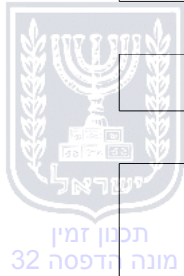


הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0972364

רח/1007/1 שצפ מתחם אשכול



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 414-0972364

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 22/03/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מרכז מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/05/2023

להפקיד את התכנית

19/12/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שצ"פ אשכול ממוקם בדרום מערב העיר רחובות, בשולי שכונת שעריים וסמוך לגבעת האהבה'.
שצ"פ אשכול גובל ברחוב הרב דוד ישראל ממערב ומצפון ברחוב לוי אשכול. מדרום וממזרח לשצ"פ קיימת שכונת מגורים.
תב"ע מחלקת את שטח שצ"פ אשכול לשני מגרשים: מגרש אחד ביעוד מגורים ד' ומגרש ביעוד שצ"פ.
עם אישור התכנית, מגרש ביעוד שצ"פ יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם ע"ש העירייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

רח/1/10/1007 שצפ מתחם אשכול

מספר התכנית 414-0972364

1.2 שטח התכנית 3.020 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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
קואורדינאטה X	181700
קואורדינאטה Y	643500

1.5.2 תיאור מקום

החלקה נמצאת בפינת הרחובות לוי אשכול והרב דוד ישראל.

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	הרב דוד ישראל		
רחובות	לוי אשכול	2	

שכונה גבעת האהבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4536	מוסדר	חלק	71	

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
רח/ מק/ 2000 / ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב/ 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5645	2158		26/03/2007
רח/ 1007 / 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 1007 / 10 ממשיכות לחול.	5676	3037		05/06/2007
רח/ 2000 / ב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ב/ 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7014	4506		31/03/2015
רח/ 2000 / ג/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ג/ 2. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג/ 2 תחולנה על תכנית זו.	5986	5274		11/08/2009
רח/ 2000 / ג/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ג/ 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג/ 4 תחולנה על תכנית זו.	7201	3355		09/02/2016
414-0496471	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414-0496471. הוראות תכנית 414-0496471 תחולנה על תכנית זו.	8414	14253		29/08/2019
רח/ מק/ 2000 /	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	6126	4488		18/08/2010

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 3		בהוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג/ 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג/ 3 תחולנה על תכנית זו.				
414-0201608	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -414 0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	6913	780		09/11/2014



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דליה לפידות			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דליה לפידות		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/08/2021	דליה לפידות	10: 44 23/08/2021	תשריט מצב מאושר	לא

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
	פרטי			א.א פרסיקו בניה נדל"ן והשקעות בע"מ	רחובות	פקריס	4	08-6159999		aviad@p-b.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.א פרסיקו בניה נדל"ן והשקעות בע"מ	רחובות	פקריס	4	08-6159999		aviad@p-b.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דליה לפידות	8498		רחובות	אופנהיימר	5	08-9315451		lapid_d@netvision.net.il
	שמאי	אריק דסה	507		רמת גן	תובל	13	03-6471474		
מודד מוסמך	מודד		522	אביגדור מזור	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		MAZOR@mazor-sur.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

חלוקה לשני תאי שטח, אחד מגורים ד' והשני שטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד למגורים ד' ושצ"פ.
2. שינוי קוי בניין.
3. תוספת יחידות דיור.
4. תוספת קומת ביניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2			

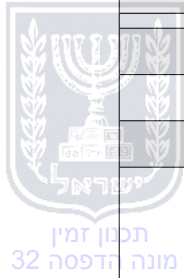
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	3,020	100
סה"כ	3,020	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,604.84	86.26
שטח ציבורי פתוח	414.93	13.74
סה"כ	3,019.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מחסנים משותפים, מחסנים דירתיים יהיו במפלס הקרקע, במפלס הגלריה ובמפלס תת הקרקע. יתאפשר מחסן משותף אחד בקומת הגלריה, הקרקע ותת הקרקע בבניין. 2. 20% משטח המגרש יהיו מגוננים. מרבית שטחי הגינון חתוכנו בחזית המגרש לרווחת הדיירים ולשיפור החזית כלפי הרחוב. שטח הגינון לשימוש פרטי (דירות גן) לא יילקח במניין שטחי הגינון הנדרשים. 3. חניות יהיו במפלס התת קרקע ובמפלס הקרקע.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, מתקני משחק לילדים, מתקני כושר.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בנייה מתחת לשצ"פ למעט מעבר תשתיות עירוניות. שטחי השצ"פ ישארו פנויים לחילחול והחדרת מים לתת הקרקע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט				
קדמי תכנון	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	36	20.34	53	357.7	2500	1980	4840	2605	1	מגורים ד'	מגורים ד'
												415	2	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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) ו-0 לשצ"פ כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

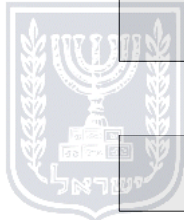
6.1 הוראות פיתוח תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי אשר תכלול בין היתר התייחסות למרכיבים הבאים: 1. פתרונות לחניה. 2. גדרות, קירות תומכים ומשטחים מושפעים (רמפות). 3. פתרונות הסתרה וארכיטקטורה למתקנים הטכניים השונים. 4. פתרונות למתקני תשתית הנדרשים במבנה. 5. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.	6.1
6.2 ניהול מי נגר יוותרו 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.	6.2
6.3 שמירה על עצים בוגרים א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, תכנית פיתוח, יהיה סימון העצים לשימור לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.	6.3
6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 נמל התעופה בן גוריון: א. תנאי למתן היתר בנייה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ב. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.	6.4
6.5 רישום שטחים ציבוריים רישום שטחים שהופקעו מכח התכנית: השטחים בתא שטח 2 ירשמו על שם הרשות המקומית.	6.5
6.6 תנאים למתן היתרי בניה א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין. 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.	6.6
6.7 הוצאות הכנת תוכנית מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה.	6.7

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32