

423586

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0292391

1

רח-8/12 - הרחבת שימושים והגדלת שטחי בניה בשב"צ רחוב הרב מזרחי יעקב 3.

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

סוג תכנית תכנית מפורטת

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
04-01-2017
נתקבל

אישורים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' 414-0292391
בישיבה מס' 30508 מיום 24.05.16
להעביר תכנית זו לעדה המחוזית להכנס ולעגה
מחוז המרכז כאמלצה להתייחסות
יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 414-0292391
תכנית מאושרת מכוח סעיף 108 לחוק
ביום 24.5.16
 לתכנית לא נקבעו תנאים אישור ש
 התכנית נקבעו תנאים אישור ש
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

חלקה 31 בגוש 5478 מיועדת לשב"צ עפ"י תכנית רח/במ/12. השימוש המותר בחלקה - מעון יום. מטרת התכנית היא תוספת שימושים נוספים בשב"צ וקביעת זכויות והוראות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח/8/12- הרחבת שימושים והגדלת שטחי בניה בשב"צ רחוב הרב מזרחי יעקב 3.

מספר התכנית 414-0292391

1.2 שטח התכנית 2.319 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

180350 קואורדינאטה X

643525 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין הרחובות הרב מזרחי יעקב ושמשון צור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחובות הצעירה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5478	מוסדר	חלק	31	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
36	רח/במ/12

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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4 ✓
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /ב/2. הוראות תכנית תמא/4 /ב/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /ב/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 ✓
04/02/2001		4957	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/מק/2000 /ב/יב. הוראות תכנית רח/מק/2000 /ב/יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/מק/2000 /ב/יב ✓
12/11/1998	441	4697	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/במ/12 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/במ/12 ✓

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
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	29/01/2015		29/01/2015	טבלת זכויות- מצב מאושר	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500		19/10/2015		04/01/2016	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

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	

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	08-9392260	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	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni. il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 414-0292391 - שם התכנית: רח-8/12 הרחבת שימושים והגדלת שטחי בניה בשב"צ רחוב הרב מזרחי יעקב 3.

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
מודד מוסמך	מודד	עיריית פינקס	780		גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il

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	414-0292391

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, ספורט, קהילה, בריאות ובידור.
2. תוספת 3234 מ"ר כך שסה"כ שטחים עיקריים מעל הקרקע יהיו 4638 מ"ר (200% משטח המגרש).
3. הגדלת שטחי שירות עד 40% משטח המגרש (סה"כ 928 מ"ר).
4. הגדלת מספר קומות כך שיהיו 5 קומות.
5. קביעת קוי בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.319

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4,638		+3,234	1,404	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
מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניני ציבור	2,319	100
סה"כ	2,319	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,326.74	100
סה"כ	2,326.74	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בנייני חינוך, תרבות, דת, ספורט, קהילה, בריאות ובידור.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	בהתאם לתכניות תקפות החלות על החלקה

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			
						מעל הכניסה הקובעת							
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
(6) 2	(5) 7	(4) 4	(3) 0	3	5			(1) 5566	928	4638	2319	1	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

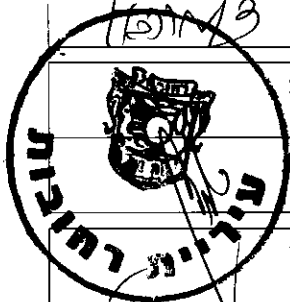
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עפ"י רח/2000/ב/6.
- (2) לא כולל שירות.
- (3) למזרח.
- (4) למערב.
- (5) לרחוב שמשון צור.
- (6) לרחוב הרב יעקב מזרחי.

6. הוראות נוספות	
6.1 חניה	
	תקן החנייה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
6.2 תנאים למתן היתרי בניה	
	<p>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.</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. כתנאי למתן היתר בנייה, יערך תאום עם משרד הביטחון.</p>
6.3 מגבלות בניה לגובה	
	<p>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 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"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.</p>
6.4 היטל השבחה	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
	בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	חתימה:	500284005
הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות		3/1/16	
שם:	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	חתימה:	500284005
הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות		3/1/16	
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	בבעלות רשות מקומית	חתימה:	500284005
עיריית רחובות			
שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:	500284005
הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות		3/1/16	



טבלת זכויות וחוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0292391 שם התוכנית: רח-8/12 עורך התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות
תאריך: 29.01.15 חתימה: *(Handwritten Signature)*

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידו-ימני		צידו-שמאלי	אחוזי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
שטח לבנין ציבורי	1	2319	702	234	702	234	1872	40% (1)			1	1						

1. כולל שטחי שירות.
2. לכבישים- לפי רוזטות. לשצ"פ- אפס. למגורים-4 מ'.