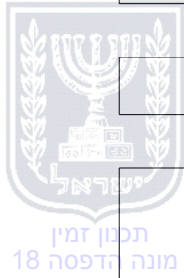


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0300228

רח/1200/26-1 - הרחבת שימושים וזכויות בניה בש.ב.צ.



מחוז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
מרכז  
תכנית מפורטת  
סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

חלקה 642 בגוש 3705 מיועדת לשצ"פ ולמגרש למבנים ומוסדות ציבור לשימושים של מועדון נוער וספריה, לפי זכויות בניה של 90% ב-3 קומות. לאור הצרכים הגדלים של מתן שרותי ציבור בעיר, מבוקש להגדיל את אחוזי הבניה ל-160%, כפי המבוקש בתכנית הכוללנית וכן להרחיב את השימושים המותרים במגרש זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/1200/1-26- הרחבת שימושים וזכויות בניה בש.ב.צ.

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

414-0300228

מספר התכנית

4.176 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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
	קואורדינאטה X	182750
	קואורדינאטה Y	643925

1.5.2 תיאור מקום חלקה נמצאת בין הרחובות כובשי החרמון ומשה זכריה בשכונת שעריים.

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	כובשי החרמון		

שכונה שעריים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3705	מוסדר	חלק	642	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רח/1200/26	א - ג

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



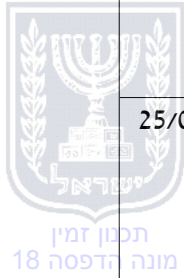
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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
11/07/1999	4717	4783	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/1200 /26 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/1200 /26
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 /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	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב							כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	22/03/2015		22/03/2015	טבלת זכויות מאושרות-חתום להפקדה	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/03/2015		28/04/2015	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה	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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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	08-9392294	08-9392318	

**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
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ	441	ראול מרקוביץ	רחובות	התנאים	4	08-9350648	08-9416842	moded-r@013.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 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 קומה בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור.
3. שינוי קווי בנין בתחום שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. בתחום שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יותרו השימושים הבאים: בנייני חינוך, תרבות, דת וקהילה.
2. הגדלת שטחים עיקריים ל 200% ושטחי שירות ל 40% משטח המגרש.
3. תוספת קומה.
5. שינוי קווי בנין.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.176



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4,000		+2,200	1,800	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	2
שטח ציבורי פתוח	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניני ציבור	2,000	47.89
שטח ציבורי פתוח	2,176	52.11
סה"כ	4,176	100

##### מצב מוצע

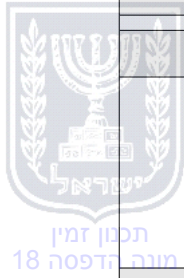
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,997.33	47.91
שטח ציבורי פתוח	2,171.64	52.09
סה"כ	4,168.98	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	חינוך, תרבות, קהלה, דת, רווחה ובריאות. יתאפשר שימוש נלווה למסחר בהיקף של 100 מ"ר. מימוש השטחים הנלווים למסחר בשטח הציבורי מותנה במימוש הייעוד הציבורי באותו מגרש במקרקעין שהם מקרקעי ישראל או בבעלות הרשות המקומית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> בינוי ועיצוב אדריכלי באישור מהנדס העיר.



<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גנים, מתקני גן, מתקני ספורט, מגרשי משחקים ושעשועים, שבילים להולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות, ריהוט רחוב וכו'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> עפ"י סעיף 6 להלן.



## 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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4		(5) 0	(4) 4	(3) 7	(2) 3	5	20	50	(2) 4800		800	(1) 4000	2000	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) יתאפשר שימוש נלווה למסחר בהיקף של 100 מ"ר. מימוש השטחים הנלווים למסחר בשטח הציבורי מותנה במימוש הייעוד הציבורי באותו מגרש במקרקעין שהם מקרקעי ישראל או בבעלות הרשות המקומית..
- (2) עפ"י רח/2000/ב/6.
- (3) קו בנין דרומי.
- (4) קו בנין צפוני.
- (5) קו בנין לשצ"פ.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, מקומות החניה ויינתנו בתחומי המגרש.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>
	<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 בכל דרך אחרת.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
	<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.          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. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית, אשר תתייחס בין היתר לדופן הדרומית של מבנה השב"צ שפונה למגורים צמודי קרקע, באופן שיפחית את השפעה הסביבתית על המגורים (רעש, גינון, מיקום החצרות בצד המרוחק מהמגורים ככול הניתן ובהתייחס לבניה קיימת).</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p>
	<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 ינתן 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.          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.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>
	<p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.          2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסמון בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

08/02/2016

להפקיד את התכנית

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

04/01/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוכנית מספר: 414-0300228 שם התוכנית: רח/1200/1.

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

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
ש.ב.צ.	3	2000	1800	400	-	1300	3500	14.50	3	5	4	4	7	

1. שטחי השירות כוללים: ח. מדריגות, ממי"דים, מבואה, מעברים, מרתף, ח. שירות טכני.