

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0845123

רח/מק/1103/15-רחוב נחליאלי 1

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

התכנית מבקשת להוסיף יח"ד כך שניתן יהיה לבנות 2 יח"ד בחלקה וזאת ע"י חלוקת בית קיים בהיתר הנמצא בבניה ל 2 יח"ד. כמו כן מבקשת התכנית לשנות את קו הבנין עבור בריכת שחיה מבוקשת ל-0 לכיוון קיר אקוסטי קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח/מק-/15/1103-רחוב נחליאלי 1

מספר התכנית 414-0845123

1.2 שטח התכנית 0.603 דונם

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 62א (א), (4), 62א (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

רחובות	מרחב תכנון מקומי
181275	קואורדינאטה X
646300	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
	1	נחליאלי	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5914	מוסדר	חלק	91	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
18/09/2017	9577	7590	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0505347. הוראות תכנית 414-0505347 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0505347
11/06/1987		3458	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 1103 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 1103
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
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
29/04/2004	2749	5293	תכנית זו 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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 414-0201608 ממשיכות לחול.	שינוי	414-0201608

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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		14: 24 19/07/2020	כפיר אשכנזי	19/07/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		13: 13 03/03/2021	כפיר אשכנזי	19/07/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 13 03/03/2021	כפיר אשכנזי	19/07/2020	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	יגאל סעדה			רחובות	נחליאלי	1			hrrbbc@gmail.com
	פרטי	רבקה סעדה			רחובות	נחליאלי	1			hrrbbc@gmail.com

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
אדריכל	עורך ראשי	כפיר אשכנזי	116902	מ.ד. אשכנזי אדריכלים	רחובות	בנימין		08-9465764		kfir@ashkenazi-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	אבי בן נתן	1366		רחובות	האגוז	18			avibn1366@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 יח"ד במגרש.
שינוי קו בנין עבור בריכת שחיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מסי יח"ד מ-1 יח"ד למגרש ל-2 יח"ד למגרש, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 8 .

2. שינוי קו בנין דרומי עבור בריכת שחיה, כך שיהיה 0מ' במקום 4מ' (לכיוון דרום), פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	91



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	603	100
סה"כ	603	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	604.48	100
סה"כ	604.48	100



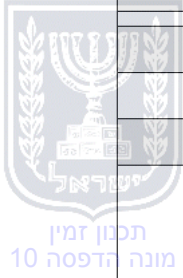
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות ראה סעיף 6 להלן.



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	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					גודל מגרש כללי			
5	4	5 (3)	4	1	2	10	3.3	2	452.5	(2)	(1) 101	351.5	603	91	מגורים	מגורים א'

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) עפ"י רח/2000/ב/6..

(2) עפ"י רח/2000/ב/6 ו-רח/מק/2000/ב/5..

(3) ניתן לבנות בריכת שחיה בקו בנין 0 לכיוון קיר אקוסטי קיים..



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p>
	<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 מכונות 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 בנחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
	<p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר. 2 מקומות חניה ליח"ד עפ"י המפורט בנספח הבינוי ובסעיף 6.1 לעיל.</p>
<p>6.3</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<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>6.4</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 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 להניה 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"ר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<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 בענן פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>3. א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדן 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.</p> <p>השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p>

6.6	תנאים למתן תוקף לתוכנית
	רישום הערת אזהרה במרשם המקרקעין על הצורך בעשיית עסקה וזאת על מנת להבטיח את מימושו של כתב השיפוי במקרה הצורך.

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

6.8	מרתפים
	ניתן לבנות מרתף עפ"י רח/ 2000 / ב/ 6, רח/ מק/ 2000 / ב/ 2 ו-רח/ מק/ 2000 / ב/ 5.

6.9	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.



414-0845123 רחוב נחליאלי 1 - טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב קיים עפ"י רח / 1103 , 414-0505347 ורח / 2000 / ב / 6

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסיית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נפו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	4	5	1	2	—	—	1.7	1	66.67	402.0	*	—	*50.5	351.5	603	91	מגורים 'א'

* שטחי שירות על ותת-קרקעיים עפ"י רח/2000/ב/6

