

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-1086206

שאול זילברמן 62,64 רח/2105/2/2



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:

29/03/2023

להפקיד את התכנית

21/06/2023

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

החלקה נמצאת בצד הצפון מזרחי של שכונת מקוב, רחובות. השכונה מאוכלסת ברובה, יח"ד צמודי קרקע, דו משפחתיים. תוספת יחד' מ 2 ל 3 יחד' עם הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות. שינוי קו בנין צידי מזרחי. תוספת מיקום כניסות בנוסף לקיים. מדרך דרומית מחלקה 229. קביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שאול זילברמן רח/62,64 2/2/2105

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 414-1086206

שטח התכנית 1.2 0.752 דונם

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	184061
קואורדינאטה Y	643490

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מקוב, רחובות - מגרש ביעוד מגורים א' מיוחד.

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
	64	זילברמן שאול	רחובות
	62	זילברמן שאול	רחובות

שכונה מקוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5910	מוסדר	חלק	205	

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
414-0496471	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0496471. הוראות תכנית 414-0496471 תחולנה על תכנית זו.	8414	14253		29/08/2019
414-0505347	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0505347. הוראות תכנית 414-0505347 תחולנה על תכנית זו.	7590	9577		18/09/2017
רח/ 2000 / ב' / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ מק/ 2105 / 3 ממשיכות לחול.	4412	3425		28/05/1996
רח/ 2000 / ב' / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ מק/ 2105 / 3 ממשיכות לחול.	7014	4506		31/03/2015
רח/ 2000 / ג' / 4	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג' / 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג' / 4 תחולנה על תכנית זו.	7201	3355		09/02/2016
רח/ מק/ 2000 / ב' / 2	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב' / 2. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב' / 2 תחולנה על תכנית זו.	5293	2749		29/04/2004
רח/ מק/ 2105 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ מק/ 2105 / 1 ממשיכות לחול.	4639			26/04/1998
רח/ מק/ 2105 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ מק/ 2105 / 3 ממשיכות לחול.	4861			06/03/2000
רח/ מק/ 2105 / 7	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2105 / 7.	6454	5617		02/08/2012



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית רח/ מק/ 2105 / 7 תחולנה על תכנית זו.				
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 / ב/ 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ מק/ 2105 / 3 ממשיכות לחול.	5843	4511		26/08/2008
רח/ במ/ 2105	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ במ/ 2105 ממשיכות לחול.	4292	2607		13/03/1995



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז אליאסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז אליאסין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	10: 34 15/09/2022	ארז אליאסין	17/05/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	14: 39 30/05/2023	ארז אליאסין	17/04/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	16: 04 06/09/2022	ארז אליאסין	17/05/2022	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
בעלים	פרטי	תמיר מאיר רותם			רחובות	זילברמן שאול	60			tamir1803@ gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	תמיר מאיר רותם			רחובות	זילברמן שאול	60			tamir1803@ gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארז אליאסין		ארז אדריכלים	רחובות	בארי	48	089477466		erez_arc@za hav.net.il
מודד	מודד	אבי בן נתן	1366		רחובות	האגוז	18			avibn1366@ gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 זכויות והוראות בניה להגדלת מספר יח"ד בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יח"ד בתחום התכנית.
2. שינוי קווי בנין בתחום התכנית.
3. שינוי גובה בנין בתחום התכנית.
4. הגדלת סך זכויות בניה בתחום התכנית.
5. הגדלת תכסית הבניה.
6. קביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

תאי שטח		יעוד
205		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
205	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לכריתה
205	מגורים א'	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	752	מגורים א' מיוחד
100	752	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	750.23	מגורים א'
100	750.23	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
יותרו השימושים הבאים: 1. מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. הבניה תהיה עפ"י עקרונות נספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו. בסמכות הועדה המקומית לאשר בינוי חדש, כתנאי להיתר בניה, ובלבד שישמור על עקרונות תכנית זו: העמדת מבנים, גובה מבנים, קווי בנין, כניסות ודרכי גישה למגרש והשימושים המותרים. 2. תותר בנית מרתף בקונטור תכסית קומת קרקע. 3. ניתן יהיה לבנות בתי גורים בקו "אפס" בניהם ובתחום קווי הבניין המופיעים בתשריט. 4. ניתן לבנות קומת גג חלקית, עליית גג, בשטח של 23מ"ר. 5. גג המגורים יכול להיות רעפים או גג שטוח.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	4	5	3	1	3 (4)	11	3	40	1045.5		300 (3)	151.5 (2)	594 (1)	752	205	מגורים א'	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

הוראות טבלה 5:

קווי בנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוך זה 23 מ"ר עליית גג לכל יחידה. 7% שהם 52.64 מ"ר מתב"ע רח/מק/2000 ס' 414-0505347.

(2) עפ"י רח/2000/ב/6. תותר העברת שטחים מעל קרקעי לתת קרקעי לטובת ממ"ד..

(3) יותר מרתף בקונטור קומת קרקע..

(4) שתי קומות ועליית גג עד 23 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. כחלק מהמידע להיתר יש להיוועץ עם גורמי העירייה השונים וביניהם מחלקת התשתיות העירוניות, מחלקת הסביבה ופקיד היערות העירוני.

2. היתר הבניה יכלול תכנית פיתוח בהתאם לתקנות התכנון והבניה שתכלול בין היתר התייחסות למרכיבים הבאים:

1. פיתוח חזית הרחוב, פיתוח המדרכה הגובלת, כניסות הרכבים למגרש.

2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירווי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה.

3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות)

4. פרוט מלא של חומרי גימור חיפוי קשיח.

5. פתרונות הסתרה וארכיטקטורה למתקנים הטכניים ולמערכות הבניין השונות.

6. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, ברכות ושעוני מים, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים

מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת - קרקעיים.

כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים

וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבניין במידה ויבוצעו מאבץ או נחושת.

פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.

6.2**חניה**

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה.

6.3**הריסות ופינויים**

המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה.

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

זמן משוער לביצוע התכנית זו עשר שנים מיום אישורה.



414 086206 שאול זילברמן 6, רח/22105 / 2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

מצב מאושר עפ'י חר במ/ 2105

אחורי	קווי בנין טרמ (מספר קומות		גובה מבנה מטר	צפיפות " לדונם ונט	מספר ח"י ")	תכנית (%) פשטח תא (השטח)	שטחי גנימו " ר)				גודל מגרש/ מזערי/ " מ)	את	שטח	יעוד מס		
	קדמי	צידי	צידי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת					הס " שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת						מעל מפלס לכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(10)	6 (9) 4	3 (8)	5 (7)	1	2 קומות(3)	10.00	2.65	2	(6)	-	(5)	---	(4)	398.64 (3)(2)(1)	750		מגורים א' מיוחד		



- 015 מ שטח עיקרי ליחידה.
2. תוספת 7% שטחי סח' / 2000 414-0505347
3. עליית גג 23 תליחידה.
4. שטחי שרות על קרקעיים עפ'י תבע רח/ 2000 ב / 6
5. פע/ תי/ 2000, חר / 2000קמ, / קמר 2000 / 2000 / 6
- 76 מ 'ב'קומות - ניתן לנייד 6% בין הקומות.
7. קדמי צפוני פע י המצוין בתכנית מצב קיים.
8. צידי מערבי וצידי צפוני פע י המצוין בתכנית מצב קיים.
9. צידי מזרחי פע י המצוין בתכנית מצב קיים.
- 10 אחורי דרומי פע י המצוין בתכנית מצב קיים.

