

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0421362

רח/מק/5/137/ה - שב"צ ושצ"פ גן דניה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבצעת איחוד וחלוקה בין שתי חלקות בבעלות עירייה: חלקה 740 בגוש 3705, הכלואה בין ש.צ.פ, מגורים ומסחר שקיימים בה עצים בוגרים וגינת משחקים גדולה ומטופחת על שטח שייעודו ש.ב.צ לבין חלקה 621 הינה חלקה פנויה מבינוי, עם גישה טובה מרחוב התחיה שייעודה ש.צ.פ. מבוקש להצריח בין יעודי הקרקע כך שיעוד חלקה 740 בגוש 3705 יהיה שצ"פ ויעוד חלקה 621 (תא שטח 1) יהיה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, עליו ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה לטובת הציבור, בתוספת אחוזי בניה לפי המותר בסעיף 62א(א)16 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח/מק/5/137/ה - שב"צ ושצ"פ גן דניה

מספר התכנית 414-0421362

1.2 שטח התכנית 4.663 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רחובות
קואורדינאטה X	182390
קואורדינאטה Y	644275

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת דניה.  
ממזרח לרחוב יוסף וינר.  
ממזרח לרחוב חב"ד.

### 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	ההגנה		
רחובות	וינר יוסף		
רחובות	חב"ד		

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3705	מוסדר	חלק	507, 549, 740	32, 621, 633

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

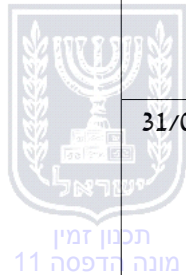
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
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
24/09/1981		2752	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 400
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
25/02/1982		2790	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 137 / 5/ א ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 137 / 5 / א
02/02/1984		3021	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 137 / 7 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 137 / 7



**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 ובניה רחובות		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	24/08/2016		25/08/2016	תשריט מצב מאושר	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/07/2016		27/07/2016	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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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 ובניה 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 ובניה 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	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

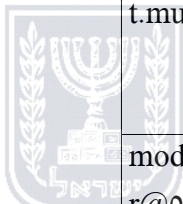


תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי			הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260		dina@rehovot.muni.il
	מודד	ראול מרקוביץ	411		רחובות	התנאים	4	08-9350648		moded-r@013.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 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	414-0421362

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

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התכנית באה ליצור מגרש למבנים ומוסדות ציבור ברחוב חב"ד ומגרש לשטח ציבורי פתוח בחלקה הכלואה ברחוב ויינר באמצעות איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א).
2. תוספת של 20% בניה (סה"כ 230 מ"ר) לתא שטח 1 ביעוד למבנים ומוסדות ציבור, כך שניתן יהיה לבנות 110% בניה (1266 מ"ר) לפי סעיף 62א(א)16(א)1.
3. קביעת קווי בניין בתא שטח 1 : 5 מ' לחזית, 3 מ' לצד צפון, 5 מ' לאחור, 4 מ' לצד דרום לפי סעיף 62א(א)4.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

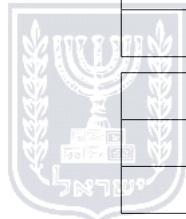
4.663

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,266		+230	1,036	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**תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	4 - 7	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנים ומוסדות ציבור	1	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3, 2
שטח ציבורי פתוח	3, 2			

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

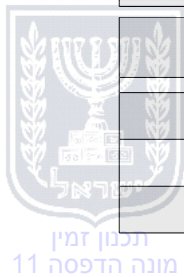
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,782	38.22
שטח בניני ציבור	1,151	24.68
שטח ציבורי פתוח	1,730	37.10
סה"כ	4,663	100

**מצב מוצע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,792.71	38.45
מבנים ומוסדות ציבור	1,150.54	24.67
שטח ציבורי פתוח	1,719.52	36.88
סה"כ	4,662.77	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תכנית בתוקף רח/400 החלה על החלקה : מבנים להתקהלות ציבורית ומוסדות ציבור : מעון או גני ילדים, גינות ציבוריות, רחבות להולכי רגל, מקלטים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תכנית בתוקף רח/400 החלה על החלקה : גנים ציבורים, חורשות, שדות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לנופש, מרגוע, נוי, ספורט, לרבות המבנים הקשורים אליהם. קיוסק, בתי שימוש ציבוריים, מבנים שתכליתם קשורה בשטחים ציבוריים פתוחים, רחבות ושבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תכניות בתוקף החלות על החלקות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	1151	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	3 (3)	4 (2)	3 (1)	2	4488	2762		(1) 460	1266		

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) דרומי לשב"צ..

(3) צפוני לשצ"פ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

1. 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.
2. הגובה המרבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.
3. הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

**6.2**

**רישום שטחים ציבוריים**

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקת הקרקע ע"פ סימן ז' פרק ד' לחוק. החלוקה היא בהתאם לתשריט התכנית הכולל טבלת שטחים. מיד לאחר אישור התכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום שתוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

**6.3**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. א, לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדן ע"פ פקודת המודדים, אישורו ע"י הוועדה 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 הוועדה 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.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0432336 שם התוכנית: רח/1999-ה-אחוזת הנשיא, שינוי יעוד ממתקו הנדסי למבנים ומוסדות ציבור. עורך התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות תאריך: 24.08.16 חתימה: \_\_\_\_\_

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד 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
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	5	(2)16	2	3	3					420%		שרות (1) 240%	עיקרי	שרות 80%	עיקרי 100%	605	1	מתקן הנדסי

1. לפי רח/2000/ב/6.
2. משפת הכביש.

