

222547

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	עיריית רחובות מנהל הנדסה
	11-09-2014
	נתקבל
תוכנית מס' רח/2000/ב/6	תכנון בניין ערים

<p>שם תוכנית: הוראות בדבר שטחי שירות</p> <p>מחוז: המרכז</p> <p>מרחב תכנון מקומי: רחובות</p> <p>סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ומפורטת</p> <p>תאריך: 5.10.2014</p> <p>נתקבל תיק מס'</p>	<p>מחוז: המרכז</p> <p>מרחב תכנון מקומי: רחובות</p> <p>סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ומפורטת</p>
---	---

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות</p> <p>תכנית מתאר/מפורטת מס' 61/א/ת.ל.א בישיבה מס' 201008 מיום 16.10.2010 להעביר תכנית זו לעדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז כחמלצה להפקדה ולשרה</p> <p>י"ר הוועדה המהנדס</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מס' 61/א/ת.ל.א (28/11/13) 61/א/ת.ל.א לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>י"ר הוועדה המחוזית 2015 09 11</p>

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הינה יצירת מתכונת אחידה לקביעת שטחי השרות במרחב התכנון של העיר רחובות.

במהלך הכנת התכנית נבחנו שטחי השירות בתב"עות התקפות, נבחנו הגדרות מבא"ת ליעודי הקרקע השונים ונבחנו אלטרנטיבות תכנוניות ליעודים השונים על מנת להבטיח כי הזכויות המוקנות של שטחי שרות אף עומדות במבחן המציאות.

התכנית לא באה לגרוע מהמוגדר בתכניות התקפות אלא להוסיף עליהן.

כמו כן התכנית תהווה הנחיה לקביעת שטחי שירות בתכניות עתידיות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הוראות בדבר שטחי שירות	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית רח/2000/ב/6	
1.2	שטח התוכנית	כ- 18,000 דונם	
1.3	מהדורות	שלב מספר מהדורה בשלב	
1.4	סיווג התוכנית	תאריך עדכון המהדורה 03.09.2014	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • תוכנית מפורטת • כן • ועדה מחוזית 	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה. 	
	סוג איחוד וחלוקה		
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא 	

1.5 מקום התוכנית

רחובות	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
182000	קואורדינטה X		
645000	קואורדינטה Y		
תחום העיר רחובות הכלול בקו הכחול.		תיאור מקום	1.5.2
רחובות	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3
	התייחסות לתחום הרשות		
• חלק מתחום הרשות	נפה		
רחובות	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4
רחובות	שכונה		
-	רחוב		
-	מספר בית		

יורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		חלק מהגוש הנמצא במרחב תכנון/שיפוט העיר רחובות		2651
				3645
				3646
				3647
				3648
				3649
				3650
				3651
				3652
				3653
				3654
				3655
				3656
		חלק מהגוש הנמצא במרחב תכנון/שיפוט העיר רחובות		3658
				3659
				3678
		חלק מהגוש הנמצא במרחב תכנון/שיפוט העיר רחובות		3679
				3683
				3684
				3685
				3686
				3687
				3688
				3690
				3694
				3695
				3696
				3697
				3698
				3699
				3700
				3701
				3702
				3703
				3704
				3705
				3733
				3734
				3735
		חלק מהגוש הנמצא במרחב תכנון/שיפוט העיר רחובות		3767
				3769

		חלק מהגוש הנמצא במרחב תכנון/שיפוט העיר רחובות		3778
				3779
				3790
		חלק מהגוש הנמצא במרחב תכנון/שיפוט העיר רחובות		3798
				3816
				4536
				4545
				4730
				4760
				5713
				5714
				5811
		חלק מהגוש הנמצא במרחב תכנון/שיפוט העיר רחובות		5908
				5914

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
		<p>תכנית זו מתייחסת רק לתוספת שטחי שרות וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול.</p> <p>התכנית אינה מקטינה שטחי שרות שאושרו בתכנית טרם אישורה של תכנית זו.</p> <p>התוכנית כפופה לכל תכניות המתאר הארציות והמחוזיות החלות בתחומה.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות 	

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		דב חפץ	24.05.2010	-	18	-	? מחייב	הוראות התכנית
		דב חפץ	24.05.2010	1	-	1:20,000	? מחייב	תשריט התכנית

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	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות		רחוב בילו 2 רחובות	08-9392260 08-9392294		08-9392274		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות		רחוב בילו 2 רחובות	08-9392260 08-9392294		08-9392274	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			שונים						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
? עורך ראשי	אדריכל	06442455	22578	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	ח.פ. 51-236772-3	שאול זילברמן 34 רחובות	08-9370390	050-5202034	08-9370392	dov@hefetz-architects.co.il
? מודד מוסמך	אלדד פינקס			אלדד פינקס - מוסמך		רחוב גולומב 17, קרית אונו	03-6355773			mwdidot@reho.vot.muni.il

1.9 הגדרות בתוכנית

לא רלוונטי

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

קביעת שטחי שירות מרביים בתחום מרחב תכנון העיר רחובות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת שטחי שירות מעל פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע, ליעודי הקרקע השונים, בתחום מרחב תכנון העיר רחובות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

כ- 18,000 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
						מגורים
						מסחר
						מסחר ומגורים
						מסחר ומשרדים
						תעסוקה/תעשייה
						עתירת ידע
						תעשייה ומלאכה
						מבני ציבור

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
				1	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת

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%	כ- 18,000	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת		100%	כ- 18,000	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א', מגורים א' מיוחד - צמודי קרקע
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
4.1.2	הוראות
א.	ראה סעיף 6 להלן.
ב.	
ג.	

4.2	מגורים ב', ג', ד'
4.2.1	שימושים
א.	מגורים
4.2.2	הוראות
א.	ראה סעיף 6 להלן.
ב.	

4.3	תעסוקה / תעשיה עתירת ידע
4.3.1	שימושים
א.	תעסוקה / תעשיה עתירת ידע
4.3.2	הוראות
א.	ראה סעיף 6 להלן.
ב.	

4.4	תעשיה ומלאכה
4.4.1	שימושים
א.	תעשיה ומלאכה.
4.4.2	הוראות
א.	ראה סעיף 6 להלן.
ב.	

4.5	מבני ציבור
4.5.1	שימושים
א.	
4.5.2	הוראות
א.	ראה סעיף 6 להלן.
ב.	

-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	240% 80% לקומה בשלוש קומות	-	70% משטח המגרש	עפ"י התכנית החלות	-	-	מלונאות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80% לקומה בשלוש קומות	-	40% משטח המגרש	עפ"י התכנית החלות	-	-	ספורט ונופש
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80% לקומה בשלוש קומות	-	50% משטח המגרש	עפ"י התכנית החלות	-	-	מתקנים הנדסיים
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תותר חניה בהיקף של עד 30% משטח השצ"פ אשר יחושבו כשטח עיקרי וזאת בתנאי שגודל השצ"פ יהיה גדול מ 2 דונם. שטחי השירות יהיו עד 10% מהשטח עיקרי. במידה ולא נבנה חניון ציבורי יותרו בשטח השצ"פ עד 3% (עיקרי+שירות) לשימושים של מחסן, מקלט, מתקנים הנדסיים.	-	1% מהשטח המגרש	עפ"י התכנית החלות	-	-	שטח ציבורי (פתוח (שצ"פ) ופארק
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5% מהשטח המגרש לשימושים עפ"י תמ"א 19 על תיקונה	עפ"י התכנית החלות	-	-	בתי עלמין
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עד 80% משטח המגרש לשטחים עיקריים תכסית לקומה, ועד 3 קומות מרתף עבר חנייה תת קרקעית ומתקנים הנדסיים.	-	5% מהשטח המגרש, לשימושים נילוים המשרתים את השימוש העיקרי	עפ"י התכנית החלות	-	-	חנייה

* שטחי שירות ביעוד מגורים אי יכללו בכל יחידת דיור : ממ"ד – 13 מ"ר, מחסן – 7.5 מ"ר, גגונים ובלטות – 12 מ"ר, חניה מקורה – 18 מ"ר.
** השטח המוגדר כשטח שירות מתחת לכניסה הקובעת הינו באחוזים משטח המגרש:

6. הוראות נוספות

6.1 הערות וביאורים לטבלת הזכויות

6.1.1 כללי -

- א. התכנית אינה מקטינה זכויות בנייה שנקבעו בתכניות בניין עיר מאושרות. בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שרות גדולים יותר בתכניות אלה מאשר תכנית זו, יחולו השטחים עפ"י התכנית המאושרת לפי הגדול – ולא במצטבר.
- ב. במקרה של שילוב שימושים במגרש ו/או בניין, יהיו שטחי השרות בהתאמה לשטח העיקרי היחסי של כל אחד מהשימושים.
- ג. במגרשים בהם מותרים שימושי קרקע שונים, בהם לא נקבע בנפרד היקף הזכויות לשטחים עיקריים לכל אחד מהשימושים, שטחי השרות יקבעו בהתאם לשימוש המבוקש בפועל בבקשה להיתר בנייה.
- ד. מימוש זכויות הבניה לשטחי שירות מתוקף תוכנית זו יהיה כפוף להוראות הבינוי (קווי הבנין, תכנית, מס' קומות וכיוב') שנקבעו בתוכנית מאושרת החלה במקום.
- ה. במידה ותוספת שטחי השירות מתוקף תוכנית זו משנה באופן מהותי את אופי עיצוב הבנין, השתלבות בסביבה ו/או יוצרת פגיעה בבניינים סמוכים וכיוצא בזה תהיה הוועדה המקומית רשאית שלא לאפשר את מימוש הזכויות מתוקף תכנית זו, כולן או חלקן.
- ו. בכל ייעוד שבו נקבע כי תכנון מרתפים יעשה עד 80% משטח המגרש נטו, יובטח כי 20% לפחות משטח המגרש ישארו פנויים (מעל ומתחת לפני הקרקע) לצורך ניקוז נגר עילי והבטחת חלחול מים לאקויפר. תכנון המרתף יבטיח מעבר תשתיות לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. באזורים רגישים להחדרת מים יחולו ההוראות בתוכנית המאושרת.
- ז. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תכנית גדולה יותר של מרתפים ב- 20% נוספים (סה"כ 100%), אם שוכנעה בצורך לכך, הוכח כי ניתנו פתרונות נאותים אחרים להחדרת מי נגר במגרש, ובכפוף להוראות סעיף 24 להוראות תמ"א/34/ב/4.
- ח. קומת עמודים ו/או קומת עמודים חלקית והשטח מתחת לבליטות המרפסות בקומה ראשונה יחשבו כשטח שירות ובה ניתן שירוכזו לובי כניסה, קירות ממ"ד – ממ"ק, מחסנים, חדר אשפה, מתקנים טכניים, מדרגות, מעלית וכיוב'.
- ט. באזור מגורים אי יותרו שטחי שירות כדלהלן:
- * ממ"ד-13 מ"ר, מחסן 7.5 מ"ר, גגונים, בליטות ועובי קירות-12 מ"ר, חניה מקורה- 18 מ"ר.
 - * המחסן יוקם בתחום קווי הבניין וכחלק ממבנה המגורים.
 - * במקום שבו יתוכננו שתי חניות בצמידות, אחת לצד השניה בחזית המגרש, תותר הקמת חניה מקורה בשטח נוסף של 14 מ"ר, באישור הועדה המקומית.
 - * שימושים מותרים: ממ"ד, חדר מכונות וחדר הסקה, ואיחסון לצרכים האישיים של דיירי הבית.
 - * לא תותר חניה המתוכננת כחלק אינטגרלי מבית המגורים.
 - * ביתרת אזורי המגורים יותרו שטחי שירות כדלהלן:
 - * ממ"ד – 13 מ"ר ליח"ד, מחסן – 7.5 מ"ר ליח"ד.
 - * שימושים משותפים: לובי כניסה, חדר מדרגות, מבואות, מעלית, חדרי מכונות, חדר עגלות, מחסן כלי גינה, חדר דוודים, חדר אשפה, חדר גז ומתקנים על הגג.
 - * לכל יחידה ניתן יהיה לרשום כשטח צמוד מחסן פרטי אחת בלבד.
 - * ניתן יהיה לבנות מחסנים בקומת קרקע/קומה מפולשת או במרתף. במידה והמחסנים יבנו בקומות המגורים שטח מחסן נטו לא יעלה על 7.5 מ"ר, קירותו יבנו מבטון מלא והכניסה אליו תהיה מהלובי הקומתי ולא מתוך הדירה.
 - י. בשצ"פ יובטח עומק קרקע מעל גג לשימוש תת קרקעי, בגובה של 1 מ' לפחות, ובמקומות המיועדים לעצים בוגרים עומק הקרקע יהיה 1.5 מ' לפחות. כמו כן תותר הקמת מתקנים הנדסים.
 - יא. שטחי פרגולות, סוככים, סוככים עונתיים ("פרגודים") המותרים עפ"י התקנות יותרו מעבר לשטחים הקבועים בטבלה שלעיל.
 - יב. גודל פתחים במרתפים ובמחסנים יותרו בהתאם לתקנות התכנון ובניה בשינוי מתכנית רח/מק/2000/ב/2.
 - יג. במגרשים מדרוניים (בעלי הפרשי טופוגרפיה) ניתן יהיה לאשר את קומת המרתף כקומה מפולשת בחלקה, באופן שיאפשר לנצל את המדרון הטבעי של הקרקע, באישור מהנדס העיר.

יד. תוספת שטחי השירות, הנדרשים על ידי רשות מוסמכת, בהתאם להוראות החוק והתקנות יתווספו לשטחי השירות המוגדרים בתכנית זו ולא יהוו סטיה ניכרת מהתכנית.
טו. תוספות בניה לבניין קיים יותנו בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.

6.3 קו מתע"ן

התכנית נמצאת בתחום רצועה לתכנון קו מתע"ן עפ"י תמא/4/23 א. במגרשים הגובלים ברצועה לתכנון החלה בתחום זכות דרך שרוחבה קטן מ-30 מ', יש לבחון ולוודא עמידה בהוראות סעיפים 8.4, 8.5, 8.7 לתמ"א

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

עם מתן תוקף לתכנית.

7.2 מימוש התוכנית

עם מתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

	שם:	חתימה:	תאריך:
מגיש התוכנית	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה - רחובות	(10)B	
מספר תאגיד:			
	שם: דב חפץ	חתימה:	תאריך:
עורך התוכנית	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	10.9.11	
מספר תאגיד:	08-9370370-00 08-9370370-00		
מספר תאגיד:	ח.פ. 51-236772-3		
	שם:	חתימה:	תאריך:
יזם בפועל	ועדה מקומית לתכנון ולבניה - רחובות	(10)B	
מספר תאגיד:			
	שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע			
מספר תאגיד:			

נספח 1: תצהיר עורך התכנית

אני החתום מטה 13/10 (שם), מספר זהות 06442455-9 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' רח/2000/ב/6 ששמה האגף החדש של האגף (להלן - "התכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה וגובה 22578 מספר רשיון.
3. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ, תחום מומחיותו והכשרתו, הנושאים בתוכנית שנערכו על-ידי/ בסיוע יועץ

- א. 19/11 - אריה פוקס קולומבי 19 03-6955797
- ב. _____
- ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית 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. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, קיימות/לא קיימות עבירות בניה בשטח התכנית (כל בניה שאינה תואמת תכנית והיתר החלים במקום) (הקף בעיגול).
7. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

תאריך: 10.2.15 שם עורך התכנית: אריה פוקס קולומבי

חתימה: _____
אודות: **חפץ**
אודות: **אודות: אריה פוקס קולומבי**
סגל: **אריה פוקס קולומבי**
מס': **03-6955797**