

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0846550

רח/9/2010/א/3 - קביעת המגרש לשימור ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור"



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 414-0846550
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 08/07/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ יו"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בחלקה הנמצאת ברחוב איזנברג מספר 2, קיים מבנה לשימור - "בית ליפשיץ".
במסגרת תכנית להתחדשות עירונית רח/9/2010/א אשר אושרה בשנת 2009, הוגדר המגרש עליו קיים הבית כמגרש ביעוד של "אזור לשימור", ללא הגדרה ספציפית של שימושים וזכויות בניה.
ההיתר המקורי של המבנה הינו למגורים ואילו בשנים האחרונות פעלה במקום מסעדה מתוקף היתר לשימוש חורג.
בעל הקרקע מבקש להעביר לרשות העיריה את המבנה לשימור. לצורך כך מוגשת תב"ע זו אשר קובעת את המגרש לשימור ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" עם שימושים ציבוריים. לכשהתב"ע תאושר המגרש, ירשם ע"ש העיריה וישמש לצורכי ציבור.
התכנית באה להרחיב ולפרט הוראות לשימור, שימוש במבנה ומכוונת להסדיר את העברת המבנה לרשות ושימוש העירייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/3/א/9/2010 - קביעת המגרש לשימור ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור"

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

414-0846550 מספר התכנית

2.146 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר 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
קואורדינאטה X	182174
קואורדינאטה Y	645363

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	איזנברג	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר	חלק	1066	

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/9/2010/א	ה

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
09/04/2018		6739	7755	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 414-0303420 ממשיכות לחול.	שינוי	414-0303420
29/08/2019		14253	8414	תכנית זו כפיפה להוראות תכנית 414-0496471. הוראות תכנית 414-0496471 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0496471
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
12/01/2009		1746	5899		החלפה	רח/ 2010 / 9 / א



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
לא	תיק תיעוד מקדים	15: 39 10/02/2021	ליבנה שואף	10/02/2021	75		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח בינוי סכמתי (מחייב לנושא השימור בלבד)	10: 07 22/02/2022	דלית הראל	07/03/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 22 03/10/2021	דלית הראל	08/03/2020	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

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 ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי			הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il
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
אדריכלית	אדריכל	ליבנה שואף	101628	שואף רונן אדריכלים	נצני סיני	(1)		08-9150560	08-9150562	office@srarc.co.il

(1) כתובת: 7039500 ת.ד. 237.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 28



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 28

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	414-0846550

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

קביעת המגרש לשימור עם שימושים ציבוריים ומסחר ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מ"מגרש לשימור" ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
2. קביעת זכויות והוראות בניה.
3. קביעת הוראות שימור.
4. קביעת מיקום והוראות לתוספת בניה.
5. קביעת קווי בנין למבנה לשימור.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	3
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לשימור	766	35.69
דרך מאושרת	122	5.69
מעורב מסחר ומגורים	800	37.28
שפ"פ	458	21.34
סה"כ	2,146	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	122.64	5.68
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,264.33	58.60
מבנים ומוסדות ציבור	770.53	35.71
סה"כ	2,157.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה, בריאות, גלריה, מוזאון, מסחר נלווה לשימושים הציבוריים, למעט מגורים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. תתאפשר בניית חדר טרנספורמציה תת קרקעי לשימוש בניין מגורים בתא שטח מס' 2.</p> <p>2. לא תותר פגיעה באופין האדריכלי בסגנונו ואלמנטים המקוריים שבפנים ובחוץ המבנה לרבות פרטי הבנין הקיימים בו בפנים ובחוץ, לרבות טיח מקורי, פתחים, כתובות, תבליטים, ריצופים, פרטי נגרות, סוגרים, גדרות ושערים.</p> <p>3. כל המדרגות והאלמנטים הצמודים אליהן בחזית המערבית נכללים בתחום הוראות השימור.</p> <p>4. תתאפשר נסיגה של 2 מטר נוספים למוצע בחזית מערבית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שימושים לדרך על פי חוק, לרבות כבישים, מדרכות, פס ירוק, מערכות תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות, חניות, ריהוט רחוב, גינון.
4.2.2	הוראות
4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
	עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(4) 2	4	(3) 3	(2) 0	2	65			306	(1) 1000	766	1	מבנים ומוסדות ציבור

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:

תוספת הבניה תתאפשר בכפוף לביצוע נסיגה כלפי מעקה החזית הראשית בדופן המערבית או בכפוף לשילוב המעקה בתוספת הבניה, הכל בהתאם להנחיות יועץ השימור של הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותרו שימושים מסחריים נלווים בשטח של 150 מ"ר, מתוך סך השטחים המותרים.
- (2) המבנה לשימור הקיים בשטח של 408.12 מ"ר בתוך סך השטחים המותרים.
- (2) לכיוון מערב.
- (3) לכיוון מזרח.
- (4) לכיוון צפון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	6.1
החניה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.	
6.2 שימור	6.2
<p>1. תותר תוספת בניה על וליד המבנה לשימור מבלי לפגוע בו, בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובתיאום התכנית מול ממוני השימור ברשות. בליווי ובתכנון של אדריכל בעל נסיון מוכח לטיפול במבנים לשימור מחמיר.</p> <p>2. הריסות במבנה לשימור כפופים לממצאי תיק תיעוד מלא מאושר, בתיאום עם ממוני השימור, אדריכל ומהנדס שימור ובתנאי שערכי השימור לא נפגעים מאישור ההריסה.</p> <p>3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, סגנונו ובאלמנטים המקוריים שבפנים ובחוץ המבנה, לרבות פרטי הבניין הקיימים בו בפנים ובחוץ, טיח מקורי, פתחים, כתובות, תבליטים, ריצופים, פרטי נגרות, סוגרים, גדרות ושערים.</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה יהיה השלמת תיק תיעוד מלא בתאום עם ממונה השימור ברשות המקומית ולאישור ועדת השימור.</p> <p>5. כלל האלמנטים למבנה לשימור כולל המדרגות מסומנים לשימור. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת)</p> <p>5. לא תותר חפירה מתחת למבנה לשימור, למעט מתחת למדרגות. חפירת החניון התת קרקעי למבנה המגורים בתא שטח 2 תהיה בתאום עם מהנדס וממונה שימור על מנת להבטיח שלא יפגעו המבנה וחלקי המבנה לשימור.</p> <p>6. לא יותרו שינויים בפנים המבנה ו/או פגיעה באלמנטים מקוריים קיימים.</p> <p>7. חצר המבנה תפותח באופן שתשתלב עם פיתוח השפ"פ במגרש הסמוך.</p> <p>8. היתר בניה למבנה שבתא שטח מס' 2 ינתן לאחר אישור תיק תיעוד.</p> <p>9. הנחיות לשימור, כולל עיצוב חזיתות, חומרי גמר, נגישות וכד' יתואמו עם מהנדס העיר.</p> <p>10. ביצוע פעולות השימור יהיה עפ"י חוק.</p> <p>11. נספח הבינוי מחייב לנושא השימור, לרבות סימון אזור לשימור.</p>	
6.3 שמירה על עצים בוגרים	6.3
<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 אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה 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>	
6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.4
<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.</p> <p>2. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח</p>	

6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>3. הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>4. הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 בהליך הרישוי
	<p>1. כתנאי להיתר בניה בתחום התכנית יוגש תיק תיעוד מלא הכולל סקר הנדסי ודוח צבע בהתאם להנחיות מנהל התכנון לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות לעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה, לרבות פסולת בנייה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>3. היתר בניה של המבנה לשימור יכולול הוראות שימור והגנה על אלמנטים בעת עבודות בבניה במגרש, היתר הבניה יכולול פרטים לשחזור/שימור בהתאם לתיק התיעוד המאושר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיד עם מתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28