

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0497024

רח/מק/550/ד/38/ב - מתחם גולדין

מרכז

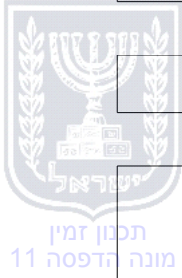
מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

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

התכנית המוצעת, במתחם גולדין, מבקשת תוספת יח"ד, תוספת קומות, תוספת שטחים ושינוי בזכויות והוראות הבניה לשלושה מגרשים המיועדים למגורים.



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 שם התכנית רח/מק/550/ד/38/ב - מתחם גולדין

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0497024

שטח התכנית 2.906 דונם

1.2

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 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	182425
קואורדינאטה Y	644500

### 1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר, לאורך רחוב גולדין ופינה עם רחוב מנדלי מוכר ספרים.

### 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	גולדין		

שכונה גולדין

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3704	מוסדר	חלק	585, 587, 589, 593, 714, 749	52, 713, 748

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/מק/550/ד/38/א	3 - 1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



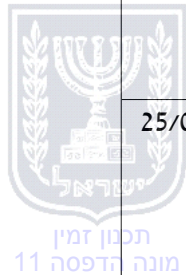
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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 כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו כפופה להוראות 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 כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 6
11/08/2009	5274	5986	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ג / 2
09/02/2016	3355	7201	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ג / 4
16/12/2010	1507	6173	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 550 / ד / 38 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 550 / ד / 38
17/12/2012	1607	6515	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ מק/ 550 / ד / 38 / א ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ מק/ 550 / ד / 38 / א
09/11/2014	780	6913	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0201608



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רח/ מק/ 2000 / ג/ 3	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג/ 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג/ 3 תחולנה על תכנית זו.	6126	4488	18/08/2010



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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 ובניה רחובות		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			18/01/2017		18/01/2017	טבלת זכויות מצב מאושר	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	16/01/2017		21/03/2017	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	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רות (בת שבע) בר (פורר)			נס ציונה	לוחמי הגטאות	20	08-9392260		
בעלים		צפורה (בת שבע) חבתן (פורר)			נס ציונה	לוחמי הגטאות	24	08-9392260		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ענת (בת ישראל) טל (פורר)			רחובות	ויצמן	15 ג	08-9392260		
בעלים		יוסף (בן ישראל) פורר			רחובות	שד מקס ואמפרו שיין	10	08-9392260		
בעלים		יוסף (בן עזרא) פורר			נס ציונה	לרר משה	22	08-9392260		
בעלים				חברת מגרש ברחוב הרצל 158 רחובות בע"מ	רחובות	הרצל	164	08-9392260	08-9392261	
בעלים				טירת הכרך בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	67	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 ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il
	מודד	ראול מרקוביץ	411		רחובות	התנאים	4	08-9350648		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	414-0497024

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

תוספת יח"ד, תוספת שטחי בניה, תוספת קומות והעברת שטחים בין תאי השטח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת ביח"ד כך שניתן יהיה לבנות בשלושת תאי השטח סה"כ 53 יח"ד במקום 40 יח"ד, בתא שטח 1, 2 ניתן יהיה לבנות 18 יח"ד בכל אחד ובתא שטח 3 ניתן יהיה לבנות 17 יח"ד, לפי סעיף 62א(א)(8).
2. תוספת של 20% מהשטח הכולל המותר לבניה (1160 מ"ר) לצורך תוספת יח"ד בהקלה לפי סעיף 151 (ב) (3) לחוק תכנון ובניה.
3. העברת שטחי בניה עיקריים בין המגרשים, כך ש-105 מ"ר לבניה יועברו מתא שטח 2 לתא שטח 1 ו-72 מ"ר לבניה יועברו מתא שטח 3 לתא שטח 1 לפי סעיף 62א(א)(6).
4. תוספת קומות כך שניתן יהיה לבנות בניינים בני 8 קומות + קומת קרקע + חדרי יציאה לגג, לפי סעיף 62א(א)(א4).
6. שינוי קווי בנין כך שניתן יהיה להבליט מרפסות לחזיתות ל-3 מ' לפי סעיף 62א(א)(4).



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים די'	3 - 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים די'	3 - 1

### 3.2 טבלת שטחים



**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,906	מגורים א'
100	2,906	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,891.26	מגורים ד'
100	2,891.26	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי			צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(8) 5	(7) 4	(6) 3	(5) 5	(3) 18	20	(2)	(2)	(1) 1725	883	1	מגורים ד'		
(15) 5	(14) 4	(13) 3	(12) 3	(10) 18	16	(2)	(2)	(9) 1830	1122	2	מגורים ד'		
(17) 5	6	(12) 3	(13)	(10) 17	18.8	(2)	(2)	(16) 1605	901	3	מגורים ד'		

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

הערה ברמת הטבלה:

1. תתאפשר הקמת חדרי יציאה לגג עפ"י רח/2000/ג/2 ו-רח/מק/2000/ג/3.
2. ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים, בשטח ממוצע של 12 מ"ר עפ"י רח/2000/ג/2 ו-רח/מק/2000/ג/3. מעקה המרפסות יהיה שקוף.
3. מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1)  $1725 \text{ מ"ר} = (105 \text{ מ"ר מתא שטח } 2 + 72 \text{ מ"ר מתא שטח } 3) + (1200 \text{ מ"ר עיקרי} + 1200 \text{ מ"ר עיקרי} + 540 \text{ מ"ר שרות}) \times 0.20$  (שכס כחלון) .
- 348 מ"ר מתוך 1725 מ"ר - לפי סעיף 151(ב)3 לחוק התכנון והבניה.
- (2) לפי רח/2000/ב/6.
- (3) תוספת 6 יח"ד על הקיים על בסיס שכס כחלון. בהתאם לשכס כחלון מתוך 6 הדירות הנוספות 3 יהיו בנות 75 מ"ר כל אחת ו-3 יהיו בנות 100 מ"ר כל אחת. ניתן יהיה להמיר הדירות הנוספות מכוח תכנית זו בדירות קטנות יותר (עד 9 דירות תחת ה-6 הנוספות) בשטח כולל של 525 מ"ר.
- (4) 8 קומות מעל קומת קרקע.
- (5) לרחוב מנדלי מוכר ספרים. קו בנין למרפסות 3 מ'.
- (6) קו בניין צפוני.
- (7) קו בניין מזרחי.
- (8) לרחוב גולדין. קו בנין למרפסות 3 מ'.
- (9)  $1830 \text{ מ"ר} = (105 \text{ מ"ר לתא שטח } 1) - (1500 \text{ מ"ר עיקרי} + 1500 \text{ מ"ר עיקרי} + 675 \text{ מ"ר שרות}) \times 0.20$  (שכס כחלון) .
- 435 מ"ר מתוך 1830 מ"ר - לפי סעיף 151(ב)3 לחוק התכנון והבניה.
- (10) במגרשים אלו ביחד (מס' 2-3) תוספת של 7 יח"ד על הקיים על בסיס שכס כחלון. בהתאם לשכס כחלון מתוך 7 הדירות הנוספות 4 יהיו בנות 75 מ"ר כל אחת ו-3 יהיו בנות 110 מ"ר כל אחת. ניתן יהיה להמיר הדירות הנוספות מכוח תכנית זו בדירות קטנות יותר (עד 9 דירות תחת ה-7 הנוספות) בשטח כולל של 630 מ"ר.
- (11) 8 קומות מעל קומת קרקע..
- (12) קו בנין דרומי.

(13) משתנה לפי המסומן בתשריט מצב מוצע.

(14) קו בניין מזרחי. 3 מ' לכיוון תא שטח 3.

(15) לרחוב גולדין, קו בנין למרפסות 3 מ'.

(16)  $1605 \text{ מ"ר} = (72 \text{ מ"ר לתא שטח } 1) - (1300 \text{ עיקרי} + 1300 \text{ מ"ר עיקרי} + 585 \text{ מ"ר שרות}) * 0.2 \text{ שבס כחלון}$  .

377 מ"ר מתוך 1605 מ"ר - לפי סעיף 151(ב3) לחוק התכנון והבניה.

(17) לרחוב הבנים. קו בנין למרפסות 3 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

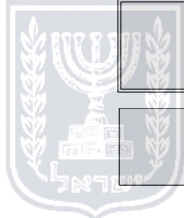


תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>1. תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי וייתר בתחום המגרש של כל בניין ובניין. 2. במידה וצפיפות יח"ד למגרש הינה 20 יח"ד לדונם נטו ומעלה, תהיה חובת חניה תת קרקעית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 בניה ירוקה</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. 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. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות לענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה, לרבות פסולת בנייה והריסה של מבנים קיימים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א' לחוק.</p>	<p><b>6.5</b></p>

<b>6.6 היטל השבחה</b>	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>.7 ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית.	
---------------------------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0497024 שם התוכנית: רח/מק/550/ד/38/ב- מתחם גולדין עורך התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות תאריך: חתימה:

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי-	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	4 למערב	3 לצפון	5	1	ק.קרקע+4 ק. מגורים+חדרים על הגג			12		326	2878	(1) 883		(1)795	1200	883	1	מגורים ג'
3 או 4 עפ"י התשריט	3	3	5	1	ק.קרקע+5 ק. מגורים+חדרים על הגג			15		334	3744	(1) 1122		(1) 1122	1500	1122	2	
6	3	3	5	1	ק.קרקע+4 ק. מגורים+חדרים +1 ק. פנטי			13		344	3102	(1) 901		(1) 901	1300	901	3	

1. לפי רח/2000/ב.6.

