

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0326520

רח/מק/2106/10 - שינוי חלוקת שטחי הבניה במגרשי שב"צ.

מחוז

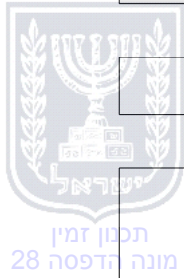
מרכז

סוג תכנית

תכנית מפורטת

מרחב תכנון מקומי רחובות

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשנות חלוקת שטחי הבניה המותרים בחלקות 439 ו-503 בגוש 3697 המיועדות לשב"צ, לצורך מתן אפשרות לתכנון יעיל לאור הצרכים המשתנים של הציבור לאורך השנים. בתלקה 439 מבוקש לאפשר בין יתר השימושים הציבוריים, גם הקמת מבנה לדיור מוגן לעולים קשישים במסגרת פרויקט של המשרד לקליטת עליה. המבנה יכיל 200 דירות לדיור מוגן לקשישים במבנה מ 6 עד 14 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח/מק/10/2106 - שינוי חלוקת שטחי הבניה במגרשי שב"צ.

מספר התכנית 414-0326520

1.2 שטח התכנית 25.154 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי רחובות

181775 קואורדינאטה X

643200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שד' בן דוד פינחס קפרא ברחובות החדשה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	בן דוד פנחס		
רחובות	ידין יגאל		
רחובות	סנה משה		
רחובות	שד מקס ואמפרו שיין		

שכונה רחובות החדשה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3697	מוסדר	חלק	439, 503	474

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /4 .2. הוראות תכנית תמא/4 /4 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
09/04/2018	6739	7755	ככל שתוקף תכנית זו (414-0326520) יפקע בהתאם לסעיף 7.2 להלן, יחולו הוראות תכנית 414-0303420.	כפיפות	414-0303420
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
13/03/2003	1829	5166	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2106 /5 ממשיכות לחול.	כפיפות	רח/2106 /5
04/02/2001		4957	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/מק/2000 /יב. הוראות תכנית רח/מק/2000 /יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/מק/2000 /יב
12/08/1999		4794	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/מק/2106 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/מק/2106 /1
13/10/2004	157	5334	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/מק/2106 /7. הוראות תכנית רח/מק/2106 /7 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	רח/מק/2106 /7

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רח/ מק/ 2106 /1 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ מק/ 2106 /1 /א. הוראות תכנית רח/ מק/ 2106 /1 /א תחולנה על תכנית זו.	5835	4129	24/07/2008
רח/ במ/ 2106	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ במ/ 2106 ממשיכות לחול.	4180	1441	30/12/1993



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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							כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	22/12/2015		26/01/2017	טבלת זכויות מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1: 200		26/02/2018	אליהו אריק אלי זהבי	26/02/2018	במקרה ומגרש השב"צ ימומש כדיוור מוגן נספח הבינוי יהיה מחייב. כל חריגה ממספר הקומות המותר בתכנית בהתאם למיקומם בחלקה 439 כפי שמוצג בנספח הבינוי, תהווה סטיה ניכרת. לא יותר בניה בחלק המזרחי של חלקה 439, המופיע בנספח הבינוי כשטח פנוי. כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. הכניסה לחלקה 439 לרכב תהיה מכיוון שדרות פנחס בן דוד קפרא בלבד. כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.	לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 250	1	21/12/2017	מאיר סלע	21/12/2017	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/12/2015		12/01/2016	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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	08-9392260	08-9392261	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

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטים שונים

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	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il
אדריכל	אדריכל	אליהו אריק אלי זהבי	87679	זהבי אדריכלים	אשדוד	העצמאות	85	08-8678618	08-8678706	
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ	411		רחובות	התנאים	4	08-9350648		moder@013.net
	יועץ תחבורה	מאיר סלע	05019	פרץ-סלע הנדסה אזרחית בע"מ	לוד	סער עקיבא	19	08-9212608	08-9212702	



משרד תכנון ובינוי
מונה הדפסה 28



משרד תכנון ובינוי
מונה הדפסה 28

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
תכנית זו	תכנית מס' 414-0326520

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. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, בין חלקה 439 לחלקה 503 בגוש 3697.
2. הגדלת השטח המותר לבניה.
3. הרחבת דרך.
4. שינוי קווי בניין.
5. תוספת קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בחלקות 439 ו-503 בגוש 3697 המועדות לשב"צ, לפי סעיף 62א(א)6, כך ש-1919 מ"ר יועברו מחלקה 503 (תא שטח 4) לחלקה 439 (תא שטח 1).
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, ב-500 מ"ר בתא שטח 1 לפי סעיף 62א(א)16.
3. הרחבת דרך פנחס בן דוד קפרא לפי סעיף 62א(א)2 כמצוין בתשריט.
4. שינוי קווי בניין בתא שטח 1 לפי סעיף 62א(א)4, כך שקו בנין צפוני יהיה 3 מ' במקום 5 מ'.
5. תוספת קומות בתא שטח 1 לפי סעיף 62א(א)4, כך שניתן יהיה לבנות 14-6 קומות במקום 3 קומות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2
מבנים ומוסדות ציבור	4, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
55.04	13,844	בניני ציבור
44.96	11,310	דרך קיימת
100	25,154	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
44.91	11,310.1	דרך מאושרת
0.19	46.68	דרך מוצעת
54.90	13,826.34	מבנים ומוסדות ציבור
100	25,183.11	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



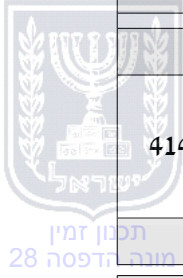
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	דיוור מוגן לעולים קשישים. ככל ותוקף התכנית יפקע כאמור בסעיף 7.2 להלן יחולו על החלקה הוראות תכנית 414-0303420 (רח/2000/יח).
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	לפי תכניות בתוקף החלות על החלקות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי				
6 (6)	3 (5)	0	0	3 (3)	5 (4)	60	50	19623	10236 (3)		3129 (2)	6258 (1)	4265	1	מבנים ומוסדות ציבור
5 (10)	5 (9)	6 (8)	4 (7)	3	3			33427	22888 (3)		3815 (3)	6664	9537	4	מבנים 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 3838 מ"ר (90% משטח המגרש) + 1919 מ"ר (מתא שטח 2 לתא שטח 1) + 500 מ"ר (תוספת שטחים).
- במידה ושימוש הציבורי יהיה דיור מוגן לעולים קשישים כמפורט, אז יתאפשר עד 200 דירות עבור העולים וכן שטחים משותפים לצורך הדיירים. שטחי הדירות יהיו בין 25-36 מ"ר.
- (2) לפי רח/במ/2106.
- (3) לפי רח/2000/ב/6.
- (4) במקרה ומגרש השב"צ ימומש כדיור מוגן מספר הקומות יהיה 6-14 קומות בהתאם לנספח הבינוי..
- (5) קו בנין קידמי לרח יגאל ידין.
- (6) בין 3-6 מ' כמסומן בתשריט.
- (7) קו בנין צדדי מערבי לחלקה 502.
- (8) קו בנין קידמי לרח' שד' פנחס דוד קפרא.
- (9) קו בנין קידמי לרח' משה סנה.
- (10) קו בנין קידמי לרח' שד' מקס שייך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1	בניה ירוקה	<p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>
6.2	שמירה על עצים בוגרים	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור: אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
6.3	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	<p>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.</p> <p>הגובה המרבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
6.4	רישום שטחים ציבוריים	<p>השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>1. א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין ע"פ פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p> <p>ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת המבא"ת.</p> <p>2. כתנאי להיתר בניה בתחום התכנית תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח למגרש מבקש ההיתר אשר תתן פתרונות לתנועה וחניה וכן הנחיות לעיצוב אדריכלי כולל הגימורים, מפלסים, גדרות וכד' והשתלבות עם מגרשים שכנים.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לדיור מוגן מכח תכנית זו יהיה רישום הערה בדבר ייעוד המקרקעין לדיור מוגן לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.</p>	

דרכים תנועה ו/או חניה	6.6
<p>התנאי למתן היתרי הבניה יהיה הצגת פתרון חניה מלא בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה. הסדרי הכניסה והיציאה למגרש וממנו יהיו באישור מהנדס הועדה.</p>	

מרתפים	6.7
<p>תותר הקמת מרתפים לפי תכנית רח/מק/2000/ב/6</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

<p>ככל שמטרת התכנית להקמת דיור מוגן לעולים קשישים לא תמומש ולא יינתן היתר בניה מכח התכנית למטרה זו בתוך 10 שנים, תוקף התכנית יפקע בכפוף להחלטה מנומקת של הועדה המקומית, אשר תתקבל לאחר פרסום בדרכים הקבועות בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה לפרק זמן של שלושים ימים, ומתן אפשרות לציבור להשמיע טענותיו בעניין זה.</p> <p>ככל שתוקף התכנית יפקע כאמור, יחולו הוראות התכניות המאושרות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0326520 שם התוכנית: רח/מק/10/2106- מקבץ דיור רחובות .
 עורך התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות תאריך: _____ חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת									קדמי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
בנייני ציבור	439	4307	1938 (1)	3876	3	3						375	16151	0	0	6	5
	503	9537	3815 (2)	8583	3	3						370	35287	(3)			

1. לפי רח/במ/2106.
2. לפי רח/2000/ב/6.
3. צפוני-6 מ', מזרחי-5 מ', דרומי-5 מ', מערבי-4 מ'.

