

4022510

שם התכנית: מועדון נוער שכונת נווה מרמורק - רח/מק/1000/א/3/8	תכנית מס' 414-0170506
מספר התכנית	מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	26.02.2014
<b>הוראות התכנית</b>	נתקבל
	תיק מס'
	<b>תכנית מס' 414-0170506</b>



מועדון נוער שכונת נווה מרמורק - רח/מק/1000/א/3/8

מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי רחובות  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית רחובות          אישור תכנית מס' 414-0170506          הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית          בישיבה מס' 2014006 ביום 16.02.14          מתנדס הועדה יו"ר הועדה</p> <p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>ועדה מקומית רחובות          הפקדת תכנית מס' 414-0170506          הועדה המקומית החליטה להפיק את התכנית          בישיבה מס' 2013007 ביום 29.1.13          מתנדס הועדה יו"ר הועדה</p> <p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>



<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכניות היא ארגון מחדש של נכסי העיריה לאור הצרכים המשתנים של העיר וקביעת שימושים בהתאם.

בחלקה 78 ברחוב שלום עותמי מתוכנן מגרש של 501 מ"ר כשטח לבניני ציבור. צורת החלקה אינה רגולרית ומאוד מקשה על תכנון מבנה ציבורי במקום.

מה גם שהחלקה כלואה בין 4 רחובות והגישה אליה אינה נוחה לשימוש כמבנה ציבורי. החלקה אינה מופיעה בפרוגרמה העירונית לשטחי ציבור.

מבחינת מיקומה הייחודי החלקה מתאימה יותר לשמש כגינה ציבורית פתוחה.

חלקה 46 הסמוכה, הינה חלקה גדולה, ששיטחה מעל 2 דונם אשר יעודה: שצ"פ

גם שצ"פ זה כלוא בין רחובות ראשיים אך יש לו גישה גם מרחוב קובנר שמהווה גישה נוחה ובטיחותית. מוצע כי יוקצה מגרש בשטח 501 מ"ר מתוך השצ"פ לטובת שבי"צ עליו יבנה מועדון אשר ישרת את תושבי השכונות הסמוכות.

הגישה למועדון תהיה דרך רחוב קובנר ויתכן שתתאפשר יציאה (של כלי רכב) לרחוב הרב דוד ישראל.

שטח השצ"פ הנותר, כמו גם השצ"פ בחלקה 78, ימשיך לשרת את תושבי השכונות הסמוכות, כמו גם את המועדון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מועדון נוער שכונת נווה מרמורק - רח/מק/1000/א/3/8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

שם התכנית  
1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

414-0170506

1.2 שטח התכנית

4.213 דונם

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים להפקדה

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 13/08/2013

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה סוג איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
	קואורדינאטה X	181564
	קואורדינאטה Y	643289



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש הנמצא בין הרחובות: שלום עותמי, שדי פינחס בן דוד קפרא, העליה, הגלעד  
מגרש הנמצא בין הרחובות: שדי פנחס בן דוד קפרא, הרב דוד ישראל וקובנר.

**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	בן דוד פנחס		
רחובות	הגלעד		
רחובות	העליה		
רחובות	הרב דוד ישראל		
רחובות	עותמי שלום		
רחובות	קובנר		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

שכונה מרמורק

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3658	מוסדר	חלק		78
3659	מוסדר	חלק	46	2, 30

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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
11	רח/1000/א/7

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רח/1000/א	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/1000/א במידה ולא שונו בתכנית זו.	3305		27/02/1986
רח/1000/א/7	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/1000/א/7 במידה ולא שונו בתכנית זו.	3683	3756	30/07/1989
רח/1000/ג/2	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/1000/ג/2 במידה ולא שונו בתכנית זו.	5177	2187	05/05/2003
רח/2000/ב/1	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית זו.	4412	3425	28/05/1996
רח/מק/2000/יב	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית זו.	4957		04/02/2001
תמא/4/2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.	4525	3620	25/05/1997



תכנון זמין  
הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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	14/08/2013	הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות		10/10/2013	זכויות בניה-מצב מאושר	כן
מצב מאושר	מחייב	1: 500		14/08/2013	הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות		13/10/2013	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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
	רשות מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	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	ביל"ו	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	ביל"ו	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	ביליון	2	08-9392294	08-9392318	dina@rehovo muni.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**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 9

מונח	הגדרת מונח
תכנית זו	תכנית מס' 414-0170506

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1, בין חלקה 46 בגוש 3659 וחלק מחלקה 78 בגיש 3658.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

חלק מחלקה 78 בשטח של 501 מ"ר אשר יעודה שבי"צ - תשמש כשצי"פ וחלק מחלקה 46 אשר יעודה שצי"פ תשמש כשטח למבנים ומוסדות ציבור בשטח קרקע של 501 מ"ר, ללא שינוי כל שטחי הקרקע בכל יעוד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	4.213
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	451		+451		

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
דרך מאושרת	4 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	9
שטח ציבורי פתוח	8 - 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	8, 5

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,154	27.39
שטח לבנייני ציבור	501	11.89
שטח ציבורי פתוח	2,558	60.72
סה"כ	4,213	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,154.08	27.40
מבנים ומוסדות ציבור	504.9	11.99
שטח ציבורי פתוח	2,553.33	60.62
סה"כ	4,212.31	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	המבנה הציבורי ישמש למועדון או למבנה ציבורי לפי צרכי הסביבה ולפי היעוד בתכניות בתוקף החלות על החלקות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תכניות בתוקף החלות על החלקות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תכניות בתוקף החלות על החלקות
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הבנייה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						אחורי	צידו- צידי-שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור	9	501	90 (1)	40%	(2)	45 (3)				3	3	3	3	3

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן יהיה גם לממש את הזכויות בניה ב-2 קומות ובתכסית קרקע של 45%.

(2) לפי רח/2000/ב/1.

(3) תכסית מקסימלית.

(4) ניתן יהיה גם לממש את הזכויות בניה ב-2 קומות ובתכסית קרקע של 45%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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 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.

**6.3 היטל השבחה**

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

**6.4 מגבלות בניה לגובה**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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.

**7. ביצוע התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך עשר שנים ממתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 9	תאריך: 27.10.13 חתימה: <i>ב/מ/נ</i>	סוג: רשות מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות 500284005	מגיש התכנית
	תאריך: 27.10.13 חתימה: <i>ב/מ/נ</i>	סוג: רשות מקומית	שם: <i>ב/מ/נ</i> שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות 500284005	יזם
 תכנון זמין מונה הדפסה 9	תאריך: <i>ב/מ/נ</i> חתימה: <i>ב/מ/נ</i>	סוג: בבעלות רשות מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית רחובות 500284005	בעל עניין בקרקע
	תאריך: <i>ב/מ/נ</i> חתימה: <i>ב/מ/נ</i>	סוג: עורך ראשי	שם: <i>ב/מ/נ</i> שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות 500284005	עורך התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0170506 שם התוכנית: מועדון נוער שכונת נווה מרמורק-רח/מק/1000/א/3/8 עורך התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות  
תאריך: 14.08.2013 חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל מכלס לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי
			עיקרי	שרות										
שטח לבנין ציבורי	11	501	90%	40% (1)	(2)	-	3	1	(3)					

1. לפי החלטת המליאה מתאריך 23.07.03.

2. לפי רח/2000/ב/1.

3. לפי תכנית בינוי שתוגש ובאישור הועדה המקומית.