

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0584094

איחוד וחלוקה מחדש ברח' יעקב 21 רח/550/ג/1/31



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/01/2021

להפקיד את התכנית

לילה ביום

15/08/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית חלה ברח' יעקב 21 ובבנין מגורים גובל ברח' חוה לוצקי.
2. מטרתה העקרית של התכנית הנה קביעת מבנה לשימור ללא תוספת זכויות בניה ברח' יעקב 21 (חלקה 1047) - הבנין, המדרגות והגדרות ישומרו בהתאם לתיק התיעוד.
3. הסדרת זכויות בניה בבנין ברח' חוה לוצקי (חלקה 1046) - זאת עפ"י ההיתר הקיים שניתן בשנות ה-70. בשנת 1991 אושרה במקום רח/550/ג' אשר התעלמה מעצם קיומו של הבנין בחלקה ויצרה אי התאמה בין ההיתר לזכויות הבניה המופיעות בתב"ע.
4. איחוד וחלוקה מחדש - צירוף קטע ששימש בעבר כזכות מעבר מחלקה 1047 לחלקה 1046 טרם סלילת רח' חוה לוצקי. מאחר ורח' חוה לוצקי נסלל, אין עוד צורך בזכות מעבר זו. בפועל משמש קטע זה את בעלי חלקה 1047.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה מחדש ברח' יעקב 21 רח/ג/550/1/31

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

414-0584094

מספר התכנית

2.425 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**
כן**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**
מחוזית**לפי סעיף בחוק**
ל"ר**היתרים או הרשאות**
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**סוג איחוד וחלוקה**
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**
לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רחובות

182535 קואורדינאטה X

644959 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות יעקב וחיה לוצקי.

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
	21	יעקב	רחובות
	10	לוצקי חיה	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר	חלק	1046-1047	1504

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 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	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
08/05/2002	2294	5073	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / י. הוראות תכנית רח/ 2000 / י תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / י
19/04/1991	2212	3867	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רח/550/ג ממשיכות לחול.	החלפה	רח/ 550 / ג
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
09/11/2014	780	6913	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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
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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל רוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל רוה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיק תיעוד מלא פרקים 1-3	07: 17 22/06/2021	מיכל זגגי	31/03/2019	78		רקע	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד מלא פרק 4_4.4-4.1 סעיפים	15: 00 21/06/2021	מיכל זגגי	31/03/2019	29		רקע	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד מלא פרק 4_4.8-4.5 סעיפים	15: 04 21/06/2021	מיכל זגגי	31/03/2019	22		רקע	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד מלא פרק 5	12: 19 20/01/2021	מיכל זגגי	31/03/2019	17		רקע	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד מלא פרק 6	12: 22 20/01/2021	מיכל זגגי	31/03/2019	10		רקע	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד מלא פרק 7	14: 45 21/06/2021	מיכל זגגי	31/03/2019	88		רקע	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד מלא פרקים 8-12	12: 29 20/01/2021	מיכל זגגי	31/03/2019	10		רקע	תיעוד ושימור
כן		09: 05 08/01/2020	שמואל רוה	07/01/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		08: 58 14/03/2021	משה פרידמן	14/03/2021	17		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
כן		10: 24 14/06/2021	עפר קוקוס	07/02/2021	1		מחייב	טבלת שטחים
לא	סקר עצים בוגרים	14: 03 31/01/2021	אדיר אלווס	25/01/2021	16		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 06 31/01/2021	אדיר אלווס	25/01/2021	1	1: 200	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	07: 46 09/02/2021	שמואל רוה	25/01/2021	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392264	08-9392261	orlyp@reho vot.muni.il
	פרטי	אביב מרכס			רחובות	יעקב	21	08-9314114	08-9471062	sism@beze qint.net

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוה		רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	office@frl- arch.co.il
אגרונום	אגרונום	אדיר אלויס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.ne t



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתעד הסטורי	יועץ	מיכל זגגי			הרצליה	בר כוכבא	117	09-8800019	072-2448439	michal@studio-dook.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	משה פרידמן	341	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7553100	office@bfks.co.il
מודד מוסמך	מודד	עפר קוקוס	701	אבסולוט בע"מ	יבנה	חבצלת החוף	7	08-9427224	08-9427225	head_office@absolute.co.il



משרד התכנון והדפסה
34



משרד התכנון והדפסה
34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

קביעת מבנה לשימור ללא תוספת זכויות בניה והסדרת זכויות בניה לפי הקיים בהיתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. קביעת מבנה לשימור ללא תוספת זכויות בניה.
3. הסדרת הזכויות בחלקה 1046 לפי היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	402,401
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	402
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	402
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	402,401
לשימור	דרך מאושרת	101
לשימור	מגורים ג'	402,401
מבנה לשימור	מגורים ג'	402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	402,401

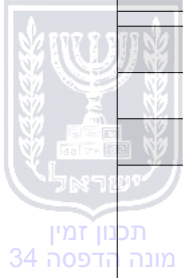
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ב	916	37.77
איזור מגורים ג	1,304	53.77
דרך מאושרת	205	8.45
סה"כ	2,425	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	205	8.45
מגורים ג'	2,220.86	91.55
סה"כ	2,425.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	שימור בהתאם לתיק התיעוד ולהוראות סעיף 6.4.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שימושים לדרך עפ"י חוק לרבות: כבישים, מדרכות, מערכות תשתיות על-קרקעיות ותת-קרקעיות, חניות, ריהוט רחוב, גינון.
4.2.2	הוראות



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	יעוד				
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי				צידדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
														מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
(3) 8	6	4	4	1	(2) 8	(1) 19.17	(1) 25	(1) 200.27	2611.56 (1)	(1) 50.06	(1) 32.24	2529.26 (1)	1155	401	מגורים ג'	
(7)	(7)	(7)	(7)	1	(6) 5	8	(5) 7	280	2565	(4) 733	824	1008	1065	402	מגורים ג'	

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 הבניה יחושבו עפ"י שטחי חלקות מקור: חלקה 1046 - 1304 מ"ר וחלקה 1047 - 916 מ"ר X 110%.
- מצב קיים לפי היתר.
- מרתף עפ"י תכנית מאושרת רח/2000/ב/1, רח/2000/ב/3 ו- רח/2000/ב/6
- שטחי שירות יותרו עפ"י רח/2000/ב/6
- בניה על גגות תותר עפ"י רח/2000/ג/2 ו- רח/מק/2000/ג/3

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- הסדרת הזכויות בחלקה 1046 לפי היתר.
- 6 ק' + קומת עמודים + קומה שביעית חלקית.
- קו בנין לבניה קיימת לפי הקיים בפועל כל בניה חדשה עפ"י תכנית זו.
- 916 X 80%.
- מחושב לפי 8 יח"ד לדונם משטח מגרש 916 מ"ר.
- 4 ק' + קומת עמודים.
- עפ"י התשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תותאם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצע מבקש ההיתר על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק עתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי מבקש ההיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>
6.2	חניה	<p>בתא שטח 402 החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. הכניסות לשטחי החניה יהיו בתיאום עם מהנדס העיר.</p>
6.3	בניה ירוקה	<p>1. בקשה להיתר בניה בתא שטח 402 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, עפי 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>
6.4	שימור	<p>1. לא תותר הריסת אתר לשימור.</p> <p>2. למרות האמור בסעיף 1 לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף להמלצת ממונה השימור ו/או וועדת השימור ובהתאם למופיע בתיק התיעוד המלא.</p> <p>3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של האתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים וכד'. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון סוג ושיטת יישום.</p> <p>4. לא תותר פגיעה בסביבתו הקרובה של האתר לרבות גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיו"ב ולא תותר עקירת עצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.</p> <p>5. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד מלא לעת הכנת היתר. תיק התיעוד יאושר ע"י ממונה השימור ו/או מהנדס/ת העיר.</p> <p>6. באתר לשימור כל עבודה הטעונה היתר בניה עפ"י סעיף 145 לחוק התו"ב, תאושר בהתאם</p>




שימור	6.4
	<p>למסקנות תיק תיעוד מלא מאושר בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור.</p> <p>7. ממונה השימור רשאי לקבוע, עפ"י ממצאי תיק התיעוד המלא המאושר, את פרטי הגמר ואופן ביצוע העבודות ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בניה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, עיצוב גדרות וצמחיה וכל דבר הקשור הן ביחס לאתר לשימור והן ביחס לסביבתו הקרובה.</p> <p>8. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>9. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>10. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות, בהם ימצאו, על פי תיק התיעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.</p>

איחוד וחלוקה	6.5
	<p>התבי"ע כוללת איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. תכנית זו כוללת טבלאות הקצאה ואיזון.</p> <p>בתוך 3 חודשים מיום אישורה, תוכן תכנית לצרכי רישום. לאחר אישור התצ"ר כ"כשר לרשום" יוגשו המסמכים הנדרשים לרישום התצ"ר לאישור יו"ר הוועדה המקומית ולשכת רישום המקרקעין.</p>

ניהול מי נגר	6.6
	<p>15% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חנייה תת-קרקעית בתחום זה לשם חילחול מי נגר עילי. לחילופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי הגשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבנין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות ההחדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות.</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.7
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה כמפורט בתשריט 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 הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה 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>

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.8
	<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 לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>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. 5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</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. 2. א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים כאמור בסעיף 6.5, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם. לאחר אישור התצ"ר ייקבעו זכויות הבניה לפי שטחי חלקות המקור, כאמור בסעיף 5 לתכנית זו. 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 אלו המופיעים בתרשים המודד נספח טבלת שטחים בתכנית זו. 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. 4. אישור תיק תיעוד לשימור המבנה, הגדרות והמדרגות. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול: א. תוכניות, חזיתות וחתכים בהם יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע ופירוט השינויים המוצעים. ב. תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה. ג. חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד. ד. הנחיות ביחס לתוספות בניה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר. ה. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט. ו. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור. יובהר כי לעת מימוש זכויות הבניה במגרש לא תותר פגיעה במבנה לשימור או באתר לשימור. 5. תנאי למימוש זכויות הבניה בחלקה 1047 במלואם או בחלקם יהיה הגשת תכנית בינוי מפורטת הכוללת את השתלבות הבניה החדשה המבוקשת עם המבנה לשימור לאישור הועדה המקומית וועדת השימור העירונית. תכנית הבינוי תכלול התייחסות לחומרי גמר, מפלסים, חניות, גישה (רכב והולכי רגל), עצים, קירות תומכים, מפלסים, גדרות וכו', ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות ברחובות. 6. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.10 הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה.</p>

6.11 היטל השבחה	6.11
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.12 הנחיות מיוחדות	6.12
<p>גינון : הצגת 20% שטחי גינון בתחום המגרש. מרבית שטחי הגינון יתוכנן בחזית המגרש לרווחת הדיירים ולשיפור החזית כלפי הרחוב. רצוי לתכנן רצועת גינון גם בגבולות המגרש ולפחות בחזית האחורית כדי ליצור הפרדה ויזואלית מגוננת בין מגרשים שכנים. שטח הגינון לשימוש פרטי (דירות גן) לא יילקח במניין שטחי הגינון הנדרשים. ריצוף באבני דשא בחניות לא יחושב כשטח מגונן. גובה גינון מעל מרתף יהיה לפחות 1 מ'.</p>	



7. ביצוע התכנית	7
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
תוך 15 שנים.	



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תכנית מספר: 414-0584094 שם התכנית: רח/ מק/ 550/ ג/ 31/ 1 – איחוד וחלוקה מחדש ברח' יעקב 21

עורך התוכנית: שמואל רוה- רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ תאריך: 07.01.2020



אחורי	קווי בנין (מ')			מס' קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	% בניה ברבי שטחי בניה				גודל מגרש/ מזערי	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי	צידי -	קדמי	מתחת לכניסה	מעל לכניסה						סה"כ שטחי בניה	מתחת מפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת				
												שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
6	4	4	5	1	5		8			280%	2565	80% (2)	-	90% (2)	110% (1)	916	1047	מגורים ב'
6	4	4	8	1	5		12			290%	3782	80% (2)	-	90% (2)	120% (3)	1304	1046	מגורים ג'



הועדה המקומית רשאית להגדיל שטח שירות מתחת לקרקע ל- 100%

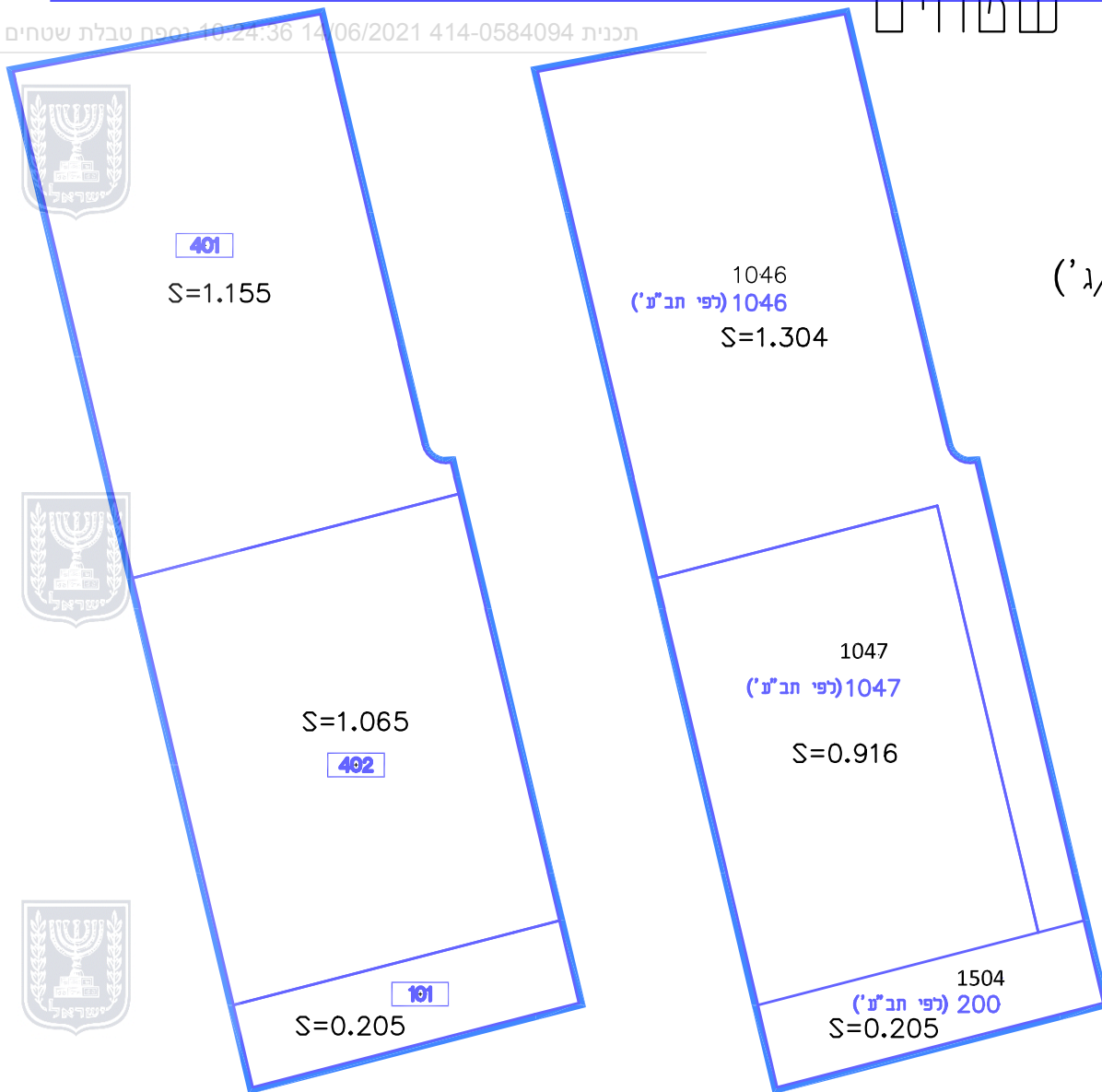
- (1) לפי רח/ 2000/ י
- (2) לפי רח/ 2000/ ב/ 6
- (3) לפי רח/ 550/ ג



נספח טבלת שטחים

תכנית 414-0584094 14/06/2021 10:24:36 נספח טבלת שטחים

מחוז : המרכז
 נפה : רחובות
 המקום : רחובות
 גוש : 3703
 חלקות : 1047,1046 :
 1504 (חלק)
 מגרשים : 1047,1046 : (לפי תב"ע רח/550/ג')
 200 (חלק)
 הוכן עבור : אביליה



טבלת הקצאות

מצב מוצע				מצב קיים			
מספר גוש	מספר מגרש/חלקה	שטח המגרש/החלקה	יעוד קרקע	מספר גוש	מספר מגרש/חלקה	שטח המגרש/החלקה	יעוד קרקע
3703	401	1.155	מגורים ג	3703	1046	1.304	מגורים ג
3703	402	1.065	מגורים ג	3703	1047	0.916	מגורים ב
3703	101	0.205	דרך	3703	1504 (חלק)	0.205	דרך
2.425				2.425			סה"כ



ABSOLUTE
 Civil Engineering & Mapping

ת.ד. 400 עשרת 7685800
 P.O.B. 400, ASERET IL
 E-mail: office@absolute.co.il
 טל': 08-9427224
 פקס: 08-9427225

עפר קוקוס מודד מוסמך
 מ.ר. 701



תאריך: 07.02.2021 חתימה

מצב מוצע

מצב קיים