

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

תכנית מס' 414-0166587	משרד הפנים מחוז מרכז
רח/מק/3/20/2010 שוק עירוני	26. 02. 2014
	נתקבל תיק מס' _____

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית רחובות אישור תכנית מס' 414-0166587 הועדה המקומית החליטה לאשר את בישיבה מס' 2014.02.26 ביום 26.02.14</p> <p>מנהל הועדה יו"ר הועדה</p> <p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>ועדה מקומית רחובות הפקודת תכנית מס' 414-0166587 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 2013.08.28 ביום 28.08.13</p> <p>מנהל הועדה יו"ר הועדה</p> <p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

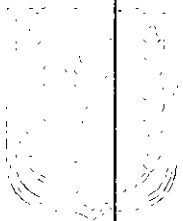


תכנון זמין
מונה הדפסה 7

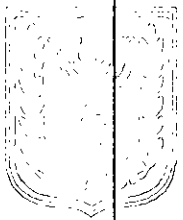
חותמת הועדה המחויית	חותמת הועדה המחויית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

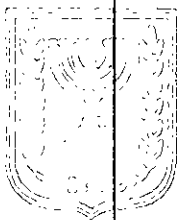
העברת שטחי בניה בין המגרשים במתחם השוק העירוני ללא תוספת בזכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית רח/מק/3/20/2010-שוק עירוני

מספר התכנית 414-0166587

1.2 שטח התכנית

4.142 דונם

1.3 מהדורות

הגשה

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 24/07/2013

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
		קואורדינאטה X	182150
		קואורדינאטה Y	644700

1.5.2 תיאור מקום: מתחם השוק העירוני בין רח' לבקוביץ לרח' ביל"ו.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	ביל"ו		
רחובות	לבקוביץ		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	מוסדר	חלק		678
3704	מוסדר	חלק		336, 380

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רח/מק/20/2010	1
רח/מק/20/2010	4 - 3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/05/1996	3425	4412	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 1
01/05/2013	4503	6585	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/מק/2/20/2010 במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	רח/ מק/ 2010 / 20 / 2
12/08/2010	4338	6121	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/23/ א/4- תכנית המתאר הארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין גוש דן	כפיפות	תמא/ 23 / א / 4
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/ 4 / 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב								כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	25/07/2013	הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות		09/10/2013		כן
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	24/07/2013	הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות		19/08/2013	תשריט מצב מאושר	לא



כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביליו	2	08-9392294	08-9392318	dina@rehovot.muni.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביליו	2	08-9392294	08-9392318	dina@rehovot.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית רחובות	רחובות	ביליו	2	08-9392294	08-9392318	dina@rehovot.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי			הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביליו	2	08-9392294	08-9392318	dina@rehovo muni.il
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ	411		רחובות	יהודה הלוי	34	08-9350649	08-9416842	moded- r@013.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מונח	הגדרת מונח
תכנית זו	תכנית מס' 414-0166587

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי חלוקת שטחי בניה בין מגרשים שונים בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי חלוקת שטחי בניה בין מגרשים שונים בתחום התכנית לפי סעיף בחוק 62 א(א) קטן 6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

4.142

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערב מ"ר	סוג נתון כמותי (מ"ר)
	מפורט	מתארי				
	+1,824			1,824	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
חניון	3
מסחר	1
שטח ציבורי פתוח	4



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חניון	2,213	53.43
מסחר	1,826	44.09
שטח ציבורי פתוח	103	2.49
סה"כ	4,142	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	2,193.8	53.41
מסחר	1,810.66	44.08
שטח ציבורי פתוח	102.98	2.51
סה"כ	4,107.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים בשטח זה וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מס' רח/2010.</p> <p>השימושים המותרים הם כל השימושים הנכללים בשוק, השימושים הינם מסחריים כולל דוכני מכירה.</p> <p>במסגרת שטחי השירות לשוק יכללו: שטחי אחסון עבור מכירה בשוק, קירוי אזורי מעברי השוק ושטחי עזר לשוק לדוגמת שירותים ציבוריים, אזורים לאיסוף אשפה ומשרד מחלקת התברואה.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	לפי תכניות בתוקף החלות על החלקות.
4.2.2	הוראות
4.3	חניון
4.3.1	שימושים
	<p>בשטח זה תותר חניית רכבים פרטים, אזור פריקת משאות עבור השוק, מבנה לאיסוף אשפה, משרדים ומחסנים עבור מחלקת תברואה של עיריית רחובות או שימושים אחרים הקשורים למקום.</p>
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
חניון	3	2213	410	421	(1)			1		0	0	0	0	תכנון זמין
מסחר	1	1826	1414	309	(1)			1 (2)		0	0	0	0	מונה הדפסה 7

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

הערה ברמת הטבלה:

תתאפשר נייד שטחים עיקריים ושירות בין המגרשים עד 10% משטח הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי תכניות בתוקף החלות על החלקות.

(2) השטחים אינם כוללים את שטחי הבניה עבור יצע (גלריה) בחנויות. שטח היצע לא יעלה על 40% משטח החנות ובגובה שלא יעלה על 2.20 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 רישום שטחים ציבוריים

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

6.2 מגבלות בניה לגובה

על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל ונהלת 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.

6.3 הוצאות הכנת תוכנית

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 מרתפים

ניתן יהיה לבנות מרתפים לחניה ואחסנה בהתאם לנספח הבינוי של תכנית רח/מק/20/2010 ולתכניות התקפות החלות במקום.

6.5 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך עשר שנים ממתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

	תאריך: 27.10.13 חתימה: <i>למנו</i>	סוג: ועדה מקומית	שם:	מגיש התכנית
			שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות 500284005	
	תאריך: 27.10.13 חתימה: <i>למנו</i>	סוג: רשות מקומית	שם:	יום
			שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות 500284005	
	תאריך: <i>למנו</i> חתימה:	סוג: בבעלות רשות מקומית	שם:	בעל עניין בקרקע
			שם ומספר תאגיד: עיריית רחובות 500284005	
	תאריך: 27.10.13 חתימה: <i>למנו</i>	סוג: עורך ראשי	שם:	עורך התכנית
			שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות 500284005	

תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר



תוכנית מספר: 414-0166587 שם התוכנית: רח/מק/3/20/2010 שוק העירוני

עורך התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות תאריך: 25.07.2013 חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי כוללים בניה (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוזי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מסחר	1	1826	1824 (1)	730	2554						1 (1)		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 תכניות בתוקף החלות על החלקות.

