

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

11 - 1/1/11

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רח/2101/1

משרד הפנים

שם תוכנית: מתחם חוויות צפון

מחוז מרכז

16. 02. 2011

נתקבל
תיק מס'

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: רחובות

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות

תכנית מתאר/מפורטת מס' 3/1/2101/1
בישיבה מס' 3059/2010
לחעכיר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כהמלצה להפקדה/אשרה
9
יו"ר הועדה

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנת 2010 (ג'תשס"א)

30.5.11
תאריך
מתן תוקף

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' רח/2101/1

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 11.7.10 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

תוספת שימושים בשב"צ.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

שם התוכנית

מתחם חוויות צפון

מספר התוכנית

רח/1/2101

17,804 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב

1

תאריך עדכון המהדורה

09.01.2011

סוג התוכנית

תוכנית מתאר מקומית מפורטת

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומותהאם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף בחוק

ועדה מחוזית

ל"ר

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

רחובות

645,379

קואורדינטה X

183,182

קואורדינטה Y

רח' סירני

רחובות

חלק מתחום הרשות

רחובות

סירני

52

מספר בית

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

יישוב

רחוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3694	מוסדר	חלק מהגוש	320	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש
7/8/450/רח	40
7/8/450/רח	41

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מס' תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מס' י.פ.	תאריך
7/8/450/רח	כפיפות		5590	23/10/2006
רח/מק/2000/יב	כפיפות		4957	04/02/2001
רח/2000/ח	כפיפות		4436	15/08/1996
רח/2000/ב/1	כפיפות		4412	28/05/1996
רח/במ/2101/1	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית התקפות על השטח במידה ולא שונו בתנית זו. אולם באם הוראות אלו סותרות את הוראות תכנית אלה, הוראות אלה מחייבות.	4200	10/03/1994
תמא/2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	25/05/1997

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מס' עמודים	מס' גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		11		09.01.2011	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	המחוזית הועדה	
תשריט התוכנית	מחייב			1	16.11.2010	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	המחוזית הועדה	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	08-9392318		08-9392294 08-9392260	ביל"ן 2 רחובות		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות			מקצוע / תואר

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	08-9392318		08-9392294 08-9392260	ביל"ן 2 רחובות		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות			מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-9392318		08-9392294 08-9392260	ביל"ן 2 רחובות		עיריית רחובות			בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	08-9392318		08-9392294 08-9392260	ביל"ן 2 רחובות		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות			מקצוע / תואר
									עורך ראשי
									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

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**

הרחבת התכליות והשימושים בשטח המיועד לבנייני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

בשטח התכנית יותרו השימושים הבאים : גנים, שטחי ספורט, תנייה, מבנים לצרכי חינוך דת ותרבות, מוסדות קהילתיים ומקלטים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	17,804 מ"ר
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
בנייני ציבור		28486.4	--	28486.4		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	1	אין

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	
4.1.1 שימושים	לי"ר
4.1.2 הוראות	לי"ר

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)																	
אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' תא שטח	יעד	
				מתחת	מעל						שטחי בניה	מנתחת לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות			
6	4	4	5		קרקע+3	22				160%	26041.6			10%	120%	16276	1
5	5	5	5		קרקע+3	22				160%	2444.8			10%	120%	1528	2

5.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

קווי בנין (מטר)														שטחי בניה מ"ר/אחוזים										מס' תא שטח	יעד
אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת			מעל מפלס הכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)								
				מספר קומות	מפלס							הקובעת	לכניסה	הקובעת	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי						
6	4	4	5		קרקע+3					160%	26041.6				10%	120%	16276	1							
5	5	5	5		קרקע+3					160%	2444.8				10%	120%	1528	2							

16.11.10 מעודכן לתאריך 769.57 מ"ר. שטח שירות: 4075.8 מ"ר

המצב הקיים בפועל ע"פ היתרי בניה: שטח עיקרי: 4975.9 מ"ר. שטח שירות: 769.57 מ"ר. מעודכן לתאריך 16.11.10

6. הוראות נוספות**6.1. תנאי למתן היתר בניה:**

תנאי להיתר בניה ראשון נוסף בתחום התכנית הוא הכנת תכנית פיתוח לאישור הוועדה המקומית, הכוללת אזורי בניה, לעומת האיזורים הפתוחים, הכניסות הנאותות לתחבורה ולהולכי רגל בתחום המגרש, כמו גם הכנת אזורי חנייה לבאי השב"צ שתשמש גם כתוספת לחניית אורחים לעת מצוא למגרשי הבניה למגורים סביב.

6.2. הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4:

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 ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.
3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

6.3. התאמה לתמ"א 4/ב/34:

יוותרו שטחים חדירים למים בהיקף של 15% לפחות משטח המגרש, כך שתתאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם אל תת הקרקע בתחום המגרש.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

ל"ר

7.2. מימוש התוכנית

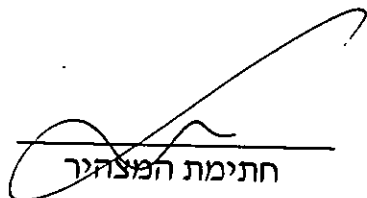
8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2.11.11	ב/מואל	ע.כ.מ.21	22415749	ב/מואל	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
2.11.11	ב/מואל	ע.כ.מ.21	22415749	ב/מואל	עורך התכנית

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה ישראל בן ישראל, מספר זהות 094631742, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רח/2001/ד (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 39521.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חתימת המצהיר

8.2.11
 תאריך

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. **שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	ל"ר	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.4.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	2.3.2	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .		
	2.3.3	קיום תשריט מצב מאושר		
	4.1	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
	4.3	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	4.4	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		מספר התוכנית	✓	
		שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)		
	1.4	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.5	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	1.8	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
	8.2			

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
איחוד וחלוקה (4)	1.8	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
טפסים נוספים (4)	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד וחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
חומרי חפירה ומילוי (5)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		
		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		
רדיוסי מגן (6)		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.