

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 4019480

הוראות התוכנית		משרד הפנים מחוז מרכז 31.12.2012
תוכנית מס' רח/מק/2110/ד		נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: שינוי הוראות בינוי בתחום מתחם הורוביץ		

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: רחובות
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p style="text-align: center;">ועדה מקומית רחובות</p> <p>אישור תכנית מס' רח/מק/2110/ד הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 10011 ביום 24.11.10</p> <p>יו"ר הועדה: <i>[חתימה]</i> חממונה על החוזו: <i>[חתימה]</i> מז"ר הועדה המקומית: <i>[חתימה]</i></p>	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי הוראות בינוי בתחום מתחם הורביץ.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שינוי הוראות בינוי בתחום מתחם הורוביץ</p> <p>רח/מק/ד/2110</p> <p>573 דונם.</p> <p>מתן תוקף</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 30.11.2010</p> <p>תוכנית מתאר מקומית</p> <p>כך</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 5, 6</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>כך</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
---	--	--	---

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X
קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון לדרך יבנה וממערב לדרך גד פיינשטיין

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

רחובות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3645	• מוסדר	2,3,4,5,6,7,8	9
3646	• מוסדר		1,2,3,16,17
3649	• מוסדר		5,6,7,8,9
3650	• מוסדר	2,3,5,6,9,10,11,12,13,14,15,16	7,8
3651	• מוסדר	1,6,7,10,11,12,13,14,15,16,17 18,23,24,25,26,27,28,31,32,33 34,36,37,42,	8,30,35,39,44,47,48
3653	• מוסדר		179
3654	• מוסדר	17	1,4,5,8,9,10,14, 16,18,30

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
05.01.04	5261	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/2110, במידה ולא שונו בתכנית זו.	• שינוי	רח/2110 -
25.05.1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	• כפיפות	תמא/2/4 ✓
16.08.07	5704	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/ב/34 תכנית מתאר ארצית למשק מים	• כפיפות	תמא/4/ב/34 -
28.05.96	4412		• כפיפות	רח/2000/ב/1 -
4.11.12	6492		• כפיפות	רח/מק/2110/6 -

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית לתכנון ובניה	הועדה המקומית לתכנון ובניה	30.11.2010		16		מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המקומית לתכנון ובניה	הועדה המקומית לתכנון ובניה	30.11.2010	1		1:2500	מחייב	תשריט התוכנית

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

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				08-9392260	בילי" 2 רחובות					הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			08-9392260	בילי" 2 רחובות					הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	

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	שונים פרטיים	נעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			08-9392260	בילי" 2 רחובות					הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	
			08-9392260	בילי" 2 רחובות					אלדד פינקס	

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

1. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62 א (א) 5.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות ס"כ אחוזי הבניה, לפי סעיף 62 א (א) 6.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי הוראות בינוי בתחום תכנית רח/2110, באופן שתבוטל ההוראה המגבילה את עומק החזית המסחרית של 12 מטר ביעוד תעשייה א' ותעשייה ג' ויותר מסחר בכל שטחה של קומת הקרקע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יחיד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

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 עפ"י תכנית מאושרת אחרת
תאי שטח כפופים	יעוד		
		1	

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	573,057	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100%	573,057	עפ"י רח/2110
100%	573,057	סה"כ	100%	573,057	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

	שם ייעוד:	4.1
	שימושים	4.1.1
	עפ"י רח/2110 בתוקף	א.
		ב.
		ג.
	הוראות	4.1.2
		א.
		ב.
		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד/לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מעל מפלס לפניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לקובעת							מעל לפניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות			

ל"ר

6. הוראות נוספות**6.1**

באזור תעשייה א' ואזור תעשייה ג', כמוגדר בתכנית רח/2110, תבוטל ההוראה המגבילה את עומק החזית המסחרית ב-12 מ'. הפעילות המסחרית ביעודים אלו, כפי שמוגדרת ברח/2110, תותר בשטח התכסית המותרת בקומת הקרקע. השטח יועבר מיעוד לתעשייה ליעוד המסחר רק עבור השלמת השטח המסחרי בתחום קומת הקרקע בלבד.

6.2

בקשת היתר בניה תוגש למרבית קיבולת הבניה המותרת עפ"י התב"ע, לא תותר בנית קומות חלקיות.

6.3

חומרי הגמר יהיו שיש, אבן נסורה, זכוכית (קירות מסך), אלומיניום וכדומה, באישור מהנדס העיר.

6.4

בתחום "איסור חניה ואחסנה" כפי שמופיע ברח/2110, הממוקמים 10 מ' מגבול רצועת הברזל, השטח ישמש לפיתוח, לגינון ולמיגונים אקוסטיים במידת הצורך בתיאום עם רכבת ישראל. במסגרת תכנית הפיתוח יתאפשרו הקמת שבילי אופניים והולכי רגל לשימוש הציבור, וכן תקבע זיקת הנאה למעבר הציבור.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

עמוד 12 מתוך 16

8. חתימות

תאריך: 24.12.12	חתימה: <i>במנון</i>	שם: <i>במנון</i>	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 24.12.12	חתימה: <i>במנון</i>	שם: <i>במנון</i>	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 24.12.11	חתימה: <i>במנון</i>	שם: <i>במנון</i>	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תצהיר עורך התוכנית

אני החתומה מטה דלית הראל, מספר זהות 22415749, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רח/מק/2110/ד ששמה: שינוי הוראות בינוי בתחום מתחם הורביץ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 81018.
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

20/12/2012
 תאריך

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: _____ תאריך: _____ חתימה: _____

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

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
	√	אם כן, פרט: _____		
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (1)
		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
		קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	√	שם התוכנית	1.1	
	√	מחוז		
	√	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	

עמוד 15 מתוך 16

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	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: מרחב תכנון מקומי נס ציונה		
		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				
האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?				
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		
		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		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?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		

עמוד 16 מתוך 16

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

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

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

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

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים