

1-689687-389000

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1

**הוראות התוכנית**

תכנית מס' רח/ 2/112/ה

שם התוכנית: שינוי יעוד משצ"פ לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: רחובות  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
06-04-2017  
נתקבל

אישורים

הפקדה מתן תוקף

3 חלקים  
28.13

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות</p> <p>תכנית מתאר/הכרזת מס' 19/112/ה בישיבה מס' 19/112/ה להעביר תכנית זו לועדה הרגילה להכנס ולבניה מתן חמ"כ כחמ"כ לר"מ/ה/לאסרה</p> <p>י"ר הועדה המנהל</p>	
--	--

<p><b>נבדק וניתן להמקיד/לאשר</b></p> <p>חקלטה הועדה המחוזית/משנה מס' 19.03.17 מינהל התכנון מחוז מרכז תאריך 29/4/17 אד"ר מתכנת מחוז מרכז</p>	
---	--

<p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 19/112/ה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה רחובות ביום 19/3/17 לאשר את התכנית התכנית לא נקבעה טענה אוש"ר התוכנית נקבעה טענה אוש"ר</p> <p>מנהל מינהל התכנון י"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

בכניסה לעיר, בין הרחובות האצ"ל, דרך הים ורחוב המנוף קיים מגרש בן כ-11 דונם אשר יעודו שצ"פ. בפועל קיימים במקום מגרשי טניס אשר מיועדים לעבור למתחם הספורטק ושאר השטח הינו שטח בור שאינו מפותח.

אזור זה הינו אזור ותיק יחסית בעיר אשר הולך ומתפתח במסגרת תכניות בנין ערים אשר נמצאות בשלבי תכנון שונים.

המגרש שהינו בשטח גדול שאין כמותו בעיר ואשר נמצא במיקום בעל נגישות טובה משתי דרכים מרכזיות ובקרבת מוסדות להשכלה גבוהה המצויים בעיר, נמצא מתאים להקמת מרכז לצעירים ונוער על מנת לשרת את צעירי רחובות ברמה העירונית.

בנוסף, השטח מיועד לשרת גם את הציבור כולו גם כמבנים לצרכי ציבור וגם כשטח פתוח.

**ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שינוי יעוד משצ"פ למגרש לשטחים  
פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומס' התוכנית

יפורסם  
ברשומות

תכנית מס' רח/2/112 ה

מספר התוכנית

11.066 דונם.

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

27/03/17

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

יפורסם  
ברשומות

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

<b>1.5 מקום התוכנית</b>
-------------------------

רחובות	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
181100,645050	קואורדינטות	תיאור מקום	1.5.2
פינת הרחובות: דרך היס, דרך אצ"ל ורח' המנוף.			
רחובות	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
רחובות	נפה	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4
רחובות	יישוב		
דרך היס	רחובות	יפורסם ברשומות	
דרך אצ"ל			
רח' המנוף			

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3648	מוסדר	חלק		278, 277
3654	מוסדר	חלק	47	49

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות

מספר תוכנית	מספר מגרש
רח/2/112 ב	15,41

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מס' ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מס' תוכנית מאושרת
04/02/2001	4957	תכנית זה כפופה להוראות התכנית רח/ מק/2000/יב. הוראות תכנית רח/ מק/2000/יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/מק/2000/יב
28/05/1996	4412	תכנית זה כפופה להוראות התכנית רח/ 2000 /ב/ 1. הוראות תכנית רח/ 2000 /ב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 1
12/06/1988	3565	תכנית זה כפופה להוראות התכנית רח/ 112 / 2 / ג. הוראות תכנית רח/ 112 / 2 / ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 112 / 2 / ג
16/06/1983	2935	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 112 / 2 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 112 / 2 / ב
25/07/1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות ת/מ/א/2-4 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.	כפיפות	ת/מ/א/2/4
31/03/2015	7014	תכנית זה כפופה להוראות התכנית רח/2000/ב/6 הוראות תכנית רח/2000/ב/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000/ב/6

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס' גיליונות	מס' עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית לתכנון ובניה	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	27/03/2017	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המקומית לתכנון ובניה	דליה לפידות אדריכלות ובנייני ערים	01/09/2015	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
			02/08/2016	1	ל"ר	1:500	מנחה	נפח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
מס' דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' רשיון	מס' זהות	שם פרטי / ומשפחה	מס' זהות	שם פרטי / ומשפחה
		08-9392276	ביל"ו 2 רחובות		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות					

1.8.2 יזם בפועל										
מס' דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' רשיון	מס' זהות	שם פרטי / ומשפחה	מס' זהות	שם פרטי / ומשפחה
		08-9392276	ביל"ו 2 רחובות		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מס' דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מס' זהות	שם פרטי / ומשפחה	מס' זהות
		08-9392276			ביל"ו 2 רחובות					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מס' דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' רשיון	מס' זהות	שם פרטי / ומשפחה	מס' זהות	שם פרטי / ומשפחה
		08-9392294	ביל"ו 2 רחובות	500284005	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות					
		08-9392260	רחוב גולומב 17, קרית אוגו		אלדד פינקס מורד מוסמך	1260				
		03-6355773	אופנהיימר 5 רחובות		דליה לפידות אדריכלות ובינוי ערים	8498				

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכנית זו	תכנית מס' רח/2/112

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

1. שינוי יעוד השצ"פ למגרש לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שנוי יעוד השצ"פ למגרש לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לצורך הקמת מרכז ציבורי שישמש כמרכז צעירים ונוער, מעונות סטודנטים ופונקציות ציבוריות נוספות.
2. קביעת זכויות בניה של 120% שטחים עיקריים ב-20 קומות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

11.066			סה"כ שטח התוכנית – דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל שטח עבור דיור מיוחד		3,679	3,679+	-	מ"ר	מבני ציבור
מעונות סטודנטים		9,000	9,000+	-	מ"ר	דיור מיוחד
		200	200	-	יח"ד	
		600	600+	-	מ"ר	מסחר

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**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	100	אין



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	תא שטח	מ"ר ליעוד	יעוד		אחוזים	מ"ר ליעוד	יעוד
100	100	11,066	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		100	11,066	שצ"פ
100	100	11,066	סה"כ		100	11,066	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בנייני חינוך, תרבות, דת, ספורט ובריאות.</li> <li>2. מוסדות קהילתיים.</li> <li>3. מעונות סטודנטים. יותרו שימושים נלווים כגון משרד ניהול ואחזקת המבנה, חדר התכנסות ושימושים משותפים נוספים לרווחת הסטודנטים.</li> <li>4. לא יתאפשר שימוש של בידור.</li> <li>5. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט וכל המותר בשטח ציבורי פתוח:                     <p>כיכרות, גנים, חורשות ושדות, מתקני גן וספורט, לרבות מבנים הקשורים אליהם, בתי שימוש ציבוריים, מבנים שתכליתם קשורה בשטחים בשימושים פתוחים, רחובות ושבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, שטחים שמורים לצורכי ניקוז ולמתקנים הנדסיים למיניהם, מגרשי משחקים ושעשועים, מחסנים לאחזקת השטחים הציבוריים ומתקנים הנדסיים, חניון ציבורי תת קרקעי, מקומות חניה וגישה אליהם.</p> </li> </ol>
4.1.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• עייף התכניות בתוקף החלות על החלקות.</li> <li>• מגרשי הטניס הקיימים במקום יסגרו רק לאחר הסדרת מקום חלופי עבורם.</li> <li>• בתחום התכנית יתאפשר שטח למסחר (אשר ישרת המבנים הציבוריים) שלא יעלה על 600 מ"ר וייגזרו מזכויות הבניה המותרות.</li> <li>• מעונות הסטודנטים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ-100 מ' ממקום הרסיברים בחדר המכונות שבמפעל תנובה הסמוך, כל בקשה לחריגה ממרחק זה תדרוש אישור המשרד להגנת הסביבה</li> <li>• לא תתאפשר העברת בעלות ביח"ד לסטודנטים. מעונות סטודנטים יישארו בבעלות אחת ותירשם על כך הערת אזהרה בטאבו.</li> </ul>

## 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צפון	מערב	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר		מועל מפלס הכניסה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		חזית רח' דרך היס	חזית רח' אצל							מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
5	5	5	5	3	(4)80	40	200	400	46,764	(2)26,558	-	(2)6,927	(1)13,279	100	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

(1) בתחום התכנית יתאפשר שטח למסחר (אשר ישרת את המבנים הציבוריים) שלא יעלה על 600 מ"ר ויגור מזכויות הבניה המותרות. חלק מהשטחים ישמשו לשימושים משותפים למגורי בסטודנטים.

(2) עפ"י רח/2000/ב/6. השימושים המותרים הם: לובי, חדרי מדרגות ומעברים, מעליות, מחסנים, מתקנים טכנים, חניות וכד'.

(3) 200 יח"ד לסטודנטים. גודל דירה ממוצעת לדירת מעונות סטודנטים יהיה 38 מ"ר ולא גדול מ-45 מ"ר.

(4) במידה וישמש למעונות סטודנטים.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאי למתן היתר בניה**

1. 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.
2. תנאי להיתר בניה למבנה של מגורי סטודנטים, יהיה התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול ואחזקה.

**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, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי 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 ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

**6.3 שמירה על עצים בוגרים**

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"<sup>1</sup> יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
  - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
  - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
  - 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.
  - ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

**6.4 מרתפים**

תותר בניית מרתף, הוראות הבניה ושימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/6.

**6.5 חניות**

החניות יהיו לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

<sup>1</sup> או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"


**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

**8. חתימות**

תאריך:	שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות <i>במ"ב</i>	מגיש התוכנית
תאריך:	שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות <i>במ"ב</i>	עורך התוכנית
תאריך:	שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות <i>במ"ב</i>	יזם בפועל
תאריך:	שם רשות מקומית: עיריית רחובות 	בעל עניין בקרע