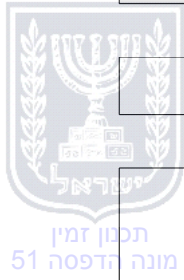


הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0161687

רח/2000/טז/1



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במרחב התכנון של העיר רחובות. מטרת התכנית היא היום התאמת הוראות תמ"א 38 על תיקוניה לתנאים הייחודיים של העיר, וכן קביעת זכויות בניה במתחם "לב העיר".
פרק א' - בהתאם לסעיף 23 לתמא 38, חל על כל תחום הקו הכחול של התכנית (תשריט מצב מוצע) ומטרתו להתאים את ישום התמא לתנאי העיר.
פרק ב' - מכיל הוראות בניה עפ"י המדיניות העירונית ויחול על המתחמים המסומנים באדום בתחום התכנית (תשריט מתחם "לב העיר") ובהתאם להוראות התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רח/2000/טז/1
		מספר התכנית	414-0161687
1.2	שטח התכנית		18,330 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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

רחובות	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
182000	קואורדינאטה X	
645000	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום מרחב תכנון מקומי רחובות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3652, 3657-3658, 3679, 3767, 3769, 3778, 3798, 3816	מוסדר	חלק		
3651, 3645-3651, 3653-3656, 3659, 3678, 3683-3688, 3690, 3694-3705, 3733-3735, 3779, 3790, 4454, 4536, 4730, 4760, 4760, 4730, 4545, 4536, 3790, 5478, 5713-5714, 5811, 5908, 5910, 5914	מוסדר	כל הגוש		

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית 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

גזר, נס ציונה, שורקות



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23. הוראות תכנית תמא/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 / א / 4
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
18/05/2005	2640	5397	הוראות תמ"א 38 על תיקוניה גוברות על הוראות תכנית זו למעט הנושאים ששונו בתכנית זו, בהתאם לסעיף 23 להוראות התמ"א.	כפיפות	תמא/ 38
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/2/4. הוראות תכנית תמא/2/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 2 / 4
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000/ב/1. הוראות תכנית רח/2000/ב/1 תחולנה על 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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רח/2000/ג/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000/ג/2. הוראות תכנית רח/2000/ג/2 תחולנה על תכנית זו.	5986	5274	11/08/2009
רח/2000/טז	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2000/טז ממשיכות לחול.	6730	2840	07/01/2014
רח/מק/2000/ג/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3. הוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3 תחולנה על תכנית זו.	6126	4488	18/08/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן							מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות		1	1: 20000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תשריט "לב העיר"	24/07/2017		29/06/2017	1	1: 7500	מחייב	הנחיות מיוחדות לתאי שטח
לא	תשריט מצב מאושר	19/06/2016		03/11/2013	1	1: 20000	רקע	מצב מאושר

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 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392294	08-9392318	dina@rehovot.muni.il

1.8.2 יזם

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	ביל"ו	2	08-9392294	08-9392318	dina@rehovo t.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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.

מונח	הגדרת מונח
שתי קומות	שתי קומות, אחת מעל השניה אשר מיועדות למגורים ואשר בנויות מעל הכניסה הקובעת לבנין כהגדרתה בתקנות.
תכנית זו	הגדרת המונח תכנית זו מתייחס לתכנית רח/2000/טז/1 414-0161687.

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**

1. התאמת הוראות תמ"א/38 על תיקוניה לתנאים הייחודיים של רחובות בהתאם לסעיף 23 לתמ"א.
2. קביעת זכויות והוראות בניה במתחם "לב העיר".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פרק א: לפי סעיף 23 לתמ"א/38:

1. תמ"א/38 על תיקוניה רח/2000/טז יחולו על מבנים הממלאים את שני התנאים הבאים במצטבר:
 - א. מספר הקומות הבנויות בהיתר יותר מ- 2 קומות.
 - ב. שטח הבנוי בהיתר הינו מעל 400 מ"ר.
2. מבנים שבנויות בהם 5 יח"ד ויותר בהיתר וששטחם הבנוי יהיה מעל 400 מ"ר, תחול עליהם התמ"א על תיקוניה וכן מתכנית רח/2000/טז, על אף שגובהם אינו עולה על 2 קומות.
3. הנחיות לקווי בניין כמפורט בסעיף 6.1.

פרק ב':

- התכנית תקבע זכויות בנייה כפי שיפורט להלן, במגרשים שמתקיימים לגביהם התנאים הבאים במצטבר:
1. המגרשים מצויים באזור התחום בקו אדום, כפי שמופיע בנספח מתחם "לב העיר".
 2. מגרשים בשטח מינימלי של 500 מ"ר ועד 1,500 מ"ר שטח מקסימלי ויעודם מגורים.
 3. המגרשים פנויים מבנוי, או שבנויים עליהם מבנים שלא חלה עליהם תמ"א/38 לפי הפרק הראשון.
 4. זכויות הבניה שלהלן במגרשים אלה, יהיו בתנאי של הריסה ובניה מחדש.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
עפי תכנית מאושרת אחרת	18,330,000	100
סה"כ	18,330,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	18,060,887.48	100
סה"כ	18,060,887.48	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	עפ"י התכניות בתוקף החלות על החלקות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	עפ"י התכניות החלות בתוקף ותכנית זו



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת							
										1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

ניתן יהיה להוציא היתרים עד 600 יח"ד מתוקף תכנית זו ותכנית רח/2000/טז, מתוכן יקבע מינימום של 200 יח"ד עבור היתרים מתוקף רח/2000/טז ופרק א של תכנית זו.

פרק א:

זכויות מתוקף תמא/38 על תיקוניה רח/2000/טז.

קווי בניין כמפורט בסעיף 6.1.

פרק ב':

זכויות הבניה יהיו כדלקמן:

א. גובה - 8 קומות מעל קומת עמודים או ק.קרקע + קומת גג חלקית.

הקומה החלקית תהיה באחת משתי האפשרויות הבאות:

א. קומה חלקית כחדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד המשויך לדירה/דירות בקומה העליונה ובתנאי שחלקיות הקומה תישמר.

ב. קומה חלקית המהווה דירה בפני עצמה, שטחה ילקח מסך הזכויות המותרות מתכנית זו ובלבד שמעליה לא יתווסף חדר על הגג ובתנאי שחלקיות הקומה תישמר.

ב. קווי הבניין - עפ"י תכניות חלות. שינוי בקווי בניין לאחר אישורה של תכנית זו לא יאפשר תוספת זכויות מכוח תכנית זו.

ג. שטח דירה ממוצע - 110 מ"ר עיקרי. 20% מיח"ד במגרש תהיינה קטנות בשטח של 80 מ"ר כולל.

ד. תקן חנייה - בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם להוראות תכנית זו.

ה. צפיפות:

א. במגרשים אשר מצויים ברחובות עם רוחב זכות דרך של 12 מ' ויותר, תהיה הצפיפות עד 20 יח"ד לדונם, כולל פתרון חנייה תת קרקעית בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. במידה

ולא ניתן לממש חנייה תת קרקעית בצפיפות זו, תפחת הצפיפות בהתאם ובלבד שהחנייה תהיה תת קרקעית.

ב. במגרשים אשר מצויים ברחובות עם רוחב זכות דרך שבין 10 - 12 מ' (לא כולל), תיקבע צפיפות בשיעור של 17 יח"ד לדונם, כולל חנייה תת קרקעית בקומת מרתף אחת, כאשר יוותר 15% שטח חדיר



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

מים משטח המגרש הכולל. יתר החניות הנדרשות על פי התקן התקף יהיו בתחום המגרש. ברחובות עם רוחב זכות דרך שבין 10 - 12 מ' (לא כולל) ובשיעור צפיפות של 17 יח"ד לדונם, התכנית תאפשר הקמת עד 3 קומות מרתף, אך לא תחייב זאת, למעט קומת מרתף אחת.
ג. בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור המחושב יוצא בלתי שלם, יעוגל המספר הסופי למספר השלם הקרוב יותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות

	6.1	קווי בנין	
		<p>הנחיות בדבר קווי בנין לפרק א' בלבד :</p> <p>במקרה של תוספת בנייה מתוקף תמא/38 על תיקוניה, או מתוקף רח/2000/טז, קו הבניין הקדמי יהיה קו הבניין של התכנית המאושרת החלה בחלקה. סטייה מקו בניין זה תותר רק בעבור אלמנטים של חיזוק ובסטייה שלא תחרוג מתחום ה- 40 ס"מ מעבר לקו הבניין הקדמי כפי שמופיע בתכנית. במקרים בהם לא קיימת בתכנית הראשית הוראה לעניין הקו הקדמי מגבול המגרש, קו הבניין יקבע בהתאם לקו הבניין הקדמי הקיים במבנים שנבנו כדין הסמוכים ברחוב. על אף האמור, במקרים חריגים בהם לא ניתן לממש את זכויות הבנייה, על מנת להבטיח את העיבוי ומיגון הממ"ד, ניתן לחרוג עד 1.2 מ' מגבול המגרש, בכפוף להוכחת אי אפשרות מימוש ממ"ד ו/או פתרון מיגון אחר המוסכם ע"י פיקוד העורף ובאישור הוועדה המקומית, וככל שההחרגה לא תסכל את אפשרות הרחבת הרחוב העתידי. מרפסות תוכלנה להתיישר עם קו הממ"ד ובתנאי שהן נמצאות בין ממ"דים.</p> <p>במקרים בהם שורת מבנים לאורך הרחוב המהווים חטיבה אחת, תשקול הוועדה בניית ממ"דים עד גבול המגרש, בתנאי שאין כל אפשרות תכנונית אחרת.</p>	
		<p>הנחיות בדבר קווי בנין לפרק ב' בלבד :</p> <p>תנאי להיתר בניה במגרשים ברוחב רחובות 10-12 מ' (לא כולל) היא נסיגה בקו בניין חזיתי כך שתובטח אפשרות עתידית להרחבת הדרך לרוחב מינימאלי של 12 מ'. במקומות בהן לא מתאפשרת עמידה בתנאים אלו, לא תחול התכנית.</p>	
	6.2	חניה	
		<p>לפרק א' :</p> <p>א. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה לחיזוק בניין קיים, בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיוקנו לשם כך בשכונה במרחק 350 מ' כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), התשמ"ג 1983.</p> <p>סעיף זה לא יחול במקרה של הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש.</p> <p>ב. במקרה של הריסת הבניין, תותנה תוספת הזכויות בבניית חניה תת קרקעית בתחומי המגרש בתקן של 1:1 לפחות. התקנת מתקני חניה תתאפשר רק בתת הקרקע.</p> <p>לפרק ב' :</p> <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
	6.3	שימור	
		<p>התכנית לא תחול על מבנים לשימור שאושרו בתכנית המפורטת, או על שטחים שקיימת לגביהם החלטה תקפה בדבר תנאים לפי סעיף 78 לחוק ביום תחילת תקפה של התכנית, או על מבנים שהוחלט להכלילם ברשימת המבנים המוצעים לשימור של ועדת השימור העירונית.</p>	
	6.4	מרתפים	
		<p>א. ברחובות עם רוחב זכות דרך שבין 10-12 מ' (לא כולל), בהם נקבעה צפיפות בשיעור של 17 יח"ד לדונם, תהיה החנייה תת קרקעית בקומת מרתף אחת, כאשר יוותר 15% שטח חדיר מים משטח המגרש הכולל. יתר החניות הנדרשות על פי התקן התקף יהיו בתחום המגרש. ברחובות עם רוחב זכות דרך שבין 10-12 מ' (לא כולל), בהם נקבעה צפיפות בשיעור של 17 יח"ד לדונם, התכנית תאפשר הקמת עד 3 קומות מרתף אך לא תחייב זאת, למעט קומת מרתף אחת.</p>	

6.4	מרתפים
	ב. ברחובות עם רוחב זכות דרך של 12 מ' ויותר בהם נקבעה צפיפות של עד 20 יח"ד לדונם, כל החניות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה יהיו בתת הקרקע. במקרה ולא ניתן לממש חניה תת קרקעית בצפיפות זו תפחת הצפיפות בהתאם, ובלבד שהחניה תהיה תת קרקעית.
6.5	גגות
	חדרי יציאה לגג על פי רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3.
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א	ניתן יהיה להוציא היתרים עד 600 יח"ד מתוקף תכנית זו ותכנית רח/2000/טז, מתוכם יוקצו מינימום של 200 יח"ד עבור היתרים מתוקף רח/2000/טז ופרק א' של תכנית זו.



7.2 מימוש התכנית

מייד עם מתן תוקף לתכנית.

