

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0300236

רח/800/ב/2/3-ש.ב.צ. ברחוב האימהות

מינהל התכנון  
עדה המחוזית - מחוז מרכז

2-1-07-2016

נתקבל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
רחובות

תכנית מתאר/מפורטת מס' 414-0300236  
בישיבה מס' 2015003 מיום 31/3/16  
לחפ"ד הכנת ת.עדה המפורטת לתכנון ולבניה  
מחוז המרכז. כחמלצה להסדרת/לאשרה

יו"ר הועדה  
המהנדס

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 414-0300236  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 לחוק

ביום 15/05/16

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

חלקה 807 בגוש 3701 מיועדת לשב"צ עפ"י תכנית רח/800/ב/3. השימוש המותר בחלקה - גן ילדים, מעון יום או תחנה לטיפול באם ובילד במבנה בן קומה אחת ו-150 מ"ר כולל מקלט. מטרת התכנית היא תוספת שימושים נוספים בשב"צ ותוספת זכויות בניה לצורך מימוש הקרקע במתן מענה לצורכי הציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רח/800/ב-2/3-ש.ב.צ. ברחוב האימהות
		מספר התכנית	414-0300236
1.2	שטח התכנית		0.616 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		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**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

181950 קואורדינאטה X

644275 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	האמהות	2	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	מוסדר	חלק	807	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רח/800/ב/3	3

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
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
10/01/1991	1060	3833	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/800/ב/3 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/800/ב/3
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

## 1.7 מסמכי התכנית

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	1:250			הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	18/03/2015		הועדה במחוזית	18/03/2015	טבלת זכויות בניה מאושרות	כן
מצב מאושר	רקע	1:250		22/02/2015		הועדה המחוזית	18/03/2015	תשריט מצב מאושר גליון: 1	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		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביליון	2	08-9392260	08-9392261	

**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	ביליון	2	08-9392260	08-9392261	

**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	ביליון	2	08-9392260	08-9392261	

**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	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ	441	ראול מרקוביץ	רחובות	התנאים	4	08-9350648	08-9416842	moded-r@013.net



## 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	414-0300326

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. הרחבת התכליות והשימושים בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור.
2. הגדלת שטחים עיקריים ותוספת קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. בשטח התכנית יותרו השימושים הבאים: בנייני חינוך, תרבות, דת וקהילה.
2. תוספת 795.6 מ"ר בשטחים עיקריים כך שסה"כ שטחים עיקריים מעל הקרקע יהיו 945.6 מ"ר (160% משטח המגרש) במקום 150 מ"ר מותרים.
3. קביעת שטחי שירות ל-40% משטח המגרש.
4. הגדלת מספר קומות מקומה אחת ל-4 קומות.
5. שינוי קו בנין אחורי ל-5 מ' במקום 6 מ'.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.616				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	945.6		+795.6	150	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

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	1
מבנים ומוסדות ציבור	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	25	4.06
שטח לבניני ציבור	591	95.94
סה"כ	616	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	24.92	4.08
מבנים ומוסדות ציבור	585.99	95.92
סה"כ	610.91	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני חינוך, תרבות, דת וקהילה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> עפ"י סעיף 6 להלן.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תכניות בתוקף החלות על החלקה
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> עפ"י סעיף 6 להלן.

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
5	5	3	3	4	3	20	50	440	2600.4	(4) 1418.4	(3)	(2) 236.4	(1) 945.6	591	2	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) 160% משטח המגרש.
- (2) 40% משטח המגרש..
- (3) במידה ויהיה צורך בשימושים עיקריים מתחת לפני הקרקע- הם ילקחו מסך השטחים העיקריים המותרים בתכנית..
- (4) עפ"י תכנית רח/2000/ב/6..

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	מספר מקומות החניה יקבע לפי תקן ארצי התקף בזמן הוצאת היתר בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.
<b>6.2</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	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 להנייה 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.
<b>6.3</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	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 בכל דרך אחרת.
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	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. ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת המבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע. 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. 3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות לענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה, לרבות פסולת בנייה והריסה של מבנהם קיימים.
<b>6.5</b>	<b>מרתפים</b>
	תותר בנית מרתפים עפ"י רח/2000/ב1 ו-רח/2000/ב6.
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.
<b>7. ביצוע התכנית</b>	

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	ועדה מקומית	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	500284005	הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	חתימה: <i>במנהל</i>
יזם	שם:	ועדה מקומית	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	500284005	הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	חתימה: <i>במנהל</i>
בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות רשות מקומית	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	500284005	עיריית רחובות	חתימה: <i>במנהל</i>
עורך התכנית	שם:	עורך ראשי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	500284005	הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	חתימה: <i>במנהל</i>



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0300236 שם התוכנית: רח/800/ב-2/3-ש.ב.צ. ברחוב האימהות.

עורך התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות תאריך: 18.03.2015 חתימה:                     

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	3	3	5		1	3.50									150 (1)	591	3	ש.ב.צ.

1. כולל מקלט.