

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0820290

רח/מק/800/א/22/1/2 - סוקולוב 5 - הרחבת דירות קיימות



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 להגדיל שטחי 4 דירות קיימות במבנה עד לשטח של 140 מ"ר ובמסגרת השטחים המוצמדים לכל דירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/מק/800/א/22/1/2 - סוקולוב 5 - הרחבת דירות קיימות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
414-0820290	מספר התכנית	
1.162 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדת התכנון המוסמכת מקומית	להפקיד את התכנית	
62א (א) (12)	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
182025	קואורדינאטה X
644800	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
	5	סוקולוב	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר	חלק	1389	

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 שנקבע בהוראות תמא/ 4 /2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/ 4 /2
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
09/02/2016	3355	7201	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 /ג/ 4. הוראות תכנית רח/ 2000 /ג/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 /ג/ 4
19/11/1989	475	3717	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 800 /א ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 800 /א
06/11/2003	219	5234	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 800 /א/ 22 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 800 /א/ 22 /1
26/03/2007	2158	5645	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 /ב/ 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 /ב/ 3
01/09/2004	3897	5326	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ מק/ 800 /א/ 22 /1 א ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ מק/ 800 /א/ 22 /1 א

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
414-0201608	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	6913	780	09/11/2014
רח/מק/2000/ג/3	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3. הוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3 תחולנה על תכנית זו.	6126	4488	18/08/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			כפיר אשכנזי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		כפיר אשכנזי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 15 07/05/2020	כפיר אשכנזי	23/12/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		13: 28 25/05/2020	כפיר אשכנזי	23/12/2019	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא		11: 46 07/05/2020	כפיר אשכנזי	23/12/2019	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

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	חיים מוסקונה			רחובות	סוקולוב	5			haimoskona@gmail.com
	פרטי	עדינה פלדי			רחובות	סוקולוב	5			haimoskona@gmail.com
	פרטי	יוסף רוזנבוים			רחובות	סוקולוב	5			haimoskona@gmail.com
	פרטי	לריסה רוזנבוים			רחובות	סוקולוב	5			haimoskona@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	כפיר אשכנזי		מ.ד. אשכנזי אדריכלים	רחובות	בנימין		08-9465764		md.ashkenazi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ	441		רחובות	התנאים	4	08-9350648		moded-r@013.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הרחבת 4 יח"ד קיימות, עד לשטח כולל של 140 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת 4 יח"ד קיימות, בשטח שלא יעלה על 140 מ"ר לכל יח"ד, בקומות קרקע ד' ו-ה' כמתואר בנספח הבינוי, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

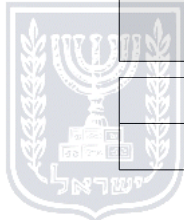


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1389



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' מיוחד	1,162	100
סה"כ	1,162	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,163.37	100
סה"כ	1,163.37	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	ממעל	מתחת				סה"כ	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					שטחי בניה			
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	16.4	19	343	3987.26	1045.8	1059.74	1881.72 (1)	1162	1389	מגורים ג'	מגורים ג'
5	6	4	4	1	6											

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) שטח זה כולל שטח עבור הרחבת דירות קיימות לפי הפרוט הבא:

- דירה 1 (תת חלקה 1)- תוספת של 74.56 מ"ר
- דירה 17 (תת חלקה 17) - תוספת של 2.45 מ"ר
- דירה 18 (תת חלקה 18)- תוספת של 15.3 מ"ר
- דירה 19(תת חלקה 19)- תוספת של 22.48 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

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

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

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.
2. 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.

6.3

הוצאות הכנת תוכנית

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. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.



414-0820290 רח/מק/800/א/22/1/2 - סוקולוב 5 הרבת דירות קיימות-טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב קיים עפ"י רח/מק/800/א/22/1/2

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבוה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
										סה"כ שטחי בניה		מעל לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
6	4	4	5 (*)	1	קרקע+5 קומות	---	---	19	333	3871.78	1045.8	---	1059.74	1766.24	1162	1389	מגורים ג' מיוחד

• ניתן להבליט מרפסות פתוחות ב-2 מ' מקו בנין קדמי ואחורי

