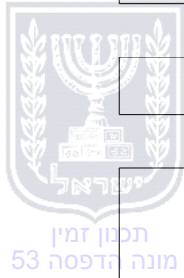


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0140681

רח/59/400 הסדרת מגרשי עיריה: שב"צ ושצ"פ ברחוב סריני ועוד



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רחובות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת באה לשנות :

ארגון מחדש של נכסי העירייה לאור הצרכים המשתנים של העיר וקביעת שימושים בהתאם. חלקה 164 ברחוב סירני הינה חלקה שצ"פ הבנויה גיאומטרית בצורה של "פטיש". יעודה כשצ"פ אינו הולם את הסביבה, כיוון שהיא כלואה בין בתי מגורים צמודי קרקע ממערב, דרום ומזרח ומצד צפון קיימת בניה רוויה. באזור זה של העיר קיים מחסור גדול בשב"צים, אי לכך, תכלית התב"ע היא לשנות חלק ממנה מיעוד שצ"פ ליעוד שב"צ לצורך הקמת 2 גני ילדים + מקלט ציבורי במקום מקלט קיים לא תקין שיהרס. בנוסף, התכנית מציעה הפיכת 2 חלקות ברחבי העיר אשר יעודן עפ"י התב"ע הינו שב"צ, לשצ"פ מאחר והשימוש בפועל הוא כשצ"פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/59/400 הסדרת מגרשי עיריה: שב"צ ושצ"פ ברחוב סריני ועוד

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

414-0140681 מספר התכנית

3.896 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רחובות
קואורדינאטה X	183237
קואורדינאטה Y	644984

**1.5.2 תיאור מקום**

רחובות-מרכז העיר. המגרשים שבתכנון ממוקמים ברחוב מורדי הגטאות, בין הבניינים מס' 34 ומס' 36, ברחוב סירני בין הבניינים מס' 22 ומס' 24 וברחוב סמ התמר 3.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	מורדי הגטאות		
רחובות	סירני		
רחובות	סמ התמר		

שעריים

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3658	מוסדר	חלק	418	
3700	מוסדר	חלק	164	180
3703	מוסדר	חלק	46	
3704	מוסדר	חלק		123

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**

לא רלוונטי

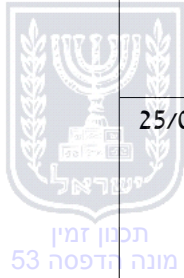
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

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
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בני כפי שנקבעו בהוראת תמא/4/2- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/4/2
27/02/1986		3305	על תכנית זו חלות הוראות תכנית רח/1000/א, במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	רח/1000/א
28/05/1996	3425	4412	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית זו.	כפיפות	רח/2000/ב/1
31/03/2015	4506	7014	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000/ב/6. הוראות תכנית רח/2000/ב/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000/ב/6
24/09/1981		2752	על תכנית זו חלות הוראות תכנית רח/400, במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	רח/400
28/10/1986		3393	על תכנית זו חלות הוראות תכנית רח/750/א, במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	רח/750/א
04/02/2001		4957	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית זו.	כפיפות	רח/מק/2000/יב



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יונה יחיעם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			יונה יחיעם		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	07/03/2018	יונה יחיעם	07/03/2018	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1		יונה יחיעם	23/04/2018		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392294	08-9392318	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392294	08-9392318	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יונה יחיעם	28961		ראשון לציון	לישנסקי יוסף	27	03-9523313	03-9523050	yona@arch- y-r.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עירית פנקס	780		קרית אונו	גולומב	17	03-6355773	03-5345938	miri@pinkas. co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

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 יעוד חלקות משב"צ לשצ"פ ומשצ"פ לשב"צ.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התכנית באה ליצור בחלקה 164 בגוש 3704 מגרש למבנים ומוסדות ציבור לצורך הקמת גני ילדים/ מקלט ציבורי באמצעות שינוי יעוד של חלק מהמגרש משצ"פ לשב" וכן להסדיר מצב קיים של חלק מהחלקה 46 בגוש 3703 ושל חלקה 418 בגוש 3648 המיועדים לשב"צ ומשמשים בפועל כשצ"פ.

2. קביעת זכויות והוראות בניה במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור.

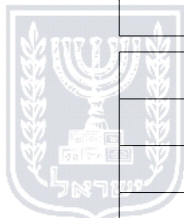


תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3, 5
דרך משולבת	4
שטח ציבורי פתוח	2, 6 - 8
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	6
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2, 6 - 8
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	7, 8
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1

### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
19.03	652	דרך מאושרת
37.03	1,269	ש.ב.צ
43.95	1,506	ש.צ.פ
<b>100</b>	<b>3,427</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.28	593.18	דרך מאושרת
13.74	533.45	דרך משולבת
38.58	1,498.08	שטח ציבורי פתוח
32.41	1,258.55	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>3,883.26</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	גנים, מתקני גן, מתקני ספורט, מגרשי משחקים ושעשועים, שבילים להולכי רגל, תשתיות תת-קרקעיות, ריהוט רחוב. לא תותר חניה בשצ"פ.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> בהתאם לתכניות בתוקף החלות על החלקות.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכניות בתוקף החלות על החלקות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> בתחום הדרך המאושרת, יסומן שטח להעלאה והורדת נוסעים בהתאם למסומן בנספח בינוי.
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים ציבוריים עבור גני ילדים ומקלט ציבורי. וכן שימושי שטח ציבורי פתוח : גנים, מתקני גן, מתקני ספורט, מגרשי משחקים ושעשועים, שבילים להולכי רגל, תשתיות תת-קרקעיות, ריהוט רחוב.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. בהתאם לתכניות בתוקף החלות על החלקות 2. בתחום גני ילדים יבנה מקלט אשר תתאפשר לו, בנוסף לדלת הפנימית, גם דלת חיצונית שתאפשר גישה לציבור בשעת חירום. יובהר כי המקלט הקיים ייחרס רק לאחר הקמת המקלט החדש. תתאפשר הקמתו גם בתת-הקרקע. 3. החניה בתחום השטח המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ימוקמו בשטחו בלבד. תתאפשר הקמת מרתף חניה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת			מתחת לקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
15	4	4	3	3	3	80	480	(1) 240	40%	200%	1258.55	1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

\* יוקצו לפחות 600 מ"ר לטובת שבי"צ ו-600 מ"ר נוספים לטובת שצ"פ בו יותרו גם חניות וסובה באישור יועץ התנועה של הוועדה המקומית לעת מתן היתר בנייה.

\* מותרת חניה תת-קרקעית שתחשב כשטח שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לפי רח/2000/ב.6.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

1. פתרונות החניה יינתנו בתחומי המגרש מלבד החניות שיוסדרו בפינת רחוב סירני כמפורט בסעיף 6.4 ס"ק 1.
2. כמו גם הכניסות והיציאות ממנה, יהיו עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ובהתאם לנספח הבינוי.

**6.2****בניה ירוקה**

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומידיניות העירייה התקפות לאותה עת.

**6.3****גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

על תחום התכנית חלות ההגבלות 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 המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.

הגובה המירבי 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' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות שדות התעופה האזרחית.

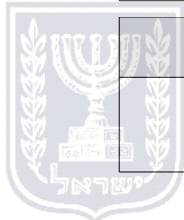
**6.4****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי תוכן לכל תחום המגרש ותתייחס בין היתר גם לסובה ולכניסה ויציאת רכבים מהסימטה בתיאום עם יועץ תנועה ובאישור וועדת התנועה הרשותית.
2. כתנאי להיתר בניה לגן הילדים יהיה הסדרת מקומות החנייה על פינת רחוב חיים סירני בהסדרי תנועה לטובת גני ילדים ובהתאם לשעות פעילות של הגן.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת מקלט ו/או ממ"ק חלופי בנוסף לממ"ד שישמש את שטחי השב"צ, במקום המקלט מסומן להריסה בתחום השצ"פ.
4. תנאי להיתר בנייה יהיה בחינת הצורך במיגון אקוסטי בשל מוגבלות תח"ר.

**6.5****הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה

<b>6.5</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

<b>6.6</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר. המקלט הציבורי ייהרס רק אחרי בניית המקלט החדש.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית	
--------------------------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53