

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-1106004

רח/2000/א/52 - הסדרת יעוד קרקע בהתאם לקיים



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 414-1106004

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 04/12/2023

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"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

מטרת התכנית היא הסדרת יעודי קרקע בשתי חלקות בבעלות עירייה וק"ל בהתאם לשימוש בפעול.

1. בגוש 3816 חלקה 113 ברחוב הגליל:

בחלקה קיים בית כנסת "אבות ובנים" המשמש את תושבי שכונת חבצלת משנות ה - 50. החלקה בבעלות קק"ל. התכנית משנה את יעוד החלקה מאזור מגורים א' למבנים ומוסדות ציבור.

2. בגוש 3705 חלקה 708 ברחוב הרב יוסף משולם:

בחלקה קיים בית מגורים עפ"י היתר בניה משנת 1971. בית המגורים שייך לרב הראשי של שכונת שעריים אשר בנה את ביתו לאחר שחכר את הקרקע מעיריית רחובות. התכנית משנה את יעוד החלקה ממבנים ומוסדות ציבור ל - אזור מגורים ב'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/2000/א/52 - הסדרת יעוד קרקע בהתאם לקיים **שם התכנית** **1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

414-1106004 **מספר התכנית**

1.849 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית **1.4 סיווג התכנית** **סוג התכנית**

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מחוזית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

לי"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

רחובות	מרחב תכנון מקומי
182650	קואורדינאטה X
642454	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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	18	הגליל	רחובות
	4	זכריה משה	רחובות
	14	שבזי	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	707-708	חלק	מוסדר	3705
	113	חלק	מוסדר	3816

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
רח/ מק/ 2000 / ב/ 2	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב/ 2. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב/ 2 תחולנה על תכנית זו.	5293	2749		29/04/2004
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
רח/ 1200	החלפה		3799	3874		14/09/1990
רח/ 2000 / א	החלפה		2958			07/09/1983
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/ 2000 / ג/ 4	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג/ 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג/ 4 תחולנה על תכנית זו.	7201	3355		09/02/2016
414-0303420	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 414-0303420 ממשיכות לחול.	7755	6739		09/04/2018
414-0496471	כפיפות	תכנית זו כפיפה להוראות תכנית 414-0496471. הוראות תכנית 414-0496471	8414	14253		29/08/2019

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תחולנה על תכנית זו.				
414-0505347	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0505347. הוראות תכנית 414-0505347 תחולנה על תכנית זו.	7590	9577		18/09/2017
רח/ מק/ 2000 / ב/ 5	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב/ 5. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5843	4511		26/08/2008
414-0201608	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	6913	780		09/11/2014

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את התכנית רח/מק/67/1200 שפורסמה לאישור ב - 04.08.2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דלית הראל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דלית הראל			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מאושרת	15: 13 23/11/2022	דלית הראל	06/06/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	15: 24 18/12/2022	דלית הראל	06/06/2022		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 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	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דלית הראל	81018	עיריית רחובות	רחובות	רחובות		08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il
מודד מוסמך	מודד	אבי בן-נתן	1366		רחובות	האגוז	18			avibn1366@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 33

מונח	הגדרת מונח
תכנית זו	414-1106004

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

הסדרת יעודי קרקע בשתי חלקות בהתאם לשימוש בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ברחוב משה זכריה (גוש: 3705, חלקות: 707, 708):

- שינוי יעוד בחלקה 708 ממבנים ומוסדות ציבור לאזור מגורים ב' וחלוקת תא השטח לשני מגרשי בניה.
- קביעת זכויות והוראות בניה.

2. ברחוב הגליל (גוש: 3816, חלקה: 113):

- שינוי יעוד החלקה מאזור מגורים א' לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2
מבנים ומוסדות ציבור	3, 1
דרך מוצעת	6 - 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	דרך מוצעת	6, 5
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3, 1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	5
מבנה להריסה	מגורים ב'	2

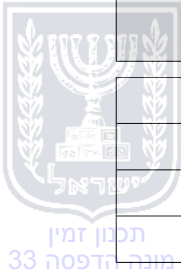
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	848	45.86
מגורים א'	1,001	54.14
סה"כ	1,849	100

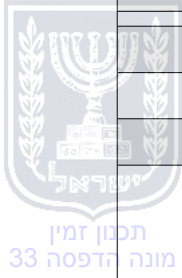
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	148.35	8.05
מבנים ומוסדות ציבור	1,346.3	73.02
מגורים ב'	348.99	18.93
סה"כ	1,843.64	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית רחובות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות. מסחר נלווה המשרת את צורכי הציבור.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית רחובות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, מערכות תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות, חניות, ריהוט רחוב, גינון.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
5	5	4	4	4	4			2925		390	(1) 1950	975	1	מבנים ומוסדות ציבור		
(3) 4	3	(2) 5	3	4	4			1125		150	(1) 750	375	3	מבנים ומוסדות ציבור		
(3) 4	(7) 3	3	4	1	(6) 3	2			(5)	(4) 145	301	351	2	מגורים ב'		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם יותרו שימושים נלווים מסחריים בשטח של 100 מ"ר.
- (2) לכיוון רחוב שבזי. כל הבנייה חדשה מכוח של תכנית זו תמומש בהתאם לקווי הבניין בתכנית זו.
- (3) לכיוון רחוב משה זכריה. כל הבנייה חדשה מכוח של תכנית זו תמומש בהתאם לקווי הבניין בתכנית זו.
- (4) סה"כ לשתי יח"ד. שטח יחידה אחת: ממ"ד - 13 מ"ר, מחסן - 10 מ"ר, 10% משטח המגרש עבור גוונים ובלטות. חניה מקורה - 32 מ"ר עבור שתי חניות בצמידות.
- (5) בקונטור קומת קרקע.
- (6) קומת קרקע, קומה א' וקומה ב' חלקית.
- (7) כל הבנייה חדשה מכוח של תכנית זו תמומש בהתאם לקווי הבניין בתכנית זו.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח המגרש.

6.2

הוצאות הכנת תוכנית

הוצאות הכנת התכנית וביצועה יתחלקו בין הבעלים בהתאם לחלקם היחסי בקרקע בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה

6.3

הפקעות לצרכי ציבור

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 לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

6.4

הריסות ופינויים

המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

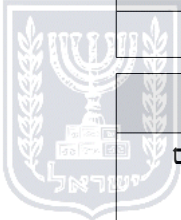
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-1106004 שם התוכנית: רח/2000/א-52 - שינוי יעוד

עורך התוכנית: זלית הראל (הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות) תאריך: 22.11.22 חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח/ חלקה	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מסתל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות												
מגורים א'	113	1001	570 (1)	50.5 (2)				2			2	1	5	4	4	6
מבנים ומוסדות ציבור	1	848	1696 (3)	339.2 (3)							4	3 (3)	5	4	4	-

1. 50% לפי רח/2000/א + 7% לפי 414-0505347
2. לפי רח/2000/ב/6.
3. לפי 414-0303420

