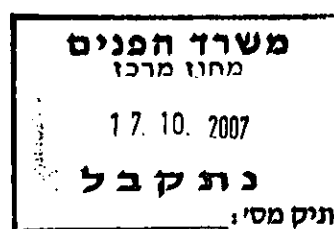


תוכן העניינים

4
11
13
14
16
17
17
19



1. זיהוי וסיווג התכנית
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
3. טבלת יעדי קרקע ותאי שטח בתכנית
4. יעדי קרקע ושימושים
5. טבלת זכויות והוראות בניה
6. הוראות נוספות
7. ביצוע התכנית
8. אישורים וחתימות



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רח/מק/165/4/ב/2

רשמו את מספר התכנית בהתאם לפרק 1 לחלן.

רחובות על הפארק

המרכז

מחוז

רחובות

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת 224 יח"ד בשבעה בניינים בני תשע קומות.
על מנת לשפר את הקשר האורבני בין שכונות האיזור וכדי לאפשר את תכנונה של שכונת מגורים איכותית, מוצע לשנות את צורתם של המגרש למגורים ושל השצ"פ הצמוד לו מבלי לשנות את שטחם.
בנייני המגורים יתוכננו לאורך הרחובות (ששת הימים, דובנוב והרחוב הדרומי) מסביב לפארק עירוני לרווחת התושבים ומכאן שמה של השכונה "רחובות על הפארק".

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' רח/מק/165/4/ב/2

1. זיהוי וסיווג התכנית**1.1 שם התכנית**

רחובות על הפארק במתחם וויסגל

1.2 שטח התכנית

40,183 מ"ר

1.3 מהדורות שלב

• הגשה

מספר מהדורה

מהדורה 1 – מילוי תנאים למתן תוקף

תאריך עדכון

08/08/07

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

• תכנית מפורטת

•

• ועדה מקומית

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית
אופי התכנית• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים
או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

רחובות

643/800

קואורדינטה מערב

מזרח - Y

180/300

קואורדינטה דרום

צפון - X

1.5.2 תאור מקום

בצפון - רח' דובנוב
בדרום - כביש עוקף רחובות דרום-מערבי
במערב - רח' ששת הימים
במזרח - שטח ספורט ומרכז ספורט ע"ש וייסגל
רחובות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

רשות מקומית

התייחסות לתחום
הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב

רחובות

שכונה

מתחם וייסגל

רחוב

רח' ששת הימים, רח' דובנוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3656	• מוסדר	• חלק מהגוש		391 ; 82 , 88 , 94
3679	• מוסדר	• חלק מהגוש		48 , 47 , 14 , 2 , 1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רח/165/4ב	• שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בה וכל יתר ההוראות ב- רח/165/4ב ממשיכות לחול, כולל סעיף 12 הקובע שהבניה בשטח המסומן כאזור מגורים ג' תותר לאחר פינוי והריסת המבנים בתחום התכנית.	3057	24/05/84

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רח/2000	הסרת מגבלות הוראות תכנית רח/2000	2630	29/5/80

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק
--

1.6.4 ערר על התכנית

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולח	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מח"ב			21	12/9/06	י' ברכה-מ. שחר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		
תשריט התכנית	• מח"ב	1:1250		1	12/9/06	- "		
נספח בינוי	• מנחה	1:500		1	12/9/06	- "		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
office@s-sarfati.co.il	08-8562299		08-8565923	רח' הבנאים 12 ת.ד. 15290 אשדוד. 77609	צרפתי אם-אב בע"מ ח.פ. 513740241					

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
office@s-sarfati.co.il	08-8562299		08-8565923	רח' הבנאים 12 ת.ד. 15290 אשדוד. 77609	צרפתי אם-אב בע"מ ח.פ. 513740241					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@s-sarfati.co.il	08-8562299		08-8565923		מנהל מקרקעי ישראל צרפתי אס-אב בע"מ					• בעלים
										• חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
brasha@smile.net.il	03-6320030		03-6320063	דרך העצמאות 43, יהוד.	י. ברכה-מ. שחר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 512297615					• אדריכל
	03-5565744		03-5565717	המצודה 27, אזור.	חל"א					• מודד

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

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

הקמת שכונת מגורים בת 224 יח"ד והקמת פארק שכונתי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

החלפת חלקים משצ"פ ואזור מגורים אלו באלו מבלי לשנות את שטחם.
חלוקה לתאי שטח (מגרשי בניה)
הגדרת מרווחי בניה (קווי בנין)
הגדלת אחוזי הבניה לשטח העיקרי במסגרת הקלה שאינה סטייה ניכרת וקביעת
תוספת אחוזי בניה לשטח השרות.
שינוי הוראות הבינוי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		40.183	שטח התכנית – דונם
		224	מגורים ג' – מספר יח"ד
התוספת נובעת: 1. מהקלה שאינה סטייה ניכרת בסך 6% 2. מהקלה של 2.5% לכל קומה נוספת כפול 2 קומות – 5% סה"כ - 11%	1540	21140	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל		
	1,2 ; 3,4	1-4	מגורים
		100	שטח ציבורי פתוח
		200	דרכים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א. בינוי

גובה הבניינים לא יעלה על 9 קומות
בקומת הכניסה לבניינים תותר בניית דירות צמודות קרקע, כמו כן תותר
בניית מחסנים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל מחסן.
בתא שטח מס' 1 תותר בניית בנין אחד ובכל אחד מתאי השטח 2,3,4 תותר
בניית שני בניינים.

ב. עיצוב אדריכלי

הבניינים יחופו בחמרים עמידים כגון: לוחות אבן מלוטשת, אבן טבעית,
בעיבודים שונים. באלמנטי בניה מיוחדים יותר שימוש בחמרים נוספים.
דודי שמש: הקולטים והדוודים ישולבו בעיצוב הגג.
גדרות: על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן
עפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
על אף האמור לעיל לא תותר בניית גדר:

ג. פיתוח

1. בגבול העובר בשטח החניה בין תאי שטח 1 ו- 2
2. כנ"ל בין תאי שטח 2 ו- 200
3. כנ"ל בין תאי שטח 3 ו- 200
4. כנ"ל בין תאי שטח 3 ו- 4

4.2 שצ"פ

4.2.1 שימושים

השימושים המותרים עפ"י חוק

4.2.2 הוראות

4.3 דרכים

4.3.1 שימושים

דרכים וחניה, נטיעות, ריהוט רחוב.

4.3.2 הוראות

לאורך המדרכה המזרחית של רח' ששת הימים ינטעו עצים ברצף של עץ אחד לכל ארבעה מקומות חניה.
לאורך הגבול של דרך מס' 375 עם תאי שטח 2,3,4 ינטעו עצים ליד הכניסות למגרשי החניה של תאי השטח (המגרשים) וכן יוצבו אדניות בין מקומות החניה שיסומנו בתכנית הבינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעד	
אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מרחק מתחת	מעל לבניסה הקובעת													
מגורים ג'	כמסומן בתשריט				9		15.3	32 1 בנין	40	271	5676	-	-	2513	3163	2094.4	1	
					9		16.5	64 2 בניינים	40	271	10517			4657	5860	3880.6	2	
					9		16.2	64 2 בניינים	40	271	10727			4750	5977	3958.6	3	
					9		15.7	64 2 בניינים	40	271	11020			4880	6140	4066.4	4	
							16.0	224 7 בניינים	40	271	37940			16800	21140 (151%)	14000	סה"כ	

1. מותר לנייד שטח עיקרי ממגרש למגרש בתנאי שסה"כ השטח העיקרי בכל המגרשים לא יעלה על 21140 מ"ר.
2. אחוזי הבניה של השטח העיקרי הם 151% משטח הכולל של ממגרשים 1,2,3,4 (14000 מ"ר) לפי התחשיב המוסבר בהערות לסעיף 2.3 תוספת אחוזי הבניה עבור שטחי השרות מחושבת לפי 40% משטח המגרש עבור קומת הקרקע ו10% עבור כל אחת מ-8 קומות הבנין.
אחוזי הבניה בכל ממגרש ישתנו אם יעבר שטח עיקרי ממגרש למגרש (ראה הערה 1) אך אחוזי הבניה העיקריים באיזור המיועד למגורים לא יעלו על 151%.

טבלת זכויות והוראות בניה (מצב קייים)

מס' יח"ד לדונם	אחוזי בניה	קומות	מגרש מינימלי	מצוין בתשריט	איזור
16 יח"ד לדונם נטו	35% בקומה סה"כ 140%	ע + 4	750 מ"ר	צהוב	מגורים ג'

6. הוראות נוספות**הוצאות התכנית**

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק היחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר אדריכלים, מחדדים, שמאים, יועץ משפטי לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א' לחוק.

הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יועברו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 הגשת תכנית בינוי ופיתוח הכוללת סימון החניה, גינון ופריסת גדרות, אינסטלציה, קירות תומכים, סידורי אשפה, שילוט רחוב, ריהוט רחוב, מתקנים להספקת גז, שבילים. התוכנית תוגש על רקע מפה הכוללת טופוגרפיה.
- 6.1.2 לא ינתן היתר בניה לבנין מס' 7 אלא בהתאם להוראות הסכם הפיתוח.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר הבניה יהיה פינוי והריסת המבנים במגרשים המיועדים למגורים שסומנו בתכנית מס' רח/מק/165/4/ב

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע עפ"י החוק.

6.3 חניה

יתוקנו מגרשי חניה פנימיים וחיצוניים לשביעות רצונם של משרד התחבורה ומהנדס העיר.

6.4 פיתוח סביבתי**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

משך מימוש התוכנית המשוער הוא כ- 5 שנים ממועד אישורה.

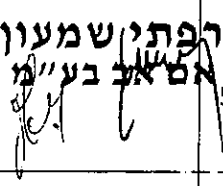
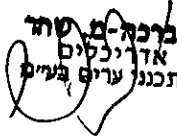
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חוזמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שבו רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		צרפתי אב-אב בע"מ ח.פ. 513740241			מגיש התכנית
		צרפתי אב-אב בע"מ ח.פ. 513740241			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרע
8/8/07		י. ברכה-מ. שחר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ			עורך התכנית