

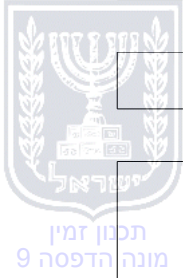
הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0728097

רח/מק/750/8/א/2 - שב"צ ברחוב רמז

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רחובות
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ושינוי חלוקת שטחי בנייה במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור ברחוב רמז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

רח/מק/750/א/2 - שב"צ ברחוב רמז

414-0728097

מספר התכנית

2.211 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א) 4א, 62 א (א) (6)

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

181525 קואורדינאטה X

644725 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות רמז ורוזנסקי

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	רמז	82	
רחובות	רמז	84	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3702	מוסדר	חלק	109, 366-367	

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
414-0111971	400, 301, 300, 100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
414-0303420	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 414-0303420 ממשיכות לחול.	7755	6739	09/04/2018
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 ממשיכות לחול.	7014	4506	31/03/2015
רח/ מק/ 2000 / יב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב תחולנה על תכנית זו.	4957		04/02/2001
414-0111971	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 414-0111971 ממשיכות לחול.	7593	102	28/09/2017
414-0666446	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0666446. הוראות תכנית 414-0666446 תחולנה על תכנית זו.	9006	7575	28/07/2020



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		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר	12: 06 13/12/2020	דלית הראל	22/10/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	15: 32 26/11/2020	דלית הראל	12/02/2019	1	1: 250	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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
	עורך ראשי			הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	רחובות	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	דלית הראל	81018		רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	414-0728097

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**

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ושינוי חלוקת שטחי הבניה במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור ברחוב רמז.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב - 385.4 מ"ר (20% משטח המגרש), לפי סעיף 62א(א)(16)(1).
- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים, כך שניתן יהיה לבנות סה"כ 150 מ"ר לשימוש מסחר נלווה במקום 100 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)6.
- שינוי קו בנין צדדי מ- 5 מ' ל- 4 מ' לכיוון צפון מזרח, לפי סעיף 62א(א)4.
- תוספת קומת מרתף מ- 3 קומות ל- 4 קומות תת קרקעיות, לפי סעיף 62א(א)4(א).
- תוספת שטחי שירות בקומות תת קרקעיות ב - 1927 מ"ר (המהווים תכסית המגרש), לפי סעיף 62א(א)15.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	100
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	100
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	177	8.01
דרך מוצעת	107	4.84
מבנים ומוסדות ציבור	1,927	87.16
סה"כ	2,211	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	282.05	12.77
מבנים ומוסדות ציבור	1,927.33	87.23
סה"כ	2,209.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות, משרדים לרשות המקומית, מרפאות ומוסדות בריאות, למעט מגורים. שימושים נילווים מסחריים לשימוש באי המבנה הציבורי. כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.
4.1.2	הוראות
א	מרתפים תותר הקמת מתקנים הנדסיים בקומת המרתף.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות
4.2.2	הוראות



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	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
5 (5)	6 (4)	4 (3)	5 (2)	4	6	35	50	12718.2	7708		770.8	4239.4 (1)	1927	100	מבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותרו שימושים מסחריים נלווים בשטח של 150 מ"ר, מתוך סך השטחים המותרים.
- (2) לכוון רחוב רוזינסקי.
- (3) לכוון צפון מזרח.
- (4) לכיוון חלקה 391.
- (5) לכוון רחוב רמז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 חניה</p> <p>1. פתרונות החניה יהיו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה, אלא אם הדבר אינו אפשרי מבחינה תכנונית או שאין מחסור קיים או צפוי באזור, לשיקול מהנדס העיר. 2. באם תקן החניה יחייב הקמת קומות חניה נוספות, הדבר לא יהווה סטייה ניכרת התכנית. 3. תותר התקנת מכפילי חנייה בקומת החנייה התת קרקעיות.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.2 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. 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>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.3 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): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. 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. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.4 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. 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. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון. הגובה המירבי 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' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.4</p>

6.5	רישום שטחים ציבוריים
	<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 בדרך אחרת.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1.א. לא ינתן היתר בניה אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום, ערוך כדין 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 תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח אשר תתן פתרונות לתנועה וחניה וכן הנחיות לעיצוב אדריכלי כולל הגימורים, מפלסים, גדרות וכד' והשתלבות עם מגרשים שכנים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות לענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה, לרבות פסולת בנייה והריסה של מבנהם קיימים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיד עם אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: **414-0728097** שם התוכנית: רח/מק/750/א/2 - שב"צ ברחוב רמז.
 עורך התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות תאריך: _____ חתימה: _____

מצב מאושר עפ"י תכניות : 414-0303420, רח/ב/2000/6, 414-0111971.

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	קווי בנין (מטר)				
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מבנים ומוסדות ציבור	100	1927	3854	770.8	5781	10405.8	540	50%	6	3	5	5	6

