

4018565

עיריית רחובות  
מבאית 2006  
מינהל הנדסה

24.02.2011

נתקבל  
תכנון בנין ערים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מועצה עיריית  
מועצה עיריית

החלטת

מועצה עיריית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רח/מק/2010/34 ה

שם תוכנית: קניון ותחנה מרכזית - רחובות

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: רחובות  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מסדירה את שטח התכנון של הקומפלקס המעורב המוגדר כאזור למרכז עסקים ותחבורה הידוע כ"קניון רחובות ובנין עיריית רחובות".

התכנית מאפשרת שינוי בבינוי הקיים, תוך העברת פונקציות בין חלקי הבנין, מבלי לשנות את יעוד הקרקע, ואת סה"כ זכויות הבניה המאושרות עפ"י התב"עות התקפות בתחומה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

קניין ותחנה מרכזית - רחובות	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
רח/מק/2010/34/ה	מספר התוכנית			
37,685 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
01	מספר מהדורה בשלב			
20/02/2011	תאריך עדכון המהדורה			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• כן</li> <li>• ועדה מקומית</li> </ul>	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 62 א(א) סעיף קטן 6</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>• לא</li> </ul>	לפי סעיף בחוק	היתרים או הרשאות		
	סוג איחוד וחלוקה			
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
		קואורדינטה X	181800
		קואורדינטה Y	446055
1.5.2	תיאור מקום	קניון רחובות, בין הרחובות חרלי"פ, ביליין, רוזנסקי, הגורן	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רחובות
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	רחובות
		יישוב	רחובות
		שכונה	
		רחוב	הגורן
		מספר בית	2

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	• מוסדר	• חלק מהגוש		1
3702	• מוסדר	• חלק מהגוש	350, 349	
3703	• מוסדר	• חלק מהגוש	1340	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רח/2010/34/ב	• שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות רח/2010/34/ב, במידה ולא שונו בתכנית זו.	4106	29 אפר' 1993
רח/2010/34/א1	• שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות רח/2010/34/א1, במידה ולא שונו בתכנית זו.	4284	16 פבר' 1995
רח/2010/34/א	• שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות רח/2010/34/א, במידה ולא שונו בתכנית זו.	4106	29 אפר' 1993
רח/2000/1/ב	• כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות רח/2000/1/ב, במידה ולא שונו בתכנית זו.	4412	28 מאי 1996
רח/מק/2000/יב	• כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות רח/מק/2000/יב, במידה ולא שונו בתכנית זו.	4957	4 פבר' 2001
רח/800/א/11	• שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות רח/800/א/11, במידה ולא שונו בתכנית זו.	4427	14 יולי 1996
תמא/2/4	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון לענין הגבלות בניה בגין גובה – מנגלי"ה ומכשול דקיק.	4525	25 מאי 1997
	•			

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי ישראל ברכה	20/02/2011		16		• מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי ישראל ברכה	20/02/2011	1		1:1,000	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**מגיש התוכנית 1.8.1**

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	
L/3701 1340/3703 349/3702 350/3702	felix@reit.co.il	6897989-03		6897949-03	הרכב 4, ת"א	ח.פ. 513640003	שם תאגיד / שם רשות מקומית			14562169	פליקס שופמן	סמנכ"ל פיתוח עסקי
	michael@reit.co.il	6897989-03		6897949-03	הרכב 4, ת"א	ח.פ. 513640003	שם תאגיד / שם רשות מקומית			323555839	מיכאל קירשנבוים	סמנכ"ל פיתוח עסקי

**יום במועל 1.8.2**

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	
felix@reit.co.il	6897989-03		6897949-03	הרכב 4, ת"א	ח.פ. 513640003	שם תאגיד / שם רשות מקומית			14562169	פליקס שופמן	סמנכ"ל פיתוח עסקי
michael@reit.co.il	6897989-03		6897949-03	הרכב 4, ת"א	ח.פ. 513640003	שם תאגיד / שם רשות מקומית			323555839	מיכאל קירשנבוים	סמנכ"ל פיתוח עסקי

**בעלי עניין בקרקע 1.8.3**

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
felix@reit.co.il	6897989-03		6897949-03	הרכב 4, ת"א	ח.פ. 513640003	שם תאגיד / שם רשות מקומית	14562169	פליקס שופמן	סמנכ"ל פיתוח עסקי
michael@reit.co.il	6897989-03		6897949-03	הרכב 4, ת"א	ח.פ. 513640003	שם תאגיד / שם רשות מקומית	323555839	מיכאל קירשנבוים	סמנכ"ל פיתוח עסקי

**עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4**

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
kim@kavmitaar.co.il	6203438-03	6405300-050	5252130-03	שד' דוד המלך 1, ת"א		שם תאגיד / שם רשות מקומית	9123	10761377	ישראל ברכה	אדריכל
lia8.ltd@gmail.com	6659950-054	9810111-04		דודי נני 27, עבר		שם תאגיד / שם רשות מקומית	1122		דאהר עימאד	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכנית זו	תכנית רח/מק/2010/34/ה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

1. שינוי בינוי באזור למרכז עסקים ותחבורה ואזור לבנייני ציבור שבתכנית רח/מק/2010/34/א1 לאור שינוי מיקום התחנות וביטול החניון התפעולי.
2. שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחרת, ללא הגדלת סה"כ השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית, ובמסגרת המותר לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.
3. שינוי בחלוקת שטחי השירות, מבלי לשנות את סה"כ שטחי השירות בתחום בתכנית.
4. התאמת ייעוד הקרקע להגדרות שבנוהל מבא"ת.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי בינוי לפי סעיף 62 א(5) לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים, באופן שסך כל שטחי המסחר והמשרדים יהיה 46,662 מ"ר, ללא הגדלת סה"כ השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית, במסגרת המותר לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.
3. שינוי בחלוקת שטחי השירות, מבלי לשנות את סה"כ שטחי השירות בתחום בתכנית.
4. קביעת הנחיות לביצוע להתאמת הבינוי על-פי תכנית זו.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 37,685 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מסי יח"ד	
					מ"ר	דזור מיוחד
					מסי יח"ד	
		31,500	10,500	21,000	מ"ר	מסחר
		8,500	500	8,000	מ"ר	תעסוקה (משרדים)
		5,947.5	0	5,947.5	מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות
		6,622	- 11,000	17,622	מ"ר	תעבורה

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1. טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
יעוד	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
מסחר תעסוקה ותחבורה	801		
מבנים ומוסדות ציבור	202, 201		
פרטי פתוח	401		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשרי לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשרי על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר*	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
88.68	33,421	88.68	33,421
9.05	3,410	9.05	3,410
2.27	854	2.27	854
100	37,685	100	37,685



\* יעודים שלא לפי מבא"ת 2006  
 ויעודי המקרקע נשארו ללא שינוי, אך כניינים הוספו ליעודים התואמים לנחלת מבא"ת.

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מסחר תעסוקה ותחבורה	
שימושים	4.1.1
א. כל השימושים והתכליות המותרים בתכנית רח/2010/34א', ובהתאם להוראות תכנית רח/2010/1א34, לאזור ל"מרכז עסקים ותחבורה" ולאזור ל"מוסד ציבורי חניה ותחנה".	
ב.	
הוראות	4.1.2
א. שינוי הבינוי בתכנית זו עקרוני בלבד. הבינוי הסופי יאושר במסגרת הליכי הוצאת היתר הבניה וכתנאי להוצאתו. יתר ההוראות הכלולות בתכנית רח/2010/34א' באזור ל"מרכז עסקים ותחבורה", ואזור ל"מוסד ציבורי חניה ותחנה" שלא שונו במפורש בתכנית זו יחולו על אזור ל"מסחר תעסוקה ותחבורה" בתכנית זו.	
ב. זכויות הבניה לאזור זה, כנקוב בטבלה 5.2 בתכנית זו.	
ג.	

4.2 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
שימושים	4.2.1
א. כל השימושים והתכליות המותרים בתכנית רח/2010/34א' ב"אזור לבנין ציבורי וחניה" במגרש מס' IV. כל השימושים והתכליות המותרים בתכנית רח/2010/34ב' ב"אזור לבנין ציבורי" במגרש מס' V.	
ב.	
הוראות	4.2.2
א. כל הוראות הבינוי הכלולות בתכנית רח/2010/34א' באזור ל"בנין צבורי וחניה" במגרש מס' IV. כל הוראות הבינוי הכלולות בתכנית רח/2010/34ב' באזור ל"בנין צבורי" במגרש מס' V.	
ב. זכויות הבניה לאזור זה, כנקוב בטבלה 5.2 בתכנית זו.	
ג.	

4.3 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח	
שימושים	4.3.1
א. כל השימושים והתכליות המותרים בתכנית רח/2010/34א' ב"אזור פרטי פתוח" ובתכנית רח/2010/34ב' ב"שטח פרטי פתוח".	
ב.	
הוראות	4.3.2
א. זכויות הבניה לאזור זה, כנקוב בטבלה 5.2 בתכנית זו.	
ב.	

## 5.1. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב קיים

קווי בנין (מטר)	קווי בנין צידי- צידי- שטמלי	קדמי	מספר קומות		גובה מנורה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח)	צפיפות ציודים לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר/ס"ה		שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		גודל מנרש (מ"ר)	מס' מנרש	יעוד
			מתחת לנביסה	מעל לנביסה						שטח	שירות	שירות	עיקרי			
לפי תכנית בתוקף									259	86,622		40,000	21,000	33,421	1	מרכז עסקים ותחבורה
									430	8,148.5	5,685	758	1,705.5	1,895	1340 4(V)	בניין ציבורי (תחנה)
									290	4,393.5		151.5	4,242	1,515	350, 349 5(V)	אזור לבנין אזרחי
										99,164	5,685	40,909.5	52,569.5	36,831		סה"כ

- 2 זכויות הבניה במנרש זה נגזרות ממנרש 1 ומנרש II לפי תביעת רח/2010/34/א.
- 3 זכויות הבניה לפי תביעת רח/2010/34/א, 300% בתא שטח II לפי תביעת רח/2010/34/א.
- 4 חלקה 1340 עפ"י תב"י רח/2010/34/א – עיקרי 90%, שירות 300% תת-קרקעי. לפי החלטת ועדה: תוספת של 40% לשטחי שירות מעל הקרקע במנרש ציבורי.
- 5 חלקה 349 ו-350 עפ"י תב"י רח/2010/34/ב – עיקרי 280%, שירות 10%.

20/02/2011

takanon-K098-01

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 12 מתוך 16

## 5.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (מ"ר/ד' לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללי (%)	סה"כ שטחי בניה		שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שירות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי			
לפי תכנית בתוקף						עפ"י תב"ע רח/2010/34/1א				259	86,622		40,000	31,500 מסחר	33,421	801	מסחר תעסקה ותחבורה	
						עפ"י תב"ע רח/2010/34/1א				430	8,148.5	5,685	758	1,705.5	1,895	202	מבנים ומסדנות	
						עפ"י תב"ע רח/2010/34/1א				290	4,393.5	6,685	151.5	4,242	1,515	201	מבנים ומסדנות	
											99,164	5,685	40,909.5	52,569.5	36,831		סה"כ	

תחת בניה תת-קרקעית בשטחי (תא שטח 401), ובלבד שסה"כ שטחי הבניה המותרים, אינו גדל.

**6. הוראות נוספות****6.1. איכות הסביבה**

כמפורט בסעיף 20 בתכנית רח/34/2010/א.

**6.2. חומרי גמר**

כמפורט בסעיף 21, 22 בתכנית רח/34/2010/א.

**6.3. תנועה וחניה**

א.	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
ב.	תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**6.4. מרתפים**

בתא שטח 202 – לפי תכנית רח/34/2010/א ותכנית רח/2000/ב/1.

**6.5. היטל השבחה**

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

**6.6. 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, מודדים, 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. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.


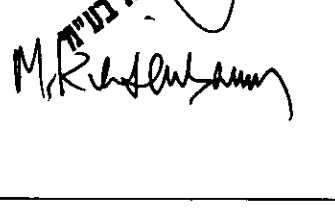

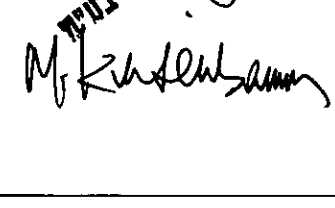
**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

שם: פליקס שופמן	חתימה: 	תאריך: 25/02/11	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: אזו-ריט רחובות בע"מ	חתימה: 	תאריך: 25/02/11	
שם: אדרי ישראל ברכה	חתימה: קו מתאר בע"מ	תאריך: 24/02/11	עורך התוכנית
תאגיד: קו מתאר בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ.: 4-274221-51	מספר תאגיד: ח.פ.: 513640003	
שם: פליקס שופמן	חתימה: 	תאריך: 23/02/11	יזם בפועל
מספר תאגיד: אזו-ריט רחובות בע"מ	חתימה: 	תאריך: 23/02/11	
שם: עיריית רחובות	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	

שם: פליקס שופמן	חתימה:	תאריך: 23/02/11	בעל עניין בקרקע
מיכאל קירשנבוים	אזו-ריט רחובת בע"מ Mikael Eisenbaum	23/02/11	
תאגיד: אזו-ריט רחובת בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 513640003	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם:	חתימה:	מספר תאגיד:	
תאגיד: עיריית רחובות	תאריך:	מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם:	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:	תאריך:	בעל עניין בקרקע