

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

03.04.2013

הוראות התוכנית

נתקבל

תכנית מס' רח/מק/2010/2

ת"מ מס'

שם התכנית: מתחם השוק העירוני

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: רחובות

סוג התוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית רחובות אישור תכנית מס' החל.מק.2010/2 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2010/2 ביום 05.2.13</p> <p>..... יו"ר הועדה</p> <p>..... מהנדס הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

לצורך הקמת השוק העירוני במתכונתו החדשה והמודרנית, נדרשו שינויים בהוראות הבינוי והחלפת שטחים בין דרך ושצ"פ לצורך התאמת תוואי הדרך למיקומה בפועל.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם השוק העירוני	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רח/מק/2010/2	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
11,115 מ"ר		1.3 מהדורות	
מילוי תנאים למתן תוקף 1	שלב מספר מהדורה בשלב		
14/03/2013	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק		
ועדה מקומית			
62 א(א) סעיף קטן 1,2,5			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	היתרים או הרשאות		
לא	סוג איחוד וחלוקה		
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

רחובות 182100-182250 644650-644750	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	1.5.1 נתונים כלליים	
מתחם השוק העירוני בין רח' לבקוביץ לרח' ביל"ו.		1.5.2 תיאור מקום	
רחובות חלק מתחום הרשות רחובות	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות נפה	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
רחובות לבקוביץ וביל"ו.	יישוב רחובות	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3704	חלק	חלק		336,379,380
3703	חלק	חלק		28
3701	חלק	חלק		661,678,677

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש
	לי"ר

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
	לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' י.פ.	הערה ליחס	סוג יחס	מס' התוכנית המאושרת
28/10/2010	6152	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/מק/1/20/2010 במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	רח/מק/1/20/2010 -
01/06/1995	4309	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/2010 במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	רח/2010 -
12/12/2007	5748	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/2200 במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	רח/2200 -
28/05/1996	4412	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית זו.	כפיפות	רח/2000 / ב / 1 -
12/08/2010	6121		כפיפות	ת/מ/א/23 / 4 / א -
25/07/1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות ת/מ/א/2-4 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.	כפיפות	ת/מ/א/2/4 -

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מס' גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	10	לי"ר	11/11/2012	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	
תשריטת התוכנית	מחייב	1: 500	לי"ר	1				
תכנית בינוי	מנחה	1: 500	לי"ר	1	14/11/2012	אדריכלית קורין שוורץ		
נספח תנועה	מנחה	1: 250	לי"ר	1	14/03/2013	מהנדסת זהבה שפיגלר		

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 התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מס' רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		בילי"ו 2 רחובות	08-9392294/60		08-9392276	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מס' רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		בילי"ו 2 רחובות	08-9392294/60		08-9392276	

1.8.3 בעלי קרקע

שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
		עיריית רחובות		בילי"ו 2 רחובות	08-9392294/60	08-9392276	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מס' רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי				הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		בילי"ו 2 רחובות	08-9392294 08-9392260		08-9392276	
מודד	מרקוביץ ראוול		441			יהודה הלוי 34, רחובות	08-9350648		08-9416842	Moded-r@013.net
בינוי	אדריכלית							052-2237048	08-9211748	korin@netvision.net.il
תנועה	מהנדסת					אגמון 27, יבנה	08-9322173	052-3330386	08-9322173	nilyy@netvision.net.il

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 מס' רח/מק/2/20/2010

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.
2. הרחבת דרך.
3. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי תכנית הבינוי כך שמיקום דוכני השוק יותאם לשימושים ולצרכים העכשוויים.
2. הרחבת רח' לבקוביץ' בחיבורים עם רח' הרצל ורח' השופטים.
3. איחוד וחלוקה בין חלקת דרך וחלקת שצ"פ לצורך התאמת יעודי קרקע לשימוש בפועל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	11.115 דונם.
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לא כולל את שטחי הבניה עבור היציע	1824		0	1824	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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
לי"ר	1	מסחר
לי"ר	2,7	דרך מאושרת
לי"ר	9	דרך מוצעת
לי"ר	3	חניון
	5,4,6	שצ"פ

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר לתא שטח	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
16.43%	1826	מסחר	16.43%	1826	מסחרי מיוחד
51.43%	5148	דרך מאושרת	46.31%	5148	דרך מאושרת
19.91%	2213	חניון	19.91%	2213	חניה ציבורית
12.23%	1359	שצ"פ	17.35%	1928	שצ"פ
5.12%	569	דרך מועצת			
100%	11115	סה"כ	100%	11115	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר
4.1.1	שימושים
	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.
4.1.2	הוראות
	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.
4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.
4.2.2	הוראות
	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.
4.3	שם ייעוד: חניון
4.3.1	שימושים
	חניון ציבורי ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.
4.3.2	הוראות
	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.
4.4	שם ייעוד: שצ"פ
4.4.1	שימושים
	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.
4.4.2	הוראות
	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר/מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מלתח לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מסחר		1826	1824 (1)	730	(2)	2554					1 (1)	0	0	0	0	

1. השטחים אינם כוללים את שטחי הבניה עבור יציע (גלריה) בחנויות . שטח היציע לא יעלה על 40% משטח החנות ובגובה שלא יעלה על 2.20 מ'.
2. לפי רח/2000/ב.1.

6. הוראות נוספות**6.1 רישום שטחים ציבוריים**

השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בכל דרך אחרת.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 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.

6.4 הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4

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

6.5 הריסת מבנים

המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

תוך עשר שנים ממתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

תאריך: 20.03.13	חתימה: [חתימה]	שם:	מגיש התוכנית *
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 20.03.13	חתימה: [חתימה]	שם:	עורך התוכנית *
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 20.03.13	חתימה: [חתימה]	שם:	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:	