

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

31-05-2007

כתקבל
תכנון בנין ערים

תכנית מספר רח/550/ב/9/6

הוראות התכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז

13.06.2007

כתקבל

תיק מס':

מרכז

מחוז

רחובות.

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג התכנית

נבדק וניתן לחפיד/לאשר
החלטת הועדה המחוזית/משנה מיום 9.7.07
מ/9/550/ב/9/6 מתכנת המחוז
תאריך 4.9.07

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' 6/9/550/ב/9/6
בישיבה מס' 11/9/550/ב/9/6
להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לאשרה.
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 6/9/550/ב/9/6

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 9.7.07 לאשר את התוכנית

יו"ר הועדה המחוזית מינהל התכנון

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להוסיף יחידת דיור אחת לבנין בן 7 יחידות דיור על פי ת.ב.ע. שבתוקף ובמסגרת זכויות
חבניה הקיימות תוך קביעת תקן חניה של 1.5 חניות ליחיד ללא חניון תת-קרקעי וללא תוספת במספר
המטרים המותרים לבניה, ~~במסגרת מקומית~~.

מחוז מרכז

תכנית מס' רח/550/ב/9/6

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/550/ב/9/6

1.1 שם התכנית

0.744 מ"ר

1.2 שטח התכנית



שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

24/10/2006

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

ועדה מקומית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית
אופי התכנית

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות**

קואורדינטה מערב 645350
מזרח – Y
קואורדינטה דרום 182385
צפון – X

1.5.2 תאור מקום רחובות**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רחובות**

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית רחובות

ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
בוסתנאי
4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	• מוסדר	• חלק מהגוש	665	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
9/ב550/ר	שינוי			
תמא/2/4	כפוף	על תחום התכנית חלות הוראות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	25/5/1997

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.6.4 עזר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלוונטי		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קב"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב			16	07/06/06	ערמון דם – אדריכל	נ. מחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250		1	07/06/06	ערמון דם – אדריכל	נ. מחוזית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	זיכוינסקי 33 רשל"צ	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		חנה ברנדט ואחרים ע"י עו"ד זין כספי					33	03-9640777	054 4299920	03 9669842	law@gindi-caspi.co.il

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	זיכוינסקי 33 רשל"צ	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		חנה ברנדט ואחרים ע"י עו"ד זין כספי					33	03-9640777	054 4299920	03 9669842	law@gindi-caspi.co.il

15/11/2007

עמוד 6 מתוך 18

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
law@gindicaspico.il	03 9669842	054 4299920	03-9640777	זיבונסקי 33 רשליצ				חנה ברנדט ואחרים ע"י עו"ד זיו כספי		

* באמצעות יפוי כח

1.8.3 עודד התכנית ובעל מקצוע מטעמו לרבות מורד, שמא, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	מורד
ramarmon@017.net.il	08-9366602	052-2457867	08-9462191	ת.ד. 1405 רחובות		16611	007723430	ערמון רם	אדריכל	אדריכל	
gdas@bezeqint.net	03-9522951	052-8548588	03-9615292	שלמה המלך 10 ראשון לציון		619		נדסי יגאל			

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות

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

1. קביעת מספר יחידות דיור מ-7 יחיד ל-8 יחיד
2. קביעת תקן חניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שנוי מספר יחידות דיור מ-7 ל-8 ללא צורך בהקמת חניון תת-קרקעי ותיקון תקן חניה ל 1.5 חניות/יחיד יתר הוראות תכנית רח/550/9 יחולו בשטח התכנית ללא שינוי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאוסר	סוג נתון כמותי	
		סה"כ במצב המוצע	שטח התכנית – דונם
	1	0.744	מגורים – מספר יח"ד
	-	920	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה דלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה דלבנטית להכפפה.		
		665	מגורים ב' מיוחד.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1. מגורים ב' מיוחד

4.1.1. שימושים

מגורים

הוראות

8 יח' דיר

השטח הכולל לא יעלה על 920 מ"ר לשטח עיקרי
שטחי שירות לא יעלו על 1006 מ"ר

4.1.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים לפי רח/550/ב/9

יחיד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מוער/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב' מיוחד			1309	---	---	504	805	176	40%	7	9.40		---	4	4	5
מגורים ב' מיוחד			1926	580	---	426	920	259	40%	8	10.75		1	4	4	5
6																
6																

* מצב זה בתנאי הקמת חניה תת-קרקעית

שטח שרות מותר לפי הפירוט הבא:

1. חדר אשפה, חדר גז, מחסנים כ-
2. שיטחי ממדים
3. חדרי מדרגות ומבואות
4. מרפסות לא מקורות
1. חדר אשפה, חדר גז, מחסנים כ-
2. שיטחי ממדים
3. חדרי מדרגות ומבואות
4. מרפסות לא מקורות
5. חניון תת-קרקעי
1. חדר אשפה, חדר גז, מחסנים כ-
2. שיטחי ממדים
3. חדרי מדרגות ומבואות
4. מרפסות לא מקורות
5. חניון תת-קרקעי

• טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע לפי רח/550/ב/9/6

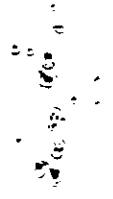
יחיד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מועדון/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)										
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה		עיקרי						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
			עיקרי	שרות		עיקרי	שרות																עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
מגורים ב' מיוחד			920	426	---	580	191	40%	8	10.75	y+5	---	4	4	5											
אחורי																										

שטח שרות מותר לפי הפירוט הבא:

1. חדר אשפה, חדר גז, מחסנים כ-
2. שיטחי ממדים
3. חדרי מדרגות ומבואות
1. חדר אשפה, חדר גז, מחסנים כ-
2. שיטחי ממדים
3. חדרי מדרגות ומבואות
1. חדר אשפה, חדר גז, מחסנים כ-
2. שיטחי ממדים
3. חדרי מדרגות ומבואות

4. מרפסות לא מקורות
5. חניון תת-קרקעי

מ"ר	120	= 8 X 15
	580	
		=====
		1006
		=====



6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בינוי**

על תכנית זו יחולו הוראות והגבלות כפי שמופיע בתכניות בנין ערים התקפות החלות על השטח, על תיקוניו, במידה ולא שונו בתכנית זו. במידה ויש סתירה, תחולנה הוראות תכנית זו. כל הוראות הבניה החלות על פי תכנית רח/550/9 יחולו על תכנית זו למעט אם שונו בתכנית זו.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 הוראות בנושא עתיקות**6.4 חניה**

1. תקן חניה יהיה 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד + 20% חניות אורחים במדרכה, במידת האפשר, או בתחום המגרש. הכניסות והיציאות לחניות יהיו בתאום עם מהנדס העיר ויועץ התנועה של העיריה.
2. החניה בהתאם לנספח הבינוי.

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

לא ינתן היתר בניה בתחום התכניתאלא 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.

6.6 הוצאות הכנת התכנית

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 שבין שווי מגרשו על פי טבלת ההקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, התאם לסעיף 65 2 א לחוק.

6.7 גינון

20% משטח התכנית ישמשו לגינון בלבד.

הנחיות
לעריכת
הוראות
התכנית

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התכנית – תוך 3 שנים מיום מתן תוקף.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית רחובות

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית רחובות

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30.5.07	עידית אייזנברג, עו"ד גינדי-כספי משרד עורכי-דין ז'בוטינסקי 33 ראשליצ 75228			חנה ברנדט ואחרים ע"י עו"ד גינדי-כספי ז'בוטינסקי 33 ראשליצ 75228	מגיש התכנית
30.5.07	עידית אייזנברג, עו"ד גינדי-כספי משרד עורכי-דין ז'בוטינסקי 33 ראשליצ 75228			חנה ברנדט ואחרים ע"י עו"ד גינדי-כספי ז'בוטינסקי 33 ראשליצ 75228	יזם בפועל (אם רלבנטי)
30.5.07	עידית אייזנברג, עו"ד גינדי-כספי משרד עורכי-דין ז'בוטינסקי 33 ראשליצ 75228			חנה ברנדט ואחרים ע"י עו"ד גינדי-כספי ז'בוטינסקי 33 ראשליצ 75228	בעלי עניין בקרע
30/5/07	מ"ר 16611 ת.ד. 1405 רחובות 76113 מ.ר. 16611 08-9462191 ע.מ. 007723430			ערמון רם	עורך התכנית