

6.12.08

משרד הפנים  
 מנהל תעודות זהות  
 08-12-2008  
 משרד הפנים  
 תעודת זהות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית שינוי מתאר עם הוראות מפורטות מס' רח / 2000 / א' / 32

שינוי לתכנית מס' רח / 2000 / א'

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 18.12.2008  
 נתקבל  
 תיק מס':

מחוז  
 מרחב תכנון מקומי  
 המרכז  
 רחובות  
 שוג התכנית  
 שינוי מתאר ומפורטת.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 רחובות  
 תכנית מתאר/מפורטת מס' 32/א/2000  
 בישיבה מס' 15/109  
 למעבר תכנית א' לועדה המחוזית לתכנון ובניה  
 מחוז המרכז כחמצה להפקדה/אשרה  
 יו"ר הועדה  
 המהנדס

נבדק וניתן להסכים / לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית / משיגה מיום 7/12/08  
 15-109  
 תאריך  
 פותכנו וזממהו

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' רח / 2000 / א' / 32  
 התכנית מאושרת מכת  
 סעיף 108 (ג) לחוק  
 7-12-08 מתאריך  
 יו"ר הועדה המחוזית

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

		1.1 שם התכנית
קק"ל 23, נווה יהודה		
		1.2 שטח התכנית
751 מ"ר		
	שלב	1.3 מהדורות
מתן תוקף		
	מספר מהדורה	
מהדורה מס' 1 בשלב מתן תוקף		
	תאריך עדכון	
28.10.08		1.4 סיווג התכנית
	סוג התכנית	
תכנית שינוי ומפורטת		
	סוג איחוד וחלוקה	
ללא איחוד וחלוקה.		
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	
ועדה מחוזית		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

## 1.5 מקום התכנית

		1.5.1 נחונים כלליים
רחובות	מרחב תכנון מקומי	
כמפורט בתשריט המצורף	קואורדינטה מערב מזרח - Y קואורדינטה דרום צפון - X	
		1.5.2 תאור מקום
רחובות, שכ' נוה יהודה		
	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
רחובות		
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	

**בתכנית**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית  
 ישוב  
 שכונה  
 רחוב  
 מספר בית  
 רחובות  
 נוה יהודה  
 קק"ל  
 23

1.5.5 נושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3648	• מוסדר	• חלק מהגוש	93	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
רח / 2000 / א	חלקה 93

1.5.7 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רחובות

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 ילקום פרסומים	תאריך
רח/2000/א	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבות.	2958	7.09.83
תמא/2/4	כפוף	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות התכנית.	4525	25.05.97
רח/2000/ב/1			4412	28.05.96
רח/מק/2000/ב/2			5293	29.04.04

1.6.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
תאריך האישור	אישור מוסד התכנון	תחולת התוספת	שם התוספת
		התוספת אינה חלה.	התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים
		תוספת אינה חלה.	התוספת השניה לעניין סביבה חופית
		תוספת אינה חלה.	התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	האריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' אשכנזי	13.06.07	1		1:250	מחייב	תשריטת התכנית
					14		מחייב	הוראות התכנית
				1			מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים 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 מטעמו**

**1.8.1 יוזם ומגיש התכנית**

דוא"ר	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות/ח.פ.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם ומגיש התכנית
jyaniv@ex-part.com		3279366-052 3527797-052	9263191-08	ניחית 3, רעות			53671251 64430762	ניצנה יניב יעקב יניב		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות/ח.פ.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
jyaniv@ex-part.com		3279566-052 3527797-052	9263191-08	ג'ית' 3, דעות			53671251 64430762	ניצנה יניב יעקב יניב		
				קק"ל 23, רחובות			22808984	יורם ברניצקי		

1.8.3 עורך החכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ הנדסה וכו'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
md-david@012.net.il	9466616-08	4764421-054	9465764-08	רח' הרצל 203, רחובות 76274	-----	28352	6-5167930-0	דוד אשכנזי	B. ARCH	

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
			9350649-08	יהודה הלוי 34 רחובות	-----	441		ראול מרקוביץ	מודד מוסמך	

1.9 הגדרות בחכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בחכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנחונה לו בחוק החכנו והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2.2 מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בדידה המערבית ב 15 מ"ר לצורך סנידה חלקית של הפטיו הקיים בדירתה. סה"כ אחוזי הבניה, ליח"ד המערבית, 62.5% לאחר פרסום הקלות.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. סנידה חלקית של פטיו קיים.
2. קוי הבנין יהיו בהתאם לקיים, כמצוין בתשריט.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות *	חוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סה"כ במצב מאושר	סוג נתון כמותי/ יחידות
		751 מ"ר	751 מ"ר	
	-	2	2	שטח התכנית - דונם
	46.5	421.5	375	מגורים - מספר יח"ד
				מגורים - שטח עיקרי - מ"ר
				• שטח בניה לבית המערבי: 50% + (2.5%+6%), הקלה עפ"י היתר מס' 20060438 + 15 מ"ר סה"כ 234 מ"ר

3. מבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		חלקה	יעוד
		751	מגורים א'



## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1. מגורים א'

#### 4.1.1. שימושים :

א. מגורים

#### 4.1.2. הוראות :

1. יוצג בשטח התכנית פתרון לניקוז מי נגר עילי, במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בניה משמרת מים והקמת נגר עילי היוצא מתחום התכנית. לפחות 20% משטח המגרש למגורים כתכנית קרקע פגויה ומגוננת ובלבד שאין מתחתה מרתף, לצורך חילחול מי הגשם. ייקטפו פתרונות להשגחת מי הנגר העילי ולהעשרת מי תהום כמו: ביצוע שטחים מגוננים במקסימום אפשרי על גבי מצעים חדירים, הפניית מרזבים אל השטחים המגוננים ותכנון משטחי החניה, חצרות הבתים והמדרכות מחומרים חדירים ורצוי בשילוב עפ גינון מונמך.
2. תוצג הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכת הביוב.
3. יוצגו פתרונות למניעת אפשרות של כניסת מזהמים אל מערכת הניקוז.

5. זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח/ 2000 / א'

קוי בנין (מסר)			מס' קומות מידבי לרחוב סמילנסקי	צפיפות (יח"ד לדונם נמו)	מס' יח"ד	תכסית (% משמח תא שמח)	אחוזי בניה כוללים	שמחי בניה (מ"ר)			נודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שמח	האזור
אחורי	צדדי	קדמי						סה"כ שמח בניה	שרות ליח"ד	עיקרי			
6	4	5	אחת או קומנ'	2.7	2	30%	60%	451	X2 18 מוסך 13X2 ממ"ד 7X7 מחסן	375	751	93	מגורים 'א'

מצב מוצע עפ"י רח/ 2000 / א' / 32

קוי בנין (מסר)			מס' קומות מידבי לרחוב סמילנסקי	צפיפות (יח"ד לדונם נמו)	מס' יח"ד	תכסית (% משמח תא שמח)	אחוזי בניה כוללים	שמחי בניה (מ"ר)			נודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שמח	האזור
אחורי	צדדי	קדמי						סה"כ שמח בניה	שרות ליח"ד	עיקרי			
6	4	5	אחת או קומנ'	2.7	2	36%	66%	497.5	X2 18 מוסך 13X2 ממ"ד 7X7 מחסן	*421.5	751	93	מגורים 'א'

- שמח בניה לבית המערבי:  
50% + (2.5%+6%), הקלה עפ"י היתר מס' 20060438 + 15 מ"ר סה"כ 234 מ"ר

## 6. הוראות נוספות

1. דרכים וחניות :  
מקומות החנייה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה ובאישור מהנדס העיר ויועץ התחבורה.
2. מרתפים :  
תותר בנית מרתף. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1.
3. הוצאות 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, לדבות 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.  
הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א לחוק.
4. חומרי גמר:  
חומרי גמר ודרישות אדריכליות באישור מהנדס העיר.
5. תמ"א / 4 / 2 :  
בחום התכנית תלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא / 4 / 2.

## 6.1 תנאים למתן היתר בניה

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. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשרים לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

## 6.2 הימל העבחה

הוועדה המקומית תמיל ותגבה הימל העבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 6.3 חניה

בתחום המגרש יוסדרו חניות לפי המפורט בסעיף 6(2) לעיל. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יאושרו ע"י מהנדס העיר ויועץ התחבורה.

## 7. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

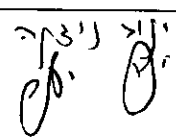
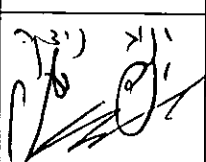
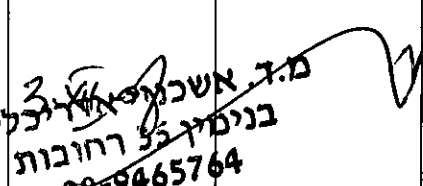
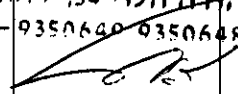
## 8. אישורים וחתימות

### 8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

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

8.2 חתימות

חתימה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר חאניד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
	ניצנה יניב יעקב יניב	53671252 64430762			1.11.08 1.11.08
	ניצנה יניב יעקב יניב ברניצקי יורם	53671252 64430762 22808984			1.11.08 1.11.08 17-11-08
	דוד אשכנזי	0-5167930-6	מ.ד. אשכנזי- אדריכלים		מ.ד. אשכנזי אדריכלים בנימין 33 רחובות 08-9465764
	ראול מרקוביץ	068277813			מרקוביץ ראול - מודד מוסמך רשיון מס' 441 רח' יהודה הלוי 34, רחובות טל. 0350648 - 0350648 18.11.2008