

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0638056

רח/מק/2110/17 - ביזנס פארק רחובות

מרכז

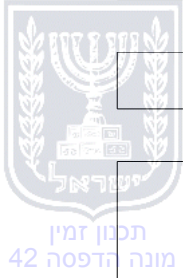
מחוז

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 חלה על חלקה 47, בגוש 3650, המצויה ברחוב פנחס ספיר 5, אזור תעשייה "הורביץ" ברחובות. החלקה גובלת בדרך פנחס ספיר מדרום, מצפון ומזרח בשצ"פ וממערב בחלקה 48.

התכנית מבקשת תוספת זכויות בניה בהיקף של 500 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/מק/2110/17 - ביזנס פארק רחובות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
414-0638056	מספר התכנית	
4.260 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדת התכנון המוסמכת מקומית	להפקיד את התכנית	
62א (א) (16) (א) (1)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

180133 קואורדינאטה X

645163 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום באזור תעשייה "הורביץ" רחובות,

מצפון ומזרח- שצ"פ.

ממערב- חלקה 48.

מדרום- רחוב פנחס ספיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	פנחס ספיר	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	47	חלק	מוסדר	3650

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/4/2	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמ"א/4/2. הוראות תכנית תמ"א/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תממ/3/21	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תממ/3/21. הוראות תכנית תממ/3/21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
רח/2000/ב/1	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2000/ב/1, הוראות תכנית רח/2000/ב/1 תחולנה על תכנית זו.	4412	3425	28/05/1996
רח/2000/ב/6	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2000/ב/6. הוראות תכנית רח/2000/ב/6 תחולנה על תכנית זו.	7014	4506	31/03/2015
רח/2110	שינוי	שינוי זכויות בנייה והוספת קומה.	5261	1492	05/01/2004
רח/מק/2110/ד	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/מק/2110/ד. הוראות תכנית רח/מק/2110/ד תחולנה על תכנית זו.	6565	3610	19/03/2013



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכס פריאון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכס פריאון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	13: 10 10/09/2019	אלכס פריאון	10/09/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	10: 23 17/12/2019	אלכס פריאון	11/07/2019		1: 500	מנחה	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 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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
חברה	פרטי	הדר טל		ש.פרידמן נאמנות פארק הורביץ בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן (1)	2	03-6931931		hadart@friedman.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ויצמן 2 תל אביב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הדר טל		ש.פרידמן נאמנות פארק הורביץ בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן (1)	2	03-6931931		hadart@friedman.co.il

(1) כתובת: ויצמן 2 תל אביב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	אלכס פריאון	8791	א.פריאון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	הרצליה	(1)	33	09-7792800	03-5493657	office@prion-arc.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	כמאל זועבי	879		נוף הגליל	השושנים (2)	20	04-6013680	03-6476174	k0522840602@gmail.com

(1) כתובת : בן גוריון 33 הרצליה.

(2) כתובת : השושנים 20.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

התכנית מבקשת תוספת זכויות בניה בהיקף של 500 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר בהיקף של 500 מ"ר, עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 16 א 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	230

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	4,260	100
סה"כ	4,260	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	4,244.94	100
סה"כ	4,244.94	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	לפי רח/2110
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					
5	6	5	5							3482 (1)			מסחר ומשרדים	תעשייה	
5	6	5	5							2982			תעשייה	תעשייה	
5	6	5	5	3	5 (4)	22.5 (3)	40	10224 (2)		2982 (2)	6464	4260	230	<סך הכל>	תעשייה

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. כל ההערות המפורטים לעיל הם חלק בלתי נפרד מטבלת זכויות הבניה. לא ניתן לקרוא את הטבלה ללא הערות ותוספות אילו.

ב. יותר עד קומה אחת טכנית מעל למפלס תקרת קומת המשרדים האחרונה (גג המשרדים) לשימוש טכני: מאגר מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, ו/או תקשורת, חדרי מדרגות, חדרי מכוונות מעליות, יחידות מיזוג אוויר וכו'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2,982 מ"ר (עפ"י תב"ע קיימת) + 500 מ"ר = 3,482 מ"ר.

(2) עפ"י תב"ע מאושרת רח/2000/ב/6.

(3) "גובה המבנה" מתייחס לגובה המבנה הנמדד ממפלס קומת הכניסה (0.00) ועד מפלס תקרת קומת המשרדים האחרונה.

5 קומות 22.5 מ"ר ובנוסף 3 מ' מתקנים על הגג.

(4) "גובה המבנה" מתייחס לגובה המבנה הנמדד ממפלס קומת הכניסה (0.00) ועד מפלס תקרת קומת המשרדים האחרונה..

6. הוראות נוספות

6.1	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן-גוריון (להלן "התמ"א"), לרבות הגבלות בניה לגובה, הגבלות בניה בגין רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו. לא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו, אשר יעמודו בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן-גוריון.</p> <p>3. 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>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם 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>2. השטחים המופיעים בטבלת השטחים- מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת המב"את. השטחים הקובעים הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פניו פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>5. לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג בתחום התשריט, בו מבוקש ניצול חלקי הנמוך מ-80% מסה"כ זכויות הבניה המותרות לבניה עפ"י התכנית המאושרת.</p>

6.3	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. תקן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה לשימושים המוצעים ויכלול חניה לרכבים דו גלגליים וחניות לאופניים.</p> <p>2. החניה תיפתר בתחום המגרש.</p> <p>3. לא יוצא היתר בניה בו לא ממומש תקן החניה המלא לכל השימושים במגרש, גם בניצול זכויות של פחות מ-100%.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע מידי	

7.2 מימוש התכנית

15 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנית מס': 414-0638056 שם התכנית: רח/מק/2110/17 - ביזנס פארק רחובות

414-0638056
ביזנס פארק רחובות - טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב קיים עפ"י תכנית רח/2110

יעד	שטח שטח בנועם	גובה מרבי/מקסימום גובה	תכנית קומת קרקע מקסימלית	% או מ"ר שטח עיקרי עולי מרבי	סרי"כ % או מ"ר שטח שירות		קומת מעל הקרקע - H	סרי"כ % או מ"ר שטח שירות עיקרי + שירות עיליים		היקף שטח	סרי"כ % או מ"ר שטח עיקרי עולי	תכנית קומת קרקע מקסימלית	גובה מרבי/מקסימום גובה	שטח שטח בנועם	יעד
					תת קרקעיים	עיליים		תת קרקעיים	עיליים						
העשיה אי סט"כ	116,810	3.0	40%	70%	100%	190%	H = 22.5 ק"מ, 2.0 מ' ונוסף 2.0 מ' מתקנים על הגג	100%	50%	22.5 ק"מ, 2.0 מ' ונוסף 2.0 מ' מתקנים על הגג	70%	40%	3.0	116,810	העשיה אי סט"כ
				140%							70%				

מצב קיים עפ"י תכנית רח/2000/6

תעבורה/תעשייה עירונית ידע	עפ"י התכנית הרחלת	מטבח המגרש	70%	240%	80% לקומה בשלוש קצוות	70%	70%	70%

מצב קיים עפ"י תכנית: רח/2110 ו- רח/2000/6

מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (שטח) (%)	שטחי בניה		מטח שטח	גודל מגרש	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
3	הקובעת	22.5	40	70%	70%	70%	4260	230	סה"כ	תעשייה
5	קומות ונוסף 3 מ' מתקנים על הגג	22.5	40	70%	70%	70%	4260	230	סה"כ	תעשייה

קומי	5
ציד- ימני	5
ציד- שמאלי	6
קו בנין (מטר)	