

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0396515

רח/ מק/ 1999/ ו - אחוזת ויצמן - איחוד וחלוקה ותוספת שטחי מסחר

מחוז

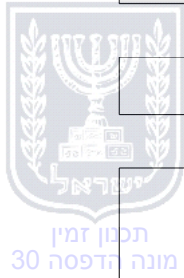
מרכז

סוג תכנית

מרחב תכנון מקומי רחובות

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 משנה את חלוקת יעודי הקרקע בין חלקות 77 (יעוד מסחר) ו-16 (יעוד שצ"פ) בגוש 5908, שנקבעו בתכנית רח/ מק/ 1999/ ב, ללא שינוי בסך השטח לכל יעוד קרקע. בנוסף, התכנית מגדילה את זכויות הבנייה למסחר ב-500 מ"ר, המהווים 13% משטח המגרש למסחר, וקובעת קו בניין ביחס למגרש השצ"פ לאחר החלוקה מחדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רח/ מק/ 1999/ ו - אחוזת ויצמן - איחוד וחלוקה ותוספת שטחי מסחר
		מספר התכנית	414-0396515
1.2	שטח התכנית		3.906 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

רחובות	מרחב תכנון מקומי
183100	קואורדינאטה X
645950	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	יוספזון		
רחובות	כרמל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5908	מוסדר	חלק	85-86	

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/ 1999/ ב	401, 42

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



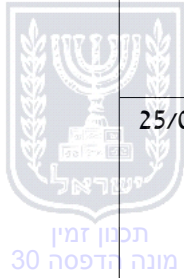
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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 /4 .2. הוראות תכנית תמא/ 4 /4 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
16/10/2001	125	5023	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 1999/ א ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 1999/ א
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
19/09/2005	4256	5440	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ מק/ 1999/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ מק/ 1999/ ב



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				אבנר שר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבנר שר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	30/10/2017	אבנר שר	30/10/2017		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	08/10/2017	אבנר שר	09/10/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	05/11/2017	אבנר שר	06/11/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/09/2017	אבנר שר	04/09/2017		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
	פרטי			אחוזת ויצמן סנטר בע"מ	רחובות	הרצל	221	08-9361868	08-9361868	liz@teldar.c o.il
	פרטי			גני הנשיא הראשון בע"מ	רחובות	הרצל	221	08-9361868	08-9361868	liz@teldar.c o.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אחוזת ויצמן סנטר בע"מ	רחובות	הרצל	221	08-9361868	08-9361868	liz@teldar.co.il
פרטי			גני הנשיא הראשון בע"מ	רחובות	הרצל	221	08-9361868	08-9361868	liz@teldar.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392259	08-9392261	Limor_gold@rehov ot.muni.il
בעלים				אחוזת ויצמן סנטר בע"מ	רחובות	הרצל	221	08-9361868	08-9361868	liz@teldar.co.il
בעלים				גני הנשיא הראשון בע"מ	רחובות	הרצל	221	08-9361868	08-9361868	liz@teldar.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבנר שר	26565	אבנר שר אדריכלים בע"מ	קיסריה	טופז	22	04-6261466	04-6261469	office@sher-architects.com
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ'	441		רחובות	יהודה הלוי	34	08-9350649	08-9416842	moded-r@013.net



מזכיר
מונה הדפסה 30



מזכיר
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל הדפסה 30 תכנון זמין

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

- א. איחוד וחלוקה
- ב. תוספת שטחי מסחר
- ג. קביעת קו בנין לשצ"פ

2.2 עיקרי הוראות התכנית



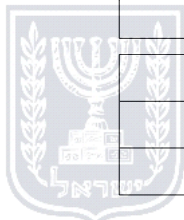
מנהל הדפסה 30 תכנון זמין

- א. איחוד וחלוקה בין שטח למסחר לבין שטח ציבורי פתוח, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, על פי סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- ב. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב-500 מ"ר, על פי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- ג. קביעת קו בניין לשצ"פ כך שיהיה 0.0, על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	401
שטח ציבורי פתוח	42



מנהל הדפסה 30 תכנון זמין

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	42

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	3,723	95.32
שטח ציבורי פתוח	183	4.69
סה"כ	3,906	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
95.32	3,711.56	מסחר
4.68	182.18	שטח ציבורי פתוח
100	3,893.74	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	מסחר ומשרדים
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. פיתוח גנני, כולל נטיעות, שבילים, קירות מגן, בריכות, מצללות, תאורה, גידור וכו' ב. קווי תשתית ג. זכות מעבר למגרשים הגובלים במידת הצורך
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כלי
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי				
5 (3)	5 (2)	3 (1)	5	2	3	14	8789.2	3800	1489.2	3500	3723	401	מסחר	מסחר

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 ששטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מערבי.
- (2) מזרחי קדמי לרחוב כרמל.
- (3) קו בנין לשצ"פ יהיה 0.0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

א. מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית ובאישור מהנדס העיר.
 ב. תקן החניה יהיה ע"פ תקן חניה תקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2

בניה ירוקה

א. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיו"ב, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, ואישורם על ידי מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ולמדיניות העיריה 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", יחולו ההוראות כפי שייקבע 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 יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 ג. 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.
 ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.4

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמא/ 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 מכח תכנית זו אשר יעמדו בסתירה למסמכי התמ"א.
 ב. הגובה המרבי המותר לבניה, לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה, לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.
 ג. הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמא/ 2 /4.
 ד. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
 ה. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

<p>6.5 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.5</p>
<p>השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה ע"פ סעיף 6 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או יירשמו על שמה בדרך אחרת.</p>	
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין ע"פ פקודת המודדים, אישורו ע"י הוועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם המקרקעין.</p> <p>ג. השטחים המופיעים בטבלת השטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופיעים בתשריט מוצע.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות, בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p>	
<p>6.7 הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.7</p>
<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין על פי כל דין, יישא בעל כל מגרש לבנייה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר - אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום חלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו על פי טבלת ההקצאה לשווי כל המגרשים לבנייה פרטית על פי אותה טבלה, על פי סעיף 12)69 לחוק. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p>	
<p>6.8 מרתפים</p>	<p>6.8</p>
<p>תותר בניית מרתף משותף לבניין. הוראות הבנייה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/ 2000/ ב/ 6 ותכנית רח/ 2000/ ב/ 1.</p>	
<p>6.9 היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש משוער תוך 10 שנים.



נספח - טבלת הקצאה - תכנית מס' 414-0396515

מצב מוצע					מצב קיים				
החלקים בעלות	שם הבעלים	ייעוד	שטח במ"ר	תא שטח	שם הבעלים	ייעוד	שטח/מ"ר	מס' מגרש	גוש
3/10	אחוזת ויצמן סנטר בע"מ				אחוזת ויצמן סנטר בע"מ				
7/10	גני הנשיא הראשון בע"מ	מסחר	3723	401	גני הנשיא הראשון בע"מ	מסחר	3723	401	5908
בשלמות	עיריית רחובות	שצ"פ	183	42	עיריית רחובות	שצ"פ	183	42	5908





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תכנית רח/ מק/ 1999/ ב

יעוד	צבע/ סימון בתשריט	טיפוס	מגרשים מספר	כמות מגרשים	שטח			מספר יחיד		קומות מעל לכניסה קובעת	שטח עיקרי				סה"כ שטחים עיקרי + שרות	
					מגרש מינימלי במ"ר	כולל בדונם	סה"כ	במגרש/ בנין	סה"כ		מעל מפלס כניסה	תחת מפלס כניסה	סה"כ	סה"כ		
											ממוצע ביחיד	ממוצע ביחיד	ממוצע ביחיד	ממוצע ביחיד	ממוצע ביחיד	ממוצע ביחיד
אזור מסחרי	אפור מותחם סגול		401	1	3000	3.7	3.7		3		3000	600	3800	4400	7400	

