

תכנית מס' רחובות  
 מבאית 2006  
 תכנית הנדסה  
 16-07-2009  
 כתקבל  
 תכנית בנין ערים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 19.08.2009  
 כתקבל  
 תיק מס':

הוראות התוכנית

חוכנית מס' רח / מק / 1007 / 11

שם תוכנית: מששויילי פינת משרניחובסקי

מחוז : המרכז  
 מרחב תכנון מקומי : רחובות  
 סוג תוכנית : שינוי מתאר ומפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של תב"ע ברח' מששויילי פינת משרניחובסקי.
2. בתכנית מוצע לאפשר הקמת 4 יח"ד במגרש ללא שינוי ביעוד הקרקע, מגורים א'.
3. צרפנו גם נספח בינוי, פיתוח וחניה מנחה המפרט את הפיתרון המוצע.
4. זכויות הבניה המוצעות הן: 4 יח"ד בשטח עיקרי של 72% בתוספת שטחי שרות כמפורט בתקנון התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מששויילי פינת משרניחובסקי	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רח/מק/ 1700 / 11	מספר התוכנית	1.2 שמה התוכנית	
מתן חוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
29.6.09	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62 א(א) סעיף קסן 4 62 א(א) סעיף קסן 8	לפי סעיף בחוק		
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
חלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

<b>1.5 מקום התוכנית</b>
-------------------------

1.5.1 גחונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינמה X  
קואורדינמה Y  
כמסומן בתשרים המצורף

1.5.2 חיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לחחום הרשות רחובות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחובות

מספר בית 2  
רחוב מששוילי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4536	מוסדר	חלק מהגוש	54	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשרים בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שמח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר חוכנית	מספר מגרש/חא שמח
1007 / רח	54

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

<b>רחובות</b>
---------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקום פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28.01.88	3521	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תוכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבות	• שינוי	רח/ 1007
28.05.96	4412			רח/ 2000 / ב / 1
29.04.04	5293	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	• כפיפות	רח/מק/ 2000 / ב / 2
26.08.08	5843			רח/מק/ 2000 / ב / 5
25.05.97	4525			תמא/ 4 / 2

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודל מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד"ר אשכנזי	10.11.08	1	18	1:250	• מחייב	הוראות התוכנית
				1		1:250	• מחייב	תשריפים התוכנית
				1		1:250	• מנחה	נספח ביני, פיתוח ומניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממונה, משל"מים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המונחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריפים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך החוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מניש החוכנית**

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				0369943327	יערי מאד 14/8 תל- אביב 69371				3288625 3204262	3288625 3204262	פיינברג עינת פיינברג יענת	

**1.8.2 ז"ם כפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0369943327	יערי מאד 14/8 תל- אביב 69371				3288625 3204262	3288625 3204262	פיינברג עינת פיינברג יענת	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0369943327	יערי מאד 14/8 תל- אביב 69371			3288625 3204262	פיינברג עינת פיינברג יענת	

**1.8.4 עורך החוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
md- david@bezequnt. net	08-9466616	0544764421	08-9465764	רח' הדלת 203 רחובות 76274			28352	0-5167930-6	דוד אשכנזי	אדריכל
moded-@barak- online.net	08-9416389		08-9350649	יהודה הלוי 34 רחובות			441	0-5350783-6	ראול מרקוביץ	עורך מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הרבדים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

1. הגדלת מס' יח"ד בתחום התכנית מ-2 לחלקה ל-4 יח"ד לחלקה.
2. שינוי בקוי בנין כמפורט בתכנית: קו בנין קדמי לרח' משרניחובסקי מ-5 מ' ל-3 מ' וקו בנין צדדי מ-4 מ' ל-3 מ'. שינוי בקו בנין למרחף מ-5 מ' ל-0 מ' לכוון רח' משרניחובסקי ומ-4 מ' ל-0 מ' לכוון דרום מערב.
3. שאר זכויות והוראות הבניה יהיו ללא שינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

תוספת יחידות דיור ללא תוספת אחוזי בניה ושינוי בקוי הבנין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 0.758 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
תוספת שמחי שרות	546		---	546	מ"ר	מנורים
בהתאם להנחלת מס' יחידות הדיור	4		2 (+)	2	מס' יח"ד	



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	54	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשרים לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשרים על ההוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
ראה סעיף 6 להלן.	

**5. שבלת זכויות והוראות בניה**

מצב קיים עפ"י רח/ 1007

אזורי	קווי בנין (מסר)	מספר קומות		גובה ממונה (מסר)	תכנית (%) משטח תא (משטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (מ))	מספר יח"ד	אזורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ד/אחוזים		גודל מגושי/ מוערי/ מרבי (מ"ד)	מס' תא שטח	יעוד מוגדרים א'		
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ד/אחוזים					
אזורי	קומי	מחמת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	1	2	2.6	2	132	1003	305	152	546	758	54	מוגדרים א'
	4	5	1	2	—	—	2	—	—	—	—	—	—	—	—

\* שטחי שירות על קרקעים עפ"י החלפת מליאה מיום 21.08.97. מרחף עפ"י התכניות הנאות: רח/ 2000 ב / 1, רח/מק/ 2000 ב / 2, רח/מק/ 2000 ב / 5.  
 \*\* שטח הבניה כולל מרפסות ואינו כולל מבנה עור וחניה.

מצב מוצע עפ"י רח/מק/ 1700 / 11

על-י- למורה-4 למערב-3 חת קרקעי-0	קומי למשויילי קומי	קומי למשויילי קומי	מספר קומות		גובה ממונה (מסר)	תכנית (%) משטח תא (משטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (מ))	מספר יח"ד	אזורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ד/אחוזים		גודל מגושי/ מוערי/ מרבי (מ"ד)	מס' תא שטח	יעוד מוגדרים א'		
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ד/אחוזים					
	קומי	קומי	מחמת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	1	2	5.3	4	202	1532	758	228	546	758	54	מוגדרים א'
	5	3	1	2	—	—	5.3	4	202	1532	758	228	546	758	54	מוגדרים א'

- שטחי שירות על קרקעים עפ"י החלפת מליאה מיום 21.08.97. מרחף עפ"י התכניות הנאות: רח/ 2000 ב / 1, רח/מק/ 2000 ב / 2, רח/מק/ 2000 ב / 5.
- תוספת ביה"ד תהווה שטח ינכרת.
- שטח הבניה כולל מרפסות ואינו כולל מבנה עור.
- היחרי בניה בתחום התכנית יחתו בנקיטת אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפחתת רעש כמפורט בתכנית רח/1007.

**6. הוראות נוספות****6.1 מרתפים :**

תותר בנית מרתף משותף לבנין בגבולות המגרש שישימש את דיירי הבית לחניה ולאחסנה.

**6.2 הוצאות התכנית :**

מבלי לפנוע 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- אודיכלים מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י מבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה מבלה, 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.

**6.3 רישום שמחים ציבוריים :**

השמחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.

**6.4 הריסת מבנים :**

המבנים המסומנים להריסה יהרסו מרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

**6.5 תנאים למתן היתר :**

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 במדעם.

**6.6 חניה :**

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שמח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר ויועץ התנועה שלה, 2 מקומות חניה ליח"ד כמפורט בנספח הבינוי והחניה המנחה המצורף לתכנית.

**6.7 הימל השבחה :**

הועדה המקומית תמיל ותגבה הימל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מניש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
	גלית זולדסטין	008674913			
יזם בפועל (אם רלבנטי)	גלית זולדסטין	008674913			
בעלי עניין בקרקע	גלית זולדסטין	008674913			
עורך התכנית	דוד אשכנזי - אדר'	0-5167930-6			

מ.ד. אשכנזי אדר' מקלים  
 בנימין 88 רמב"ת  
 08-9465764

## רשימת תיוג – מופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים במופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבריקה
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _נספח בינוי וחניה מנחה		
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשרים התוכנית <sup>(1)</sup>
	X	קיום טבלת שמחים ובדיקה שסך כל השמחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	X	התשרים ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	X	קיום תשרים מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשרים מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשרים בתשרימי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשרים/ רוטות וכדומה)		
X		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשרים להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ושרך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשרי התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בחסקי השפעה על הסכיבה? <sup>(3)</sup>		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לנופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים במלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות למיסה?		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
X		קיום סבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	X	קיום הצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	מפסים נוספים (4)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מניע התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
X		האם נדרשת התוכנית לנספח מיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
X		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'מיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
	X	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסכיבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה דוד אשכנזי, מספר זהות 0-5167930-6,

מצהיר בואת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס'רח/מק/1007 / 11 שעמה הוית 1 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 28352.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנוערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. יהודה שפירא מורד מוסמך  
 ב.  
 ג.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים וחואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטית.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

15.06.09

תאריך

חתימת המצהיר

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------



מספר התוכנית: רח/מק/ 1007 / 11

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 17.10.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה


441

מספר רשיון

ראול מרקוביץ  
שם המודד המוסמך

(בעת ערכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 8.07.2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

441

מספר רשיון

ראול מרקוביץ  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_

חתימה

441

מספר רשיון

ראול מרקוביץ  
שם המודד המוסמך