

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0475970

רח/47/950- הסדרת מצב קיים בין שב"צ ומגורים ברח' אורבך וברח' לוסטיג



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 מסדירה יעודי קרקע קיימים בפועל: ברחוב אורבך קיים בית מגורים על קרקע ביעוד שב"צ ודרך. התכנית משנה את יעוד החלקה למגורים ומבטלת חלק מהפקעה. ברחוב לוסטיג קיים בית כנסת על קרקע ביעוד מגורים. התכנית משנה את יעוד המגרש למבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/47/950- הסדרת מצב קיים בין שב"צ ומגורים ברח' אורבך וברח' לוסיג

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0475970

19.321 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

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

180806 קואורדינאטה X

644552 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת אפרים, רחובות.

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	אורבך חיים	28	
רחובות	לוסטיג	8	

שכונה אפרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3655	מוסדר	חלק	185, 519	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



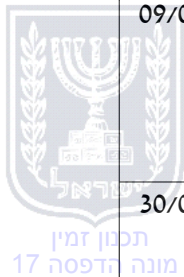
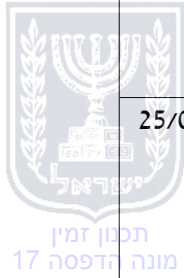
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
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
30/07/1981		2732	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 950 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 950
04/02/2001		4957	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / יב
26/08/2008	4511	5843	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 5. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב / 5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן							מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת שטחים מצב מאושר	30/03/2017		30/03/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		28/02/2017		03/07/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

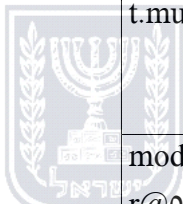


תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מונח	הגדרת מונח
תכנית זו	414-0475970

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.

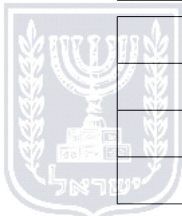
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי יעוד קרקע ממגורים למבנים ומוסדות ציבור ולהיפך, לפי הקיים בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1. בחלקה 185, ברחוב לוסיטיג 8, בה קיים בית כנסת:
 - א. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים אי לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
 - ב. קביעת זכויות בניה ל- 120% שטח עיקרי.
 - ג. קביעת מספר קומות ל- 3 קומות.
2. בחלקה 519, ברחוב אורבך 28:
 - א. שינוי יעוד הקרקע משב"צ ושצ"פ למגורים אי וביטול חלק מהדרך.
 - ב. הגדלת זכויות בניה ל- 57% שטח עיקרי.
 3. קביעת קווי בנין.
 4. קביעת הוראות הבניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2, 3
מבנים ומוסדות ציבור	4
מגורים אי	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	4
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	4
דרך /מסילה לביטול	מגורים אי	1
להריסה	מגורים אי	1

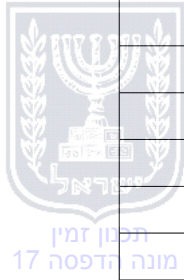
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.87	397	דרך מוצעת
91.22	19,321	מגורים
4.48	949	מגורים א'
2.30	486	שב"צ
0.13	28	שצ"פ
100	21,181	סה"כ

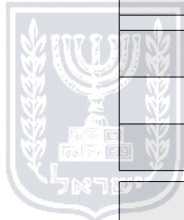
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.92	130.66	דרך מאושרת
51.81	977.85	מבנים ומוסדות ציבור
41.27	778.9	מגורים א'
100	1,887.41	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, פס ירוק, מערכות תשתיות על קרקעות ותת קרקעיות, חניות, ריהוט רחוב, גינון וכד'.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	6	4 (3)	4 (2)	3	3	3797	2278 (1)		380 (1)	1139	949	4	מבנים ומוסדות ציבור מגורים אי	
5	6	3	3	1	2	858		312 (5)	101 (1)	445 (4)	781	1		

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:

קו בנין למבנה מגורים הקיים ולבית הכנסת הקיים- יהיה לפי הקיים בפועל. כל בניה חדשה תהיה עפ"י קווי הבניין המצוינים בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי רח/2000/ב/6.

(2) קו בניין מערבי.

(3) קו בניין מזרחי.

(4) תותר הקמת עלית גג בשטח של 12 מ"ר כחלק מהשטח העיקרי.

(5) שלא יעלה על קונטור קומת קרקע.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה. פתרון החניה יהיה בתחום המגרש בלבד.</p>
<p>6.2</p>	<p>בניה ירוקה</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.</p> <p>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>6.3</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>התכנית נמצאת בתחום אזור רגישות א' על פי תמ"א 4/ב/34. יש להשאיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p>
<p>6.4</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>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 שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
<p>6.5</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>על תחום התכנית חלות ההגבלות בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>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.</p> <p>הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p>

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>הגובה המירבי 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' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p>	
<p align="center">רישום שטחים ציבוריים</p>	<p align="center">6.6</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.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>1. א, לא ינתן היתר בניה לכל מגרש אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום לאותו מגרש מבקש ההיתר, ערוך כדן ע"פ פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p> <p>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.</p> <p>2. כתנאי להיתר בניה לכל מגרש 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. תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות לעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבנייה, לרבות פסולת בנייה והריסה של מבנים קיימים, וכן לעניין מניעת מטרדי רעש ואיכות האוויר, לרבות אבק.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה במגרש המיועד ל מבנים ומוסדות ציבור תהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות.</p>	
<p align="center">הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>עפ"י סעיף 69 (12) לחוק, ישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית, בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר.</p>	
<p align="center">.7 ביצוע התכנית</p>	
<p align="center">7.1 שלבי ביצוע</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7.2 מימוש התכנית

בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0475970 שם התוכנית: הסדרת מצב קיים בין שב"צ ומגורים ברח' אורבך וברח' לוסטיג עורך התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות תאריך: 30.03.2017 חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי	צדדי-	
			עיקרי	שרות												
מגורים א'	185	949	50% (1)	(2)	(2)	(2)	50% (3)	2			1	2	5	4	4	6
בנייני ציבור	519	486	90%	(2)	(2)	(2)	90% (3)				3	3	5	4	4	6

1. 12 מ"ר עלית גג כחלק משטח עיקרי
2. לפי רח/2000/ב.6.
3. לא כולל שיטחי שירות.

