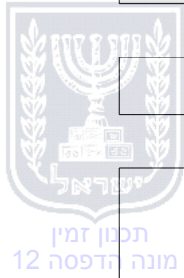


הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0129544

רח/ מק/172 /2 /א-5-טשרניחובסקי 80



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רחובות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להוסיף 1 יח"ד כך שניתן יהיה לבנות 4 יח"ד במקום 3 יח"ד.
3 יח"ד צמודות קרקע ויח"ד בקומה ב'.
כמו כן מבקשת התכנית להוסיף קומה ואחוזי בניה כפי שניתן להוסיף עפ"י הקלה.
ומבקשת להגדיל שטחי המרתף עד ל 70% משטח המגרש.
כל זאת על בסיס הזכויות בתב"ע רח/93/2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית / מספר התכנית שם התכנית רח/מק/172/2/א-5 טשרניחובסקי 80

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0129544

שטח התכנית 0.753 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	181750
קואורדינאטה Y	644150

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	טשרניחובסקי	80	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	מוסדר	חלק	323	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 4 /2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/ 4 /2
15/02/2005	1619	5367	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 172 /2 /א ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 172 /2 /א
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 /ב /1. הוראות תכנית רח/ 2000 /ב /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 /ב /1
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
11/08/2009	5274	5986	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 /ג /2. הוראות תכנית רח/ 2000 /ג /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 /ג /2
06/10/1983		2965	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 93 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 93 /2
29/04/2004	2749	5293	תכנית כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 /ב /2. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 /ב /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 /ב /2
09/11/2014	780	6913	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0201608

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/2008	4511	5843	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב/ 5. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב/ 5
18/08/2010	4488	6126	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג/ 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ג/ 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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				כפיר אשכנזי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		כפיר אשכנזי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	18/01/2016	כפיר אשכנזי	18/01/2016		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	18/01/2016	כפיר אשכנזי	04/01/2018	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/01/2016	כפיר אשכנזי	05/12/2017		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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	עפר פניגר			נס ציונה	סיני	13	077-4340076		oferfeniger@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עפר פניגר			נס ציונה	סיני	13	077-4340076		oferfeniger@gmail.com

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	כפיר אשכנזי	116902	מ.ד. אשכנזי אדריכלים	רחובות	בנימין	35	08-9465764	08-9466616	md.ashkenazi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ	441		רחובות	יהודה הלוי	34	08-9350648	08-9416842	moded-r@013.net



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

בנית בית מגורים המכיל 4 יח"ד (מתוכן 3 יח"ד צמודות קרקע) בק. מרתף+ק.קרקע+2 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד כך שניתן יהיה לבנות 4 יח"ד במקום 3 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.

2. תוספת קומה כך שניתן יהיה לבנות בנין בק.קרקע+2 קומות במקום 2 קומות עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.

3. תוספת שטח בניה כפי שניתן לבקש בהקלה 6% + 2.5% עבור קומה נוספת. סה"כ תוספת של 8.5% על 60% המותרים עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.

4. שינוי בקו בנין צידי ימני ושמאלי כך שיהיו 3 מ' במקום 4 מ'. עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

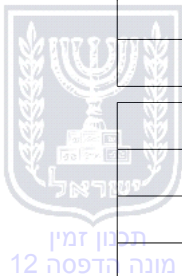
5. הגדלת שטחי שרות תת קרקעיים עד להיקף של 70% מהמגרש לטובת בית המגורים, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים ב'	2



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	652	86.59

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
13.41	101	דרך
100	753	סה"כ

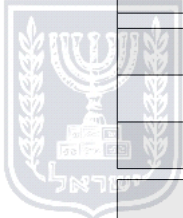
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.37	101.72	דרך מאושרת
86.63	659.11	מגורים ב'
100	760.83	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
												מתחת לכניסה הקובעת	שרות					עיקרי
5	6	3	3	1	3 (4)	12	6	4	154	1002.4	456 (3)	100 (2)	446.4 (1)	652	2	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

א. הערות לשטח עיקרי:

א 1. ניתן לבנות שטחים במסגרת התוכניות רח/2000/ג/2 ו-רח/מק/2000/ג/3.

ב. הערות לשטח שרות על קרקעי:

א 1. שטחי שרות על קרקעים עפ"י רח/2000/ב/6.

ב 1. שטחי שרות יהיו עבור: 13 מ"ר ליח"ד עבור ממי"דים, 12 מ"ר ליח"ד עבור גגונים בליטות ועובי קירות.

ג. הערות לשטח שרות תת קרקעי:

א 1. ניתן לבנות מרתף בקונטור של 70% משטח המגרש.

ב 1. המרתף ישמש עבור חניה, אחסנה.

ד. הערות למספר הקומות:

א 1. מספר הקומות יהיה ק.מרתף+ק.קרקע+2 קומות.

ב 1. ניתן לבנות חדרי יציאה לג עפ"י רח/2000/ג/2 ו-רח/מק/2000/ג/3.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (א).

(2) (ב).

(3) (ג).

(4) (ד).

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>תנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח המדרכה הגובלת. 2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה. 3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות). 4. פרוט מלא של חומרי גימור חיפוי קשיח בתאום עם מהנדס העיר. 5. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות. 6. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות. 7. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית. 8. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא. 9. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת- קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחשת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה. 	
6.2	חניה
<p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה במרתף בלבד, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר, החלה בתחום התכנית. 2 מקומות חניה ליח"ד .</p>	
6.3	בניה ירוקה
<ol style="list-style-type: none"> 1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. 2. 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. 	
6.4	שמירה על עצים בוגרים
<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> <ol style="list-style-type: none"> א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 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. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. 	



<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.5</p>
<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. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר להנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל 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 התוכנית 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>	
<p align="center">רישום שטחים ציבוריים</p>	<p align="center">6.6</p>
<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>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.7</p>
<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. א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדון, עפ"י 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 מבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלה המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p>	
<p align="center">הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין 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, עפ"י סעיף 69(12) לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265 לחוק.</p>	
<p align="center">מרתפים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>תותר בנית מרתף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/2, רח/מק/2000/ב/5 ו-רח/2000/ב/6.</p>	



6.10 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.11 הריסות ופינויים	
המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה .	

7. ביצוע התכנית

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



414-0129544 – טשרניחובסקי 20 - טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב מאושר עפ"י רח/950

צדדי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות ('ח"ד' לדונם (נטו)	מספר 'ח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ד/אחוזים				גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי	דמי רח' אורבך	קדמי רח' דניאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	4	5	5	1	2 קומות	—	—	4	3	60	391	(2)	—	(1)	391	652	323	מגורים א' מיוחד

1. שטחי שרות על קרקעיים עפ"י רח/2000/ ב/ 6.

2. עפ"י רח / 2000 / ב / 1 , רח / מק / 2000 / ב / 2 , רח / מק / 2000 / ב / 5 . רח/2000/ב/6.

