

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0870634

רח/מק/700/20/4-דרך יבנה 81 - תוספת שטח לדירות סטודנטים

מרכז

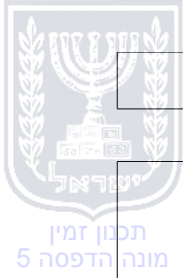
מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במבנה קיים ובו מגורים לסטודנטים מבוקש להוסיף שטח על מנת להוסיף 4 יחידות לסטודנטים בקומת יציע כחלק מקומת קרקע מוגבהת קיימת.
כל זאת מבלי לשנות את גובהו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/מק/4/20/700-דרך יבנה 81 - תוספת שטח לדירות
סטודנטים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

414-0870634 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.842 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (א4), א62 (א) (8)

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	181875
קואורדינאטה Y	645650

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
	81	דרך יבנה	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3647	מוסדר	חלק	165	

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 /ב/ 1
31/03/2015	4506	7014	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות 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	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 /ג/ 2
04/01/2011	1931	6183	כל תכנית זו יחולו הוראות התכנית התקפה רח/ 700 /20 במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	רח/ 700 /20
26/03/2007	2158	5645	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 /ב/ 3
30/08/2016	9415	7330	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 414-0205815 ממשיכות לחול.	שינוי	414-0205815
18/08/2010	4488	6126	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 /ג/ 3

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		11: 55 19/01/2021	כפיר אשכנזי	16/06/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		09: 11 24/03/2021	כפיר אשכנזי	16/06/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		09: 12 24/03/2021	כפיר אשכנזי	16/06/2020	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
	פרטי			ש.סבן מהנדסים בע"מ	בית אלעזרי	הזית	8	08-9350404	08-9414458	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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	35	08-9465764		kfir@ashkena zi-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

תוספת שטח למבנה מגורי סטודנטים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח כולל 20% משטח המגרש 168 מ"ר, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 16(א) (1).

2. תוספת 4 יחידות מגורים עבור סטודנטים כך שיהיו סה"כ 60 יחידות מגורים לסטודנטים, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 8.

3. תוספת קומה (ללא תוספת גובה) כך שיהיו בבנין 8 קומות + קרקע + חדרים על הגג במקום 7 קומות + קרקע + חדרים על הגג, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4(א).



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
דיור מיוחד	165	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	165
קו בנין עילי	דיור מיוחד	165

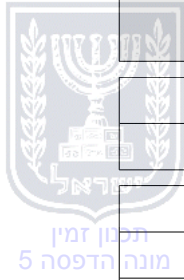
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	842	100
סה"כ	842	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	846.94	100
סה"כ	846.94	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים או מגורי סטודנטים.</p> <p>ב. לא יותר עירוב שימושים במבנה, כך שהבנין ישמש כמבנה מגורים רגיל בן 15 יח"ד בלבד עפ"י המפורט בתכנית רח/ 700/20 או שהוא ישמש כמבנה למגורי סטודנטים ויכליל 60 יחידות לסטודנטים להשכרה בלבד.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למגורי סטודנטים יהיה התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה.</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
4	1	9 (5)	4 (6)	4	5	35	466	3920	842 (3)	1260 (2)	1818 (1)	842	165	דירור מיוחד	דירור מיוחד

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:

זכויות בניה לשימוש למגורים ללא שינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במסגרת הבקשה להיתר ניתן יהיה לאפשר בניית 60 חדרי מגורים עבור מגורי סטודנטים המיועדים להשכרה בלבד. העברת בעלות בדירות/חדרים אסורה.

המבנה ישאר בבעלות אחת והדירות בו יושכרו, תרשם על כך הערת אזהרה בטאבו

ניתן לבנות מרפסות מקורות בשטח כולל של 180 מ"ר

(2) ניתן יהיה להשתמש בשטח המיועד למחסנים, 90 מ"ר, כמחסנים למגורי הסטודנטים ו/ או לחדר אופנים, חדר כביסה. לא תותר הקמת קפיטריה, ספרייה, מגורי אב בית, חדר אוכל וכד', וכן לא יתאפשר

שימוש בשטח זה לצורך התאספות סטודנטים.

תותר הקמת משרד במבנה בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר עבור ניהול ואחזקת המבנה.

(3) תותר בניית מרתף עפ"י רח/ 2000/ ב/ 1, רח/ מק/ 2000/ ב/ 3 ו-רח/ 2000/ ב/ 6.

(4) בתכלית מגורי סטודנטים ניתן לבנות 60 יח"ד.

(5) מס' הקומות במבנה יהיה מרתף+ק.קרקע+ 8 קומות.

(6) ניתן יהיה להבליט המרפסות ב 40% מקוי הבנין הקדמי והאחורי ולא יותר מ 2- מ'. בקו בנין צידי ניתן יהיה להבליט מרפסות ב 10%- מקו הבנין ובתנאי שישאר מרווח של 3.60 מ' לפחות. עפ"י המפורט



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

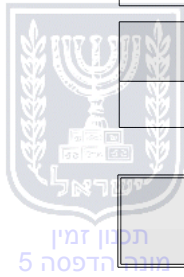
6. הוראות נוספות

6.1	חניה	תקן החניה בהתאם לתקן שנקבע בתכנית רח/20/700.
6.2	בניה ירוקה	<p>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.</p> <p>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.</p>
6.3	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> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה 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. 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	<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 להניח 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"ר 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>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	<p>תנאים למתן היתר בניה כללי:</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. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>תנאים למתן היתר בניה למגורי סטודנטים:</p> <p>1. התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול ואחזקה. תנאי למתן טופס 4 יהיה הפעלה שוטפת של חברת האחזקה. לא ניתן לבטל ניהול המתחם ע"י חברת אחזקה. הסכם הניהול יחייב כל דייר בתחום התכנית.</p> <p>2. לא תתאפשר מכירת יחידות דיור והבנין יהיה בבעלות אחת.</p> <p>3. תנאי למתן טופס 4 הוא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011, על השימוש ביחידות הדיור למגורי סטודנטים בלבד.</p>	



הוצאות הכנת תוכנית	6.6
<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. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p>	



היטל השבחה	6.7
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	

7. ביצוע התכנית	
-----------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
----------------	--

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.





414-0870634 - דרך יבנה 81 – טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב מאושר עפ"י רח / 700 / 20 ו- רח/מק/700/20

תכלית א' - מגורים

קוי בנין (מטר)	מס' מירבי לרחוב סמילנסקי	מס' יח"ד	תכסית (%) משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	האזור
					עיקרי	שרות	סה"כ שטח בניה			
קדמי 4	מרתף + קרקע + 6 קומות (6)	15 (1)	—	עילי- 346% תת- קרקעי- 100%	עילי- 2,910 תת- 180 + למרפסות מקורות תת- קרקעי- 842	תת- קרקעי 842 עילי- 1,260 (2) תת- קרקעי- 842 (5)	+1,650 180 מרפסות מקורות (3)	842	2	מגורים מיוחד
צדדי 4										
אחורי 5										

הערות

1. הבנין יכלול 15 יח"ד. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 110 מ"ר. במסגרת הבקשה להיתר ניתן יהיה לבחור בין בנית בית מגורים בן 15 יח"ד לבין בנית חדרי מגורים לסטודנטים, כמפורט לעיל בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.1.2 שלהלן.
2. תותר בנית מחסן לכל יח"ד בשטח של 6 מ"ר סה"כ 90 מ"ר למחסנים (15 יח"ד*6 מ"ר מחסן ליח"ד). יש להצמיד בעלות כל מחסן ליח"ד.
3. ניתן יהיה להבליט המרפסות ב- 40% מקוי הבנין ולא יותר מ-2 מ'. בקו בנין צידי ניתן יהיה להבליט מרפסות ב-10% מקו הבנין ובתנאי שישאר מרווח של 2.70 מ' לפחות.
4. שטחי השרות ישמשו את כלל דיירי הבית.
5. לא תותר הקמת משרד במבנה.
6. תוספת גובה מעבר ל-6 קומות מעל קומת קרקע תהווה סמיה ניכרת.





תכלית ב' - מגורי סטודנטים

קוי בנין (מטר)			מס' קומות מירבי לרחוב סמילנסקי	מס' יח"ד	תכנית (%) משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	האזור
אחורי	צדדי	קדמי					סה"כ שטח בניה	שרות	עיקרי			
5	4	4	קרקע + 6 קומות	56	---	עילי- 345% תת- קרקעי- 100%	עילי- 2,910 + 180 למרפסות מקורות תת- קרקעי- 842	תת- קרקעי 842 עילי- 1,260 תת- [7]	+1,650 180 מרפסות מקורות [8] [10]	842	2	מגורי סטודנטים

הערות

7. ניתן יהיה להשתמש בשטח המיועד למחסנים, 90 מ"ר, כמחסנים למגורי סטודנטים ו/או לחדר אופנים, חדר כביסה. לא תותר הקמת קפיטריה, ספריה, מגורי אב בית, חדר אוכל וכד', וכן לא יתאפשר שימוש בשטח לצורך התאספות סטודנטים..
8. ניתן יהיה להבליט המרפסות ב- 40% מקוי הבנין ולא יותר מ-2 מ'. בקו בנין צידי ניתן יהיה להבליט מרפסות ב-10% מקו הבנין ובתנאי שישאר מרווח של 2.70 מ' לפחות.
9. המבנה ישאר בבעלות אחת והדירות בו יושכרו. תרשם על- כך הערת אזהרה במאבו.
10. תותר הקמת משרד במבנה בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר עבור ניהול ואחזקת המבנה.

