



**דברי הסבר לתוכנית**

**מטרת התכנית:** התאמת השימוש של נכסי העירייה לצרכים העירוניים המשתייכים.

מיקום:	תלקה	התנתבות	השטח		יעד	זכויות תכנית	השימוש בפועל והמצב הפיזי	הבעלות	ע"פ הפרוגנאמה העירונית	הערות		
			במ"ר	שבי"צ								
המיקום:	גוש	תלקה	השטח במ"ר	שבי"צ	יעד	זכויות תכנית	השימוש בפועל והמצב הפיזי	הבעלות	ע"פ הפרוגנאמה העירונית	הערות		
	3655	571 (תלקה) ישנה: (404)	627	444	שבי"צ	3 קומות (ע"פ תקנית רח/ב/34/2010/3) המבנה ריק	עיריית רחובות	מועדון חברתי מיוחד.	איד תלקה 571 הנגיעה לעירייה? בעבר (בשנת 2002) אושרה במקום תב"ע שמספרה רח/2010/34/ב/3 ומטרתה הייתה החלפת שטחים עם העירייה. במסגרת התב"ע נחתם הסכם בין העירייה לבעלים במסגרתו הם ויתרו על כל תביעה להחזר הקרקע ומסרו את המגרש כולל תביעה שעליה לידד העירייה. בגוש 3655 תלקה 307 בשטח של 742 מ"ר.			
	3698	346	444	444	שבי"צ	6 יחיד בשטח ממוצע של 80 מ"ר ליחיד (ע"פ תקנית רח/6/74/2009), 110% בנייה.	עיריית רחובות.	גן ילדים.		לאחרונה העירייה הפקיעה מגרש הסמוך לחלקה 571 בגוש 3655, בפינת הרחובות בצלאל לינדה רח' כחן מיכאל, חלקה 307 בשטח של 742 מ"ר. במגרש זה מיועד להיבנות מועדון שכונתי. מיקומה של חלקה 307 לצורך מועדון שכונתי טוב לאין ערוך ממוקום מועדון בחלקה 571 הנמצאת על צומת ראשית ובקצה השכונה, בצמידות לרמפת הירידה לקניון.		

מוצע בתכנית כי מחלקה 571 בגוש 3655 יועבר שטח קרקע ביעוד שבי"צ של 627 מ"ר לחלקה 345, לצורך בניית מועדון ובתי כנסת. מחלקה 345 בגוש 3698 יועבר שטח קרקע ביעוד מוגררים ב' בשטח של 627 מ"ר לחלקה 571 בגוש 3655.

**ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריום.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

מועדון אושיות	שם התוכנית:	1.1 שם התוכנית ומס' התוכנית
מס' רח/מק/2000/יט/2	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
14/02/2012	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	יפורסם ברשומות
ועדה מקומית	היתרים או הרשאות	
סעיף 62א(א) סעיף קטן 1, 4, 6, 8	סוג איחוד וחלוקה	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.		
לא		

**1.5 מקום התוכנית**

רחובות	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
181175-181700,644425-644500	קואורדינטות	
183175-181700,643300-643375	קואורדינטות	
פינת הרח' דובנבויס וטשרנחובסקי רח' הפרדס והאשכולית.	רשות מקומית	1.5.2 תיאור מקום
רחובות	התייחסות לתחום הרשות	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	נפה	
רחובות	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
פינת הרח' דובנבויס וטשרנחובסקי רח' הפרדס והאשכולית.	רחובות	

יפורסם  
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3655	מוסדר	חלק	571	
3698	מוסדר	חלק	346, 345	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לי"ר	

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מס' תוכנית מאושרת
26/03/2007	5645	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/מק/2000/ב/3.	כפיפות	רח/מק/2000/ב/3
28/05/1996	4412	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/מק/2000/ב/1.	כפיפות	רח/מק/2000/ב/1
11/08/2009	5986	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/מק/2000/ג/2.	כפיפות	רח/מק/2000/ג/2
25/07/1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבולות בניה כפי שנקבעו בהוראות ת/מ/א/2-4 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.	כפיפות	ת/מ/א/2/4
18/08/2010	6126	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/מק/2000/ג/3.	כפיפות	רח/מק/2000/ג/3
04/02/2001	4957	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/מק/2000/יב.	כפיפות	רח/מק/2000/יב
18/11/1976	2271	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/מ/א/6/74 במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	רח/מ/א/6/74
06/04/2003	5712	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/מ/א/3/34/2010 במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	רח/מ/א/3/34/2010
08/05/2002	5073	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/מ/א/י/2000 במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	רח/מ/א/י/2000

**1.7 מסמלי התוכנית**

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס' גיליונות	מס' עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	14/02/2012	ל"ר	10	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
				1	1:250	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
				1	1:200	1:200	מנחה	תכנית בנין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין המנהלים יגברו המסמכים המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין ענמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית		מגיש התוכנית	
דוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית
		שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית
		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות
דוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם תאגיד
		מס' רשיון	מס' רשיון
		מס' זהות	מס' זהות
		שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
		תואר	תואר
		יזם בפועל	יזם בפועל
		1.8.1	1.8.2

מגיש התוכנית		מגיש התוכנית	
דוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם תאגיד
		מס' רשיון	מס' רשיון
		מס' זהות	מס' זהות
		שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
		תואר	תואר
		יזם בפועל	יזם בפועל
		1.8.2	1.8.3

מגיש התוכנית		מגיש התוכנית	
דוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם תאגיד
		מס' רשיון	מס' רשיון
		מס' זהות	מס' זהות
		שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
		תואר	תואר
		יזם בפועל	יזם בפועל
		1.8.3	1.8.4

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	תואר	יזם בפועל
		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		
		מס' רשיון	מס' רשיון		
		מס' זהות	מס' זהות		
		שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה		
		תואר	תואר		
		יזם בפועל	יזם בפועל		
		1.8.4	1.8.5		

14/02/2012

תכנית הוראות מעודכנת לילולי 2009

עמוד מתוך 10

**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**

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לצורך החלפת שטחים בין יעוד למגורים. בי' ליעוד שב"צ לצורך הקמת מועדון ובתי כנסת ברחוב הפרדס. שינוי בחלוקת שטחי הבנייה הכלולים בתכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בין:
  - חלקה 571 בגוש 3655 המיועדת לשב"צ.
  - לבין חלקה 345 בגוש 3698 המיועדת לאזור מגורים בי'.
  - וחלקה 346 בגוש 3698 המיועדת לשב"צ.
 ליצירת 4 מגרשי בניה:
  - בחלקה 571, מגרש מס' 1 למגורים בי' בשטח של 627 מ"ר.
  - בחלקות 345, 346 שני מגרשים למבנים ומוסדות ציבור: מגרש מס' 203 בשטח של 700 מ"ר ומגרש מס' 204 בשטח של 371 מ"ר ומגרש למגורים בי': מגרש מס' 402 בשטח של 269 מ"ר.
- שינוי בחלוקת שטחי הבנייה הכלולים בתכנית.
- שינוי קווי בניין.
- תוספת 2 יחידות דיור במגרש 402.
- תוספת קומות במגרש 1 מ 4 קומות על עמודים ל 6 קומות על עמודים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.967
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		896	0	896	מ"ר	מגורים
		8	2	6	מס' יח"ד	
		1071	0	1071	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

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**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	203,204	לי"ר
מגורים ב'	402,1	לי"ר

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע					מצב מאושר					
יעוד	מגרש	מ"ר למגרש	מ"ר ליעוד	אחוזים	יעוד	מגרש	מ"ר למגרש	מ"ר ליעוד	אחוזים	
מגורים ב'	345	896	896	45.56	מגורים ב'	1	402	269	896	45.56
					מגורים ב'		627			
שב"צ	571	627	1071	54.44	מבנים ומוסדות ציבור	204	203	700	1071	54.44
					שב"צ		444			
סה"כ		1,967	1,967	100	סה"כ			1,967	1,967	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.
4.1.2	הוראות

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.
4.2.2	הוראות

**5. טבלת זכויות (הוראות בניה מצב מאושר - רח/6/74/2010, רח/3/ב/34/2000/י)**

עיר	מס' תא שטח	גודל מוגרש/ מזער/ מרבי	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי מפלס לקובעת	עיקרי שטח	גודל מוגרש/ מזער/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יער
			שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					
שביע	571	627	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	מותרת לכניסה לקובעת	עיקרי שטח	444	346	
			100%	-	180 מ"ר	90% 30%*3=90%			
מגורים ב'	345	896	(2)	(2)	-	-	444	346	
			(1) 90%	(1) 110%					
מגורים ב'	402	269	(3) 200	(3) 200	2	2	444	346	
			(1) 30%	-					

- ע"פ תכנית רח/2000/י
- על פי תכניות רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/3 ורח/2000/י
- אחוזי הבניה הכוללים באזור מגורים ב' הרשומים לעיל אינם כוללים שטחי שירות תת קרקעיים.

**5. טבלת זכויות (הוראות בניה מצב מוצע - רח/מק/2000/ט/2)**

עיר	מס' תא שטח	גודל מוגרש/ מזער/ מרבי	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי מפלס לקובעת	עיקרי שטח	גודל מוגרש/ מזער/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יער
			שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					
מבנים (מוסדות ציבור)	1	627	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	מותרת לכניסה לקובעת	עיקרי שטח	700	203	
			110%	40%	110% <sup>(1)</sup>	90% <sup>(4)</sup>			
מבנים (מוסדות ציבור)	204	371	(2)	(2)	100%	-	700	203	
			(1) 90%	(1) 110%					
מבנים (מוסדות ציבור)	402	269	(3) 200	(3) 200	2	2	700	203	
			(1) 30%	-					

- ע"פ תכנית רח/2000/י
- על פי תכניות רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/3 ורח/2000/י
- אחוזי הבניה הכוללים באזור מגורים ב' הרשומים לעיל אינם כוללים שטחי שירות תת קרקעיים.
- תמאפשר הקמת מחסנים קומתיים.



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

לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין ע"פ פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.4 הוצאות התכנית**

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי 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 והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א' לחוק.

**6.5 מרתפים**

הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות התכנית רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/3 ורח/2000/י.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

**8. חתימות**

תאריך: 28.2.12	חתימה: במוסא	שם רשות מקומית: עיריית רחובות	מגיש התוכנית
-------------------	-----------------	----------------------------------	-----------------

תאריך: 28.2.12	חתימה: במוסא	שם רשות מקומית: עיריית רחובות	עורך התוכנית
-------------------	-----------------	----------------------------------	-----------------

תאריך:	חתימה:	שם רשות מקומית: עיריית רחובות	יזם במועל
--------	--------	----------------------------------	--------------

תאריך:	חתימה:	שם רשות מקומית: עיריית רחובות	בעל עניין בקרקע
--------	--------	----------------------------------	--------------------