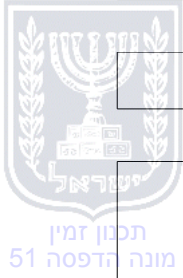


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0644799

רח/2000/ב/7



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

28/02/2022

להפקיד את התכנית

29/03/2023

י"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

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה שונות בתחום המרחב התכנוני של עיריית רחובות.

התכנית מטפלת בנושאים הבאים:

1. צמודי קרקע:

- א. מתן אפשרות לבניית מרפסות.
- ב. מתן אפשרות לפתיחת דלת חיצונית למרתף והגדרת תנאים והוראות בניה לכך.
- ג. תוספת שטחים עיקריים למרתף.
- ד. הגדלת גובה חלונות המותרים במרתף.

2. בנייה רוויה:

- א. הגדלת שטחי שירות תת קרקעים ביעודי מגורים.
- ב. קביעת הנחיות לבניית מחסנים בקומות.
- ג. הגדרת שטח עבור מועדון דיירים (כשטח עיקרי).
- ד. הגדלת שטחי המרפסות.

3. הגדרת שטחי שירות על קרקעיים ותת קרקעיים ומרפסות ביעודי קרקע הבאים: דיור מיוחד, מסחר, תעשייה עתירת ידע, תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה, תעסוקה, משרדים, מלונאות, ספורט ונופש.

4. הגדרת שטחי שירות ביעוד בית עלמין ומתקנים הנדסיים.

5. הגדרת שטחי בניה ביעוד חנייה.

6. קביעת שטחי שירות לבניה "סמי צמודת קרקע".

7. מבנים ומוסדות ציבור:

- א. הגדרת שימוש לחניה ציבורית בתת קרקע ומענה למימוש קרן חניה בעיר במקומות מרוכזים.
- ב. הגדלת שטחי שירות על קרקעי ותת קרקעיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית רח/2000/ב/7

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0644799

18,500 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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**

רחובות	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
182000	קואורדינאטה X	
645000	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום כל מרחב תכנון מקומי רחובות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		חלק	מוסדר	,3652 ,2651 ,2645 ,2643 ,3699 ,3679-3680 ,3657-3658 ,3791 ,3778 ,3770 ,3766-3768 3816 ,3798
		כל הגוש	מוסדר	,3659 ,3653-3656 ,3645-3651 ,3694-3698 ,3690 ,3688 ,3678 ,3769 ,3733-3734 ,3700-3705 ,4730 ,4545 ,4536 ,3790 ,3779 ,5572 ,5478-5479 ,4760 ,5910 ,5908 ,5811 ,5713-5714 5914

\* גושים וחלקות הוקלדו ידנית  
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

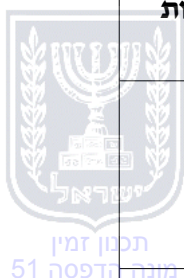
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גזר, נס ציונה, שורקות



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
12/08/2010		4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23 /א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 /א/ 4
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
11/07/2022		9882	10659	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 101/ א. הוראות תכנית תתל/ 101/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 101 /א
09/04/2018		6739	7755	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 414-0303420 ממשיכות לחול.	שינוי	414-0303420
28/05/1996		3425	4412		החלפה	רח/ 2000 /ב/ 1
31/03/2015		4506	7014		החלפה	רח/ 2000 /ב/ 6
11/08/2009		5274	5986	תכנית זו משנה רק את שטח המרפסות (סעיף 4.1.5) כמפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2000 /ג/ 2 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 2000 /ג/ 2
29/04/2004		2749	5293		החלפה	רח/ מק/ 2000 /ב/ 2
26/03/2007		2158	5645		החלפה	רח/ מק/ 2000 /ב/ 3
26/08/2008		4511	5843		החלפה	רח/ מק/ 2000 /ב/ 5
18/08/2010		4488	6126	תכנית זו משנה רק את שטח המרפסות (סעיף 6.5) כמפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 /ג/ 3 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ מק/ 2000 /ג/ 3

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
קצאא/ 1000	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית קצאא/ 1000. הוראות תכנית קצאא/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	9745	7458		12/07/2021

**הערה לטבלה:**

השטחים המופיעים בתכנית זו הינם סה"כ השטחים המותרים לבנייה מתכנית זו ומתכניות תקפות, יחד עם זאת, תכנית זו אינה מקטינה שטחי שירות אשר אושרו בתכנית טרם אישורה של תכנית זו. למעט שטח מחסן בבתים צמודי קרקע. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות מאושרות, תגברנה הוראות תכנית זו, יתר הוראות התכניות התקפות ממשכות לחול.

התכנית כפופה לכל תכניות המתאר הארציות והמחוזיות החלות בתחומה. תכנית זו לא תחול בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה לפי תמא/ 1 ותמא/ 23 על תיקוניה. (פרק דרכים) ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו.

לא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות תמא/ 1 לסטייה מהקבוע בהן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן							מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		1	1: 20000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 08 28/09/2022	דלית הראל	07/05/2018	1	1: 20000	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 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 ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי			הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il
אדריכל	אדריכל	דלית הראל	81018		רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il
מודד מוסמך	מודד	עירית פינקס	780		גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51





תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
"סמי צמודי קרקע"	בנין הבנוי באופי של "סמי צמודי קרקע" יכול להיות אחד משני אלה: א. בניה לפיה בקומת הקרקע קיימות יחידות דיור צמודות קרקע עם או בלי חצר פרטית ומעליהן דירות גג, למבנה יש חדר מדרגות משותף או מדרגות חיצוניות לצורך עליה לדירות בקומה שמעל קומת קרקע (שלא עפ"י תיקון 117 לחוק התכנון והבניה). ב. בניה של 4 יח"ד צמודות קרקע או יותר שבנויות כמבנה אחד.
תכנית זו	תכנית 414-0644799

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 הוראות בניה לתכניות נושאיות שונות בתחום המרחב התכנוני של העיר רחובות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה שונות בתחום המרחב התכנוני של עיריית רחובות.

התכנית מטפלת בנושאים הבאים:

1. צמודי קרקע:

א. מתן אפשרות לבניית מרפסות.

ב. מתן אפשרות לפתיחת דלת חיצונית למרתף והגדרת תנאים והוראות בניה לכך.

ג. תוספת שטחים עיקריים למרתף.

ד. קביעת גובה חלונות המותרים במרתף.

2. בנייה רוויה:

א. הגדלת שטחי שירות תת קרקעים ביעודי מגורים.

ב. קביעת הנחיות לבניית מחסנים בקומות.

ג. תוספת שטח עיקרי עבור מועדון דיירים.

ד. הגדלת שטחי המרפסות.

3. תוספת שטחי שירות על קרקעיים ותת קרקעיים ומרפסות ביעודי קרקע הבאים: דיור מיוחד, מסחר, תעשייה, מלונאות, ספורט ונופש. עתירת ידע, תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה, תעסוקה, משרדים, מלונאות, ספורט ונופש.

4. תוספת שטחי שירות ביעוד בית עלמין ומתקנים הנדסיים.

5. הגדרת שטחי בניה ביעוד חנייה.

6. קביעת שטחי שירות לבניה "סמי צמודת קרקע".

7. מבנים ומוסדות ציבור :

- א. הגדרת שימוש לחניה ציבורית בתת קרקע ומענה למימוש קרן חניה בעיר במקומות מרוכזים.
- ב. הגדלת שטחי שירות על קרקעי ותת קרקעיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

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

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול שטח שיפוט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
עפ"י תכניות מאושרות אחרות	18,500	100
סה"כ	18,500	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	18,454,199.57	100
סה"כ	18,454,199.57	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>1. מימוש זכויות הבניה לשטחי שירות מתוקף תכנית זו יהיה כפוף להוראות הבינוי (קווי בנין, תכנית זמין, מונה הדפסה 51, תכנית זמין, מונה הדפסה 51) תכסית וכיוב') שנקבעו בתכנית מאושרת החלה במקום.</p> <p>2. במקרה של שילוב שימושים במגרש ו/או בבנין, יהיו שטחי השירות עפ"י הגדול מבניהם.</p> <p>3. בכל ייעוד שבו נקבע כי תכנון מרתפים יעשה עד 80% משטח המגרש נטו, יובטח כי 20% לפחות משטח המגרש ישארו פנויים (מעל ומתחת לפני הקרקע) לצורך ניקוז נגר עילי והבטחת חלחול מים לאקויפר.</p> <p>בכל יעודי הקרקע למעט באזור מגורים צמודי קרע ו"סמי צמודי קרקע", יותר קו בנין 0 מ' לשלוש חזיתות לכל היותר. קו הבנין לחזית הרביעית לא יקטן מ-3 מ' ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש לרבות תשתיות ציבוריות במידת הצורך ובתנאי מתן פתרונות חלחול ומי גשם.</p> <p>4. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תכסית גדולה יותר של מרתפים, בתנאי שיוכח עפ"י חו"ד הידרולוג כי קיימים פתרונות ניקוז ואגירת מי נגר עילי בהתאם לתמא/1.</p>
<b>ב</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מגורים צמודי קרקע:</p> <p>א. סך שטחי השירות הכוללים לצמודי קרקע לא יעלה על 65 מ"ר ליחיד. שטחי השירות יכול שיהיו מעל או מתחת לקרקע. יתר השטחים לכלל בית המגורים כולל המרתף יהווי שטחים עיקריים. הוראה זו לא תפגע בתכניות מאושרת או היתרי בנייה קיימים.</p> <p>הוראות בינוי:</p> <p>1. מחסנים:</p> <p>א. המחסן יותר בתחום קווי הבנין וכחלק ממבנה המגורים. בבתים אשר ניתן להם היתר בניה עד לתאריך 29.4.2004 - מתן תוקף לתכנית רח/מק/2000/ב/2, ולא נבנה בהם מחסן, ניתן יהיה לבנות את המחסן בקווי בנין אחורי וצדדי 0 מ'.</p> <p>ב. יתאפשר פיצול השטח המותר למחסן בין הקומות ובתנאי שסך השטחים לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>ג. גובה המחסן לפי גובה הקומה.</p> <p>2. חניה:</p> <p>לא תותר חניה המתוכננת כחלק אינטגרלי מבית המגורים בקומת הקרקע.</p>

## יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

3. מרתפים:

- א. לא יתאפשר ניווד שטחים מהמרתף אל הקומות שמעל לכניסה הקובעת.
- ב. שטח המרתף ייחשב כשטח עיקרי מעבר לשטחים העיקריים המותרים מעל הקרקע עפ"י התב"ע התקפה, ולא יעלה על קונטור קומת הקרקע.
- ג. בבניה קיימת עפ"י היתר ובמידה וגובה המרתף הינו עד 2.50 מ' (לא כולל) יחשב שטחו של המרתף כשטח שירות, מעבר לשטחים המפורטים.
- ד. גובה המרתף בבניה חדשה לא יעלה על 2.8 מ' ולא יפחת מ- 2.5 מ'.

- ה. יתאפשר שימוש עבור משרד לבעלי מקצוע חופשי לטובת בעל הנכס בלבד או המחזיק בנכס. מונה הדפסה 51 תכנון זמין
- ו. בכול היעודים למגורים צמודי קרקע לסוגיהם, השימושים כאמור בסעיף ה' לעיל יותרו ככל שיתקיימו המגבלות הבאות:
- השכרה ו/או שימוש במרתף באופן שתיווצר בו יח"ד נוספת תהווה סטייה ניכרת לתכנית, למעט במקרים של פיצול יח"ד שאושרו או יאושרו בהתאם לתיקון מס' 117 לחוק התכנון והבניה (הוראת שעה), התשע"ז-2017 (להלן: תיקון 117 לחוק התכנון והבניה), או תיקון אחר שיחליפו. תתאפשר פתיחת דלת חיצונית למרתף. חובה לקשור במדרגות פנימיות בין המרתף לשטח המגורים שבקומת הקרקע שמעליו, לא תותר חסימת גישה זו. אין באמור כדי לפגוע בהוראות סעיף 147 לחוק התכנון והבניה (תיקון 117 הוראות שעה).
- ז. לא תותר כניסה נוספת למגרש להולכי רגל.
- ח. תתאפשר פתיחת חלונות במרתף ללא הגבלת גובה החלונות ועומק החצר האנגלית ובלבד שהחצר האנגלית לא תחרוג יותר מ- 1.5 מ' מעבר לקו הבניין.
- ט. תותר התקנת מערכת אינסטלציה סניטארית במרתף.

4. מרפסת/ גזוזטרה:

- לא ניתן לסגור את המרפסת בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסת המקורה/ גזוזטרה לשטחי הדירה. העברת שטחים כאמור תחשב כסטייה ניכרת.

## הנחיות מיוחדות

מגורים בניה רוויה:

הוראות בינוי:

1. ניתן לנייד שטחי שירות בין הקומות עד 50% מסך שטחי השירות המותרים, ללא שינוי בסך כל השטח. לא יתאפשר ניווד שטחי שירות מהמרתף אך הקומות שמעל לכניסה הקובעת.
2. קירוי חניות:
- א. לא יותר קירוי חניה בחזית לרחוב. תיחום/ סגירה של החניה תהווה סטייה ניכרת.
- ב. קווי בנין אחורי וצדדי - 0 מ'.
- ג. לא ניתן לאפשר ניווד שטח קירוי חניות לשטחי שירות אחרים בבנין.
- ד. קירוי החניות יעשה בהתאם למפורט בהנחיות המרחביות.

3. מחסנים:

- א. לא תותר בנית מחסנים בקומות שמעל קומת קרקע וקומת המרתף אלא אם יקוים אחד

## יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

מהתנאים הבאים :

כל המחסנים ייבנו במקבץ אחד והבניה תתאפשר בקומת גלריה כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים). בתנאי זה הקומה לא תיחשב במניין הקומות בבניין.

המחסנים ייבנו במקבץ אחד והבניה תתאפשר בקומות ביניים, בתנאי זה קומה זו תיחשב במניין הקומות בבניין.

בקומות המגורים המחסנים יתוכננו כחלק מהגרעין וכך שלא יהיה להם קיר משותף עם הדירות בקומה. במידה ויהיה אילוץ תכנוני לקיר משותף עם הדירה - הקיר יהיה בנוי מבטון.

סטייה מהוראות סעיף 3א תהווה סטייה ניכרת.

ב. המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו - מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור ולא יותר רישום של מחסן כיחידת רישום נפרדת.

ג. לא יותר חיבור מספר מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מתוך חלל חדר המדרגות (לובי/ חלל משותף) ולא תותר כניסה חיצונית אליהם.

ד. אין להשכיר את שטח המחסן, אין לעשות בו שימוש מסחרי ואין לשנות את ייעודו.

ה. גובה המחסן לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.

ו. בבניינים בהם מותר מסחר בקומת הקרקע המחסנים למסחר ימוקמו בקומות המרתף או

בקומת קרקע.

4. מרפסות/ גזוזטראות :

לא ניתן לסגור מרפסת בכל דרך שהיא. לא ניתן לנייד שטחי מרפסות לשטחי הדירות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

5. שטחים עיקריים לטובת כלל הדיירים :

השימושים העיקריים לטובת כלל הדיירים ישמשו עבור מתקני כושר, מועדון דיירים, חדר משחק לילדים וכד'. לא ניתן לנייד שטח זה לטובת שטחי המגורים. שטח זה יהווה חלק מהרכוש המשותף. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

מרתפים :

1. קו הבניין למעט אזורי מגורים צמודי קרקע וסמי צמודי קרקע, יותר קו בניין 0 מ' לשלוש חזיתות לכל היותר, קו בניין לחזית רביעית לא יקטן מ- 3 מ' ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש לרבות תשתיות ציבוריות במידת הצורך ובתנאי מתן פתרונות חלחול ומי גשם.

2. גובה הקרקע מעל גג המרתף 1.2 מ' לפחות לצורך שתילת עצים.

3. במגרשים מדרוניים (בעלי הפרשי טופוגרפיה) ניתן יהיה לאשר את קומת המרתף כקומה מפולשת בחלקה, באופן שיאפשר לנצל את המדרון הטבעי של הקרקע.

הנחיות מיוחדות

מגורים "סמי צמודי קרקע" :

הוראות בינוי :

1. מחסן :

א. המחסן יהיה בקומת המרתף או בקומת הקרקע בצמוד למבנה.

**יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת****4.1**

ב. יתאפשר פיצול השטח המותר למחסן. במקרה של פיצול שטח המחסן ניתן יהיה לפצל את שטחו בין הקומות ובתנאי שסך השטחים לא יעלה על 10 מ"ר.  
במידה ויבנו כל ה - 10 מ"ר כמחסן אחד, רוחב המחסן לא יעלה על 2.50 מ'.  
ג. גובה המחסן לפי גובה הקומה.

2. חניה:

במידה והחניות יתוכננו בקומת הקרקע, לא ניתן יהיה להמיר שטח זה לשימוש אחר.

3. לובי וחדר מדרגות:

לא ניתן להעביר את שטח הלובי וחדר המדרגות לשימושים אחרים.

4. מרפסת/ גזוזטראה:

לא ניתן לסגור מרפסת בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסת לשטחי הדירה. העברת שטחים כאמור תחשב כסטיה ניכרת.

מרתפים:

המרתף יכול לשמש כשטחי שירות לבנין כולו כגון לחניות, מחסנים, מערכות טכניות וכד', או כשטח עיקרי עבור הדירה שמעליו.

במידה והמרתף ישמש כחלק מהדירה שמעליו, שטחו יחשב כשטח עיקרי ולא יעלה על קונטור קומת הקרקע. שטח זה יהיה מעבר לשטחים המותרים בהתאם לתב"עות התקפות ובהתאם לסעיף 4.1.2 ב.

במידה והמרתף ישמש כשטחי שירות לבנין כולו לחניות, מחסנים, מערכות טכניות וכד' אזי שטחו יחשב כשטח עיקרי. יהיה עד 80% משטח המגרש בקומה אחת.

ה

**הנחיות מיוחדות**

דיוור מיוחד (כגון מעונות סטודנטים, דיוור מוגן, בית אבות וכד'): :

הוראות בינוי:

1. ניתן לנייד שטחי שירות בין הקומות עד 50% מסך שטחי השירות המותרים, ללא שינוי בסך כל השטח. לא יתאפשר ניוד שטחי שירות מהמרתף אל הקומות שמעל לכניסה הקובעת.

2. מחסנים:

א. לא תותר בניית מחסנים בקומות שמעל קומת קרקע וקומת המרתף אלא אם יקוים אחד מהתנאים הבאים:

כל המחסנים ייבנו במקבץ אחד והבניה תתאפשר בקומת גלריה כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים). בתנאי זה הקומה לא תיחשב במניין הקומות בבניין.

המחסנים ייבנו במקבץ אחד והבניה תתאפשר בקומת ביניים, בתנאי זה קומה זו תיחשב במניין הקומות בבניין.

בקומות המגורים המחסנים יתוכננו כחלק מהגרעין וכך שלא יהיה להם קיר משותף עם





4.1

## יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

הדירות בקומה. במידה ויהיה אילוץ תכנוני לקיר משותף עם הדירה - הקיר יהיה בנוי מבטון. סטייה מהוראות סעיף 2א תהווה סטייה ניכרת.

ב. המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו - מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור ולא יותר רישום של מחסן כיחידת רישום נפרדת.

ג. לא יותר חיבור מספר מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מתוך חלל חדר המדרגות (לובי/ חלל משותף) ולא תותר כניסה חיצונית אליהם.

ד. אין להשכיר את שטח המחסן, אין לעשות בו שימוש מסחרי ואין לשנות את ייעודו.

ה. גובה המחסן לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.

3. מרפסות/ גזוזטראות :

לא ניתן לסגור מרפסות בכל דרך שהיא. לא ניתן לנייד שטחי מרפסות לשטחי הדירות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

סה"כ שטחי שירות התת קרקעיים ביעוד מגורים מיוחד הינם :  
80% משטח המגרש לקומה ועד 300% משטח המגרש ב - 4 קומות.

מרתפים :

1. קו הבניין למעט אזורי מגורים צמודי קרקע וסמי צמודי קרקע, יותר קו בניין 0 מ' לשלוש חזיתות לכל היותר, קו בניין לחזית רביעית לא יקטן מ - 3 מ' ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש לרבות תשתיות ציבוריות במידת הצורך ובתנאי מתן פתרונות חלחול ומי גשם.
2. גובה הקרקע מעל גג המרתף - 1.2 מ' לפחות לצורך שתילת עצים.
3. במגרשים מדרוניים (בעלי הפרשי טופוגרפיה) ניתן יהיה לאשר את קומת המרתף כקומה מפולשת בחלקה, באופן שיאפשר לנצל את המדרון הטבעי של הקרקע.

## הנחיות מיוחדות

מבנים ומוסדות ציבור (חום) :

הוראות בינוי :

בניית הסככות תותר מעבר לקוי הבניין ועד גבול החלקה. במקרה זה גובהן לא יעלה על 2.50 מ'.

מרתפים :

1. קו הבניין למעט אזורי מגורים צמודי קרקע וסמי צמודי קרקע, יותר קו בניין 0 מ' לשלוש חזיתות לכל היותר, קו בניין לחזית רביעית לא יקטן מ - 3 מ' ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש לרבות תשתיות ציבוריות במידת הצורך ובתנאי מתן פתרונות חלחול ומי גשם.
2. גובה הקרקע מעל גג המרתף - 1.2 מ' לפחות לצורך שתילת עצים.
3. יתאפשר שימוש לחניה ציבורית בתת הקרקע כמענה למימוש קרן חניה בעיר במקומות מרוכזים.

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מגרשים המיועדים למסחר, משרדים, תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, תעשייה ומלאכה, מלונאות, ספורט ונופש, מתקנים הנדסיים:</p> <p>הוראות בינוי:</p> <p>1. ניתן לנייד שטחי שירות בין הקומות ובין השימושים עד 50% מסך שטחי השירות המותרים, ללא שינוי בסך שטחי השירות המותרים. לא ניתן לנייד שטחי שירות מהמרתף אל הקומות שמעל לכניסה הקובעת.</p> <p>2. מרפסות:</p> <p>לא ניתן לנייד שטחי מרפסות לשטחי המבנה. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>מרתפים:</p> <p>1. יותר קו בניין 0 מ' לשלוש חזיתות לכל היותר, קו בניין לחזית רביעית לא יקטן מ - 3 מ' ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש לרבות תשתיות ציבוריות במידת הצורך ובתנאי מתן פתרונות חלחול ומי גשם.</p> <p>2. גובה הקרקע מעל גג המרתף - 1.2 מ' לפחות, לצורך שתילת עצים.</p>	ז

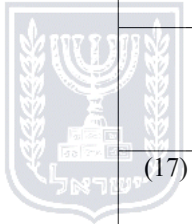


**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מ"ר העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
12 (6)	(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4)	(3)	65 (2)	(1)		צמודי קרקע	1	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
12 (6)	(5)	(5)	(5)	(5)	1	(8)	(8)	(7)	(1)		סמי צמודי קרקע	1	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
20 (13)	(12)	(5)	(5)	(5)	4	300 (11)		(10)	(9)		בניה רוויה	1	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
12 (15)	(12)	(5)	(5)	(5)	4	300 (11)		(14)	(9)			1	דזור מיוחד	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
	(12)	(5)	(5)	(5)	4	300 (11)		(16)	(1)			1	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
30 (17)	(5)	(5)	(5)	(5)	4	300 (11)		100	(1)			1	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
30 (17)	(12)	(5)	(5)	(5)	4	300 (11)		100	(1)			1	משרדים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
30 (17)	(12)	(5)	(5)	(5)	4	300 (11)		100	(1)			1	תעסוקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

מ"ר) העיקרי שטח מ"ר) מ"ר) מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(17) 30	(12)	(5)	(5)	(5)	4	(11) 300		100	(1)			1	תעשייה עתירת ידע	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
(17) 30	(12)	(5)	(5)	(5)	4	(11) 300		100	(1)		תעשייה ומלאכה	1	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
(17) 30	(12)	(5)	(5)	(5)	4	(11) 300		100	(1)		מלונאות	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
(17) 30	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(11) 300		100	(1)			1	ספורט ונופש	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
	(12)	(5)	(5)	(5)	4	(11) 300		100	(1)			1	מתקנים הנדסיים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
	(5)	(5)	(5)	(5)				5	(1)		בית עלמין	1	בית קברות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
	(12)	(5)	(5)	(5)	4		(11) 300	5	(1)		חנייה	1	חניון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

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 תכניות בתוקף.

(2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: ממ"ד - 13 מ"ר, מחסן - 10 מ"ר, חניה מקורה - 32 מ"ר עבור שתי חניות בצמידות או 18 מ"ר - עבור חניה אחת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

(3) קונטור המרתף לא יעלה על קומת קרקע..

(4) יותר חדר מכונות לבריכות מעבר לקונטור קומת קרקע עד 7.5 מ"ר.

(5) עפ"י תכנית מאושרת בחלקה הקובעת את קווי הבניין מעל הקרקע.

(6) 12 מ"ר עבור מרפסת ליח"ד.

(7) ממ"ד - 13 מ"ר ליח"ד, מחסן - 10 מ"ר ליח"ד, לובי וחדר מדרגות - עד 20% משטח המגרש. גגונים, בליטות ועובי קירות ושטחי שירות נוספים בהתאם לתקנות התכנון והבניה - עד 20% משטח המגרש. חניה מקורה - 32 מ"ר עבור שתי חניות בצמידות, 18 מ"ר - עבור חניה אחת.

(8) המרתף יכול לשמש כשטחי שירות לבנין כולו כגון לחניות, מחסנים, מערכות טכניות וכד', או כשטח עיקרי עבור הדירה שמעליו. במידה והמרתף ישמש כשטחי שירות לבנין כולו לחניות, מחסנים, מערכות טכניות וכד' אזי שטחו יהיה עד 80% משטח המגרש בקומה אחת. במידה והמרתף ישמש כחלק מהדירה שמעליו, שטחו יחשב כשטח עיקרי ולא יעלה על קונטור קומת הקרקע. שטח זה יהיה מעבר לשטחים המותרים בהתאם לתב"עות התקפות.

(9) עפ"י תכניות בתוקף. בנוסף יותר שטח לטובת מועדון כלל הדיירים שלא יעלה על 100 מ"ר. לא ניתן לעשות שימוש בשטחים אלו לשימושים אחרים.

(10) 1. 40% משטח המגרש בקומת קרקע + 10% משטח המגרש בכל קומה כפול מספר הקומות + 10% משטח המגרש בגג עבור חדרי מכונות ומתקני תשתית. שטחים הנ"ל כוללים ממ"ד ומחסן בשטח של 7.5 מ"ר נטו ליח"ד. 2. במגרשים בהם התב"ע הראשית קובעת שימוש למסחר בקומת קרקע (חזית מסחרית), 40% מהשטח המותר למסחר יותר עבור מחסנים לשימוש המסחרי.

(11) 80% משטח המגרש לקומה ועד 300% משטח המגרש ב- 4 קומות.

(12) עפ"י תכנית מאושרת בחלקה הקובעת את קווי הבניין מעל הקרקע. מתחת לכניסה הקובעת יותר קו בניין 0 מ' לשלוש חזיתות לכל היותר, קו בניין לחזית רביעית לא יקטן מ- 3 מ' ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש לרבות תשתיות ציבוריות במידת הצורך ובתנאי מתן פתרונות חלחול ומי גשם.

(13) עד 20 מ"ר, כולל השטחים המותרים על תכניות תקפות ותקנות התכנון והבניה.

(14) 1. 50% משטח המגרש בקומת קרקע + 10% משטח המגרש בכל קומה כפול מספר הקומות + 10% משטח המגרש בגג עבור חדרי מכונות ומתקני תשתית. שטחי השירות כוללים: מחסן - 4 מ"ר נטו ליח"ד. בנוסף לשטחים האמורים לעיל יתאפשר קירוי חניות בקומת הקרקע בהתאם להנחיות המרחביות ברוחב החזית האחורית של המגרש בלבד. לא יותר קירוי חניה בחזית לרחוב. תיחום/ סגירה של החניה תהווה סטיה ניכרת. 2. במגרשים בהם התב"ע הראשית קובעת שימוש למסחר בקומת קרקע (חזית מסחרית), 40% מהשטח המותר למסחר יותר עבור מחסנים לשימוש המסחרי.

(15) ממוצע 12 מ"ר ליח"ד ולא יותר מ- 14 מ"ר ליח"ד.

(16) 50% משטח המגרש במגרשים עד 5 דונם. 100% משטח המגרש במגרשים מעל 5 דונם.

(17) 10% משטח כל קומה ועד 30 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**6. הוראות נוספות****6.1****הערות לטבלת הזכויות**

מימוש זכויות הבניה לשטחי שירות מתוקף תכנית זו יהיה כפוף להוראות הבינוי (קווי בניין, תכסית, מס' קומות וכיו"ב) שנקבעו בתכניות מאושרות החלות במקום.

**6.2****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 יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המרבי המותר לחניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.
3. הגובה המרבי 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.

**6.3****תנאים למתן היתרי בניה**

- תנאי למתן היתר בניה במגרשים הגובלים בתחום רצועת מתע"ן הקבועה בתמ"א 4/23/א יהיה תאום עם הגוף המוסמך (נת"ע, נת"י, נת"א) ועמידה בהוראות התמ"א.
- רחובות הכוללים רצועת מתע"ן יתואמו עם משרד התחבורה או מי מטעמו.
- בתאי השטח הגובלים וחופפים לתכנית המטרו ולרק"ל:
- א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום עם הגורם המוסמך למטרו ו/או לרק"ל.
  - ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו והרק"ל המתוכנן אלא בתאום עם הגורם המוסמך.
  - ג. לא ניתן להחדיר עוגנים לתחום המטרו. החדרתם של עוגנים לתת-הקרקע בתוואי המתוכנן של המתע"ן, תותר רק בכפוף לאישור תכנית עוגנים, והבטחה כי העוגנים יהיו זמניים (פולימרים פריקים) בלבד.
  - החדרת העוגנים ושליפתם, תבוצענה בתיאום מוקדם הגורם המוסמך למטרו ו/או לרק"ל ובהתאם למגבלות הבניה.
  - ד. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המאוסר לתוואי המטרו בתתל 101 א, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הגורם המוסמך בשלב תכניות ההיתר.

**6.4**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיד עת מתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51