

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 07-01-2013

נתקבל
תכנון בנין ערים

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רחומק\1250\1411250

שם תוכנית: IQ רחובות

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית רחובות אישור תכנית מס' מ/250/41/2012 חועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 12, 2012 ביום 19.12.12</p> <p>יו"ר חועדה: <i>[Signature]</i> חממונה על המחוז יו"ר חועדה מאוחדת: <i>[Signature]</i></p>	
<p>משרד הפנים מחוז מרכז 05.01.2013 נתקבל תיק מס' <i>[Blank]</i></p>	

דברי הסבר לתוכנית

המתחם הנמצא ברחוב הרצל, מורכב מקומת מסחר, קומת משרדים, בניה מרקמית, 2 מגדלים וקומות מרתף הכל ע"פ תבע בתוקף.
מטרת התכנית לשנות קוי בניין ולהוסיף 25 יח"ד ע"י הגבהת הבניה המרקמית ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה המותרות בתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

IQ רחובות	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפרסם ברשומות
רח'מק\1250\41\2006	מספר התוכנית		
7.76 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
2.01.2013	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפרסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 62 א(א) סעיף קטן(4)(5)(6)(8)(9), 62 א (ג)	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
		קואורדינטה X	643575
		קואורדינטה Y	182575
1.5.2	תיאור מקום	רחוב הרצל, משה מזרחי, יחזקאל כהן	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רחובות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	רחובות רחובות שעריים רחוב הרצל, משה מזרחי, יחזקאל כהן

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3697	• מוסדר	• חלק מהגוש	111,112,113,114,115,117,118,144,145	4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית – לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12/12/06	5504	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות רח/41/1250 ג על תיקוניה ימשיכו לחול.	• שינוי	רח/41/1250 ג
25/05/97	4525	על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4- תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	• כפיפות	תמ"א 2/4
11/08/09	5986	על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תוכנית אלה.	• כפיפות	רח/2000 ג/2
18/08/10	6126		• כפיפות	רח/מק/2000 ג/3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	כנע שנהב אדריכלים בע"מ	2.01.2013		14		• מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	כנע שנהב אדריכלים בע"מ	2.01.2013	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית	כנע שנהב אדריכלים בע"מ	2.01.2013	1		1:250	• מנחה	נספח בינוי מנחה

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 המנחים יגברו המנחים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	b_kfr@netvision.net.il	03-5104483	050-2005210	072-2508055	אחד העם 9 ת"א	514424266	אבי וניסים בובליל 2010 בע"מ		53902078		ניסים בובליל

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
b_kfr@netvision.net.il	03-5104483	050-2005210	072-2508055	אחד העם 9 ת"א	514424266	אבי וניסים בובליל 2010 בע"מ		53902078		ניסים בובליל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
b_kfr@netvision.net.il	03-5104483	050-2005210	072-2508055	אחד העם 9 ת"א	514424266	אבי וניסים בובליל 2010 בע"מ	53902078			

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 ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@eanshen.co.il	03-6471997	03-6496644	03-6496644	קריית עמדים בנין 2 כניסה 2 ת"א	514198522	כנע שנהב אדריכלים בע"מ	39543	57183550	גיל שנהב	אדרי	עורך ראשי
mazor@mmzor-sur.co.il	03-9673507	03-9654095	03-9654095	רוטשילד 102 ראשליע		מזור מדידות בע"מ	552		אביגדור מזור	מודד	מודד
landuse@bezeqint.net	03-5617659	03-5615155	03-5615155	חרכב 1 תל אביב	513636076	לנדיוז תכנון הנדסה וייעוץ	35830	012106738	אלי גיאון	יועץ תנועה	יועץ תנועה

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.
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 בהוראות נספח הבינוי התקף ע"פ סעיף 62 א(א)(5)
2. שינוי בקווי בנין כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי המנחה ע"פ סעיף 62 א(א)(4)
3. תוספת קומות בבניה המרקמית כמפורט בהוראות התכנית ע"פ סעיף 62 א(א)(9)
4. תוספת יחיד ע"פ סעיף 62 א(א)(8)
5. שינוי בחלוקת שטחי הבניה ע"פ סעיף 62 א(א)(6)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת קומה אחת בבניה המירקמית הפונה לרחוב משה מזרחי, תוספת 3 קומות בבניה מירקמית הפונה לרחוב יחזקאל כהן.
- הגבהת המגדלים ללא תוספת קומות כמפורט בנספח הבינוי המנחה.
- תוספת של 25 יחיד בבניה המרקמית כך שתהינה 275 יחיד במקום 250 יחיד.
- קביעת קווי בנין כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין למרפסות.
- שינוי הוראות בנוגע לשטחי דירות גדולות ע"פ תבע בתוקף, משטח עיקרי של 120 מ"ר ל-90 מ"ר.
- העברת שטחי שרות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע, בהיקף של 6500 מ"ר

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	7.76 דונם
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	24,726 מ"ר	ללא שינוי	24,726 מ"ר	מ"ר	(מגורים ומסחר)
	275	+25	250	מסי יחיד	
תוספת יחיד ע"פ תקנות 12 מ"ר ליחיד	12 מ"ר X 275 מ"ר (3300 מ"ר)	12 מ"ר X 25 יחיד + (300 מ"ר)	12 מ"ר X 250 יחיד (3000 מ"ר)		מרפסות מקורות

הערות: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך 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
	1	מגורים + מסחר
	4	שפ"פ
	3	שפ"פ
	2	שפ"פ
	5	דרך

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

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		אחוזים	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מ"ר	יעוד
51.3	3980	מגורים ומסחר	55.7	4320	מעורב (מגורים-מסחר-משדירים)
11.3	880	שפ"פ	9	700	שפ"פ
13	1010	שפ"פ (תא שטח 3)	13	1010	שפ"פ
15.1	1170	שפ"פ (תא שטח 2)	13	1010	שפ"פ משותף
9.3	720	דרך	9.3	720	דרך
	7760			7760	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	<ul style="list-style-type: none"> - מגורים, מסחר ומשרדים : - כמותר בתבע בתוקף. - בנוסף תותר תוספת 25 יח"ד דיור ותוספת קומות בבניה המרקמית ע"פ נספח בינוי המנחה. - קווי בניין ע"פ תשריט ונספח בינוי מנחה. - תמהיל דירות : לפחות 15% מהדירות יהיו בשטח עיקרי של מעל 90 מ"ר. - תותר הבלטת מרפסות של המגורים אל מעל לשצ"פ לכיוון רחוב הרצל.
ב.	<ul style="list-style-type: none"> מסחר/משרדים : - כמותר בתבע בתוקף.
ג.	חניה : כמותר בתבע בתוקף.
4.2	שם ייעוד: שצ"פ
	<ul style="list-style-type: none"> כמותר בתבע בתוקף. - בנוסף למותר בתכנית שבתוקף יותרו אלמנטי פיתוח להסתרת עגלות אשפה. - מעל לחניון יותר מילוי אדמה בגובה ממוצע של 1 מטר.
4.3	שם ייעוד: שפ"פ
	<ul style="list-style-type: none"> כמותר בתבע בתוקף. - בנוסף למותר בתכנית שבתוקף יותרו אלמנטי פיתוח להסתרת עגלות אשפה. - מעל לחניון יותר מילוי אדמה בגובה ממוצע של 1 מטר. - תותר בניית פרגולה כחלק מהפיתוח על השפ"פ כמסומן בנספח הבינוי המנחה.
4.4	שם ייעוד: דרך
	ע"פ התב"ע בתוקף.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

צפון	משה מזרחי	יחזקאל כהן	הרצל	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה מרבי (מטר)	צפיפות (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			יעוד			
				מרחק	מרחק	מרחק	מרחק					מרחק	מרחק	מרחק				
עייף תכנית מאושרת																		
עייף		ק+24		ע"פ תכנית מאושרת		ע"פ תכנית מאושרת		136.00	250	250	390%	53,626	21,400	7500	24,726 (1)	6340	1,3,4	מעורב שפ"פ

- שטח עיקרי כולל זכויות בסיום 350% + זכויות מדרגות בהיקף של 40% נוספים סה"כ 390% (10% חניון סחיר / 30% פניני בנייני / 20% שימור)
- השטח העיקרי לשימושים שאינם מגורים לא יעלה על 3500 מ"ר.
- בנוסף ל-5.3 יופרשו וירשמו על שם עדייית רחוקת כחוק עוד 4% של שטח פתוח לזיקת הנאה לצובר הולכי הרגל וזאת בתחום האיזור המערב בחזית המסחרית על רחוב הרצל, בתחום הקולונדה.
- תוספת הזכויות מעבר לזכויות הבסיס כפופה לתקרת שמיא, תמלכת מהגוס העיר וער ביזיות למומש, הכל לשיעור רצון העדה המקומית.
- גובה המבנה לא יעלה על 1.36 מ' מעל פני הים כולל אסנות ומתקנים טכניים.
- כתלק מדרגות פתורות התניה לפרויקט עפ"י תקן.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צפון	משה מזרחי	יחזקאל כהן	הרצל	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה מרבי (מטר)	צפיפות (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			יעוד			
				מרחק	מרחק	מרחק	מרחק					מרחק	מרחק	מרחק				
כמוסמן בתשריט ובנספח הבינוי המנחה.																		
עייף תכנית מאושרת		ק+24 (7)		ע"פ תכנית מאושרת		ע"פ תכנית מאושרת		142.00 (6)	275	275	390%	53,626	14,900	14,000	24,726 (10)	6160	1,3,4	מגורים ומסחר שפ"פ

- הערות:
- תותר העברת שטחים ממסחר למגורים
 - תמחיל דירות : לפחות 15% מדרגות יהיו בשטח עיקרי של מעל 90 מ"ר.
 - ניתן יהיה לבנות מרפסות מקורות לכל יח"ד ע"פ רח/2000/2 - מרפסות אלה לא תסגורנה בכל דרך שהיא. לא יותן להעביר שטח בין המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סטייה נכרת.
 - תותר בניה על הגגות בהתאם ל-2/2000/2 רח/מק/2000/3.
 - שטח מחסן ממוצע יהיה עד 5 מ"ר נטו לח"ד.
 - תותר בעת הוצאת היתר בניה הגבת גובה של כל יריד מגורים כן שלא יהיה שיינו במספר הקומות המותרות, וכן עגובה המבנה לא יהיה יותר מ-142.0 מ' מעל פני הים בכפוף לאישור דשות התעמפה האזרחית.
 - מספר הקומות לפי החתך שבתשריט כלומר 24 קומות מעל קומת מסחר.
 - קרוי בנין למרתפים יח"ד -0.
 - בסמכות מהגוס העיר, לאשר פתרון החדרה בהתאם להוראות תמ"א 42/34.
 - השטח העיקרי המותר בתכנית שבתוקף יהיה 24,726 אר מ"ר, תגדול מבניהם.
 - סה"כ שטח עיקרי לשימושים שאינם מגורים לא יעלה על 3500 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1. הוצאות התכנית**

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התוכנית וביצועה, ובין היתר-אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאות והאזון 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, בהתאם לסעיף 65 א לחוק.

6.2. תנאים למתן היתר

6.2.1 לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הוועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
6.2.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.
6.2.3 תנאי להיתר בניה, יוצא רק לאחר אישור יועצת התנועה של עיריית רחובות לפתרונות תנועה וסידור חניה. החניה בהתאם להוראות הת.ב.ע. התקפה במקום רח/1250/41ג.

6.3. בניה ירוקה

1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה(באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד', מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה) עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.4. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5. הוראות שימור

בהתאם להוראות התכנית שבתוקף, החלטת וועדת השימור ולפי תיק תיעוד שהוגש לוועדה המקומית.

6.6. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4-נמל תעופה בן גוריון

1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון(להליץ התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.
התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או חלקו מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב "מכשולים דקיקים" בתחום התוכנית יחולו הגבלות בהתאם לתמ"א.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע – תותר בניה ואכלוס בשלבים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: מספר תאגיד: 514424266	חתימה: אבי וניסים בובליל (2010) בע"מ ח.פ. 514424266	שם: ניסים בובליל תאגיד/שם רשות מקומית: אבי וניסים בובליל 2010 בע"מ	מגיש התוכנית
תאריך: מספר תאגיד: 514198522	חתימה: כנען שנהב אדריכלים בע"מ	שם: גיל שנהב תאגיד: כנען שנהב אדריכלים בע"מ	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד: 514424266	חתימה: אבי וניסים בובליל (2010) בע"מ ח.פ. 514424266	שם: ניסים בובליל תאגיד: אבי וניסים בובליל 2010 בע"מ	יזם בפועל
תאריך: מספר תאגיד: 514424266	חתימה: אבי וניסים בובליל (2010) בע"מ ח.פ. 514424266	שם: ניסים בובליל תאגיד: אבי וניסים בובליל 2010 בע"מ	בעל עניין בקרקע