

4018501

מבא"ת 2006

תכנית מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית רחובות
מינהל הנדסה

05.12.2010

נתקבל

תכנון בנין ערים

הוראות התוכנית

משרד הפנים	תוכנית מס' רח/מק / 34 / 950 א
מחוז מרכז	שם תוכנית: בורגין
06.01.2011	המרכז
נתקבל תיק מס'	מרחב תכנון מקומי: רחובות
	סוג תוכנית: שינוי מתאר ומפורטת

אישורים

מתן חוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית רחובות</p> <p>אישור תכנית מס' כח/מ/24/98/06</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בישיבה מס' 201004 ביום 11.11.10</p> <p>יו"ר הועדה</p> <p>הממונה על המחוז יו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של תב"ע בסמכות מקומית לחמש חלקות ברח' בורגין שברחובות.
2. התכנית מבקש לאפשר הקמת מבנה בו 3 יח"ד, שתיים צמודות קרקע ומעליהן דירת גג, מעל למרתף בכל אחת מהחלקות.
3. לצורך כך, מתבקשת הועדה להוסיף יח"ד נוספת בכל אחד מחמשת המגרשים הכלולים בתכנית, להוסיף קומה כך שמבנים יהיו מרתף, ק. קרקע ושתי קומות ולהגדיל את השטחים העיקריים ב-2.5% בגין תוספת קומה.
4. אין כל שינוי ביתר זכויות והוראות הבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בורגין	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רח/מק / 950 / 34 / א	מספר התוכנית	1.2 שמה התוכנית	
2407 מ"ר		1.3 מהדורות	
• מחן חוקף	שלב		
1	מספר מהדורה בשלב		
28.11.10	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
62 א(א) סעיף קטן 4, 5, 8 ו-9	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נחונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינמה X
קואורדינמה Y
181090 - 181010
644480 - 644385

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות

רחובות נפה

רחובות חלק מתחום הרשות

רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

רחובות יישוב

שכונה -----

רחוב מספר בית
בורגין

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בעלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3655	• מוסדר	•	.561, 560, 559 563-1 562	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
אין	אין

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רח/מק / 950 / 34	558

1.5.8 מרחבי תכנון נובלים בתוכנית

רחובות

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רח/ 950 רח/מק/ 34/ 950	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות, רח/950 ורח/מק/34/950, במידה ולא שונו בתכנית זו.	2732 5396	30.07.81 10.05.05
רח/מק/ 2000 / ב / 2	כפוף	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	4412	28.05.96
רח/מק/ 2000 / ב / 5			5293	29.04.04
רח/2000/ב/1				
תחא/ 4 / 2			4525	25.05.97

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר ניליונות	מספר עמודים	קנ"מ	חחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדר' אשכנזי	10.01.10		16		מחייב •	הוראות התוכנית
				1		1:250	מחייב •	תשריט התוכנית
				1		1:250	מנחה •	תכנית בינוי, פיתוח וחנייה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים.

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

1.8.1 מניש החוכנית											
דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	מספרן	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Roey21@012.net.il	089462033	0505343444	08 9461516	08 9461516	אחד העם 7, רחובות	511718157	למדא מיכלוני בניה בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	מספרן	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Roey21@012.net.il	089462033	0505343444	08 9461516	08 9461516	אחד העם 7, רחובות	511718157	למדא מיכלוני בניה בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	מספרן	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Roey21@012.net.il	089462033	0505343444	08 9461516	08 9461516	אחד העם 7, רחובות	511718157	למדא מיכלוני בניה בע"מ				
		0544217007	089492045	089492045	אחים מרביס 14, רחובות	51224385	חזוניץ נכסים בע"מ				

1.8.4 עורך החכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	מלפון	מספרן	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
david@bezeqint.net	08-9466616	0544764421	08-9465764	08-9465764	רח' הרצל 203, רחובות 76274			28352	0-5167930-6	דוד אשכנזי	אדריכל
mail@pinkas.co.il	03-5345938		03-63355773	03-63355773	גולומב 17, קריית אונו	511756157	א. פנקס ובנו	1260	038358885	אלדד פינקס	מורה מסמך

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 הדברים.

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 בכל חלקה מ-2 יח"ד לחלקה ל-3 יח"ד לחלקה.
2. תוספת קומה כך שיהיו 2 קומות מעל ק.קרקע במקום קומה אחת מעל ק. קרקע.
3. הגדלת שמחים עיקריים כך שניתן יהיה לבנות 58.5% במקום 56% המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

4. הגדלת מס' יח"ד בכל חלקה מ-2 יח"ד לחלקה ל-3 יח"ד לחלקה לפי סעיף 62 א(א) סעיף קמן 8.
5. תוספת קומה כך שיהיו 2 קומות מעל ק.קרקע במקום קומה אחת מעל ק. קרקע לפי סעיף 62 א(א) סעיף קמן 5 ו-9.
6. הגדלת שמחים עיקריים כך שניתן יהיה לבנות 58.5% במקום 56% המותרים (2.5% בגין קומה נוספת) 62 א(א) סעיף קמן 9.
7. שינוי בקו בנין קידמי למרפסות בלבד ל-3 מ' במקום 5 מ'.
8. אין כל שינוי בשאר הזכויות והוראות הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שמח התוכנית – 2,407 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מגורים	1406		61 (+)	1345	מ"ד	
	15		5 = 5 X 1 (+)	10 = 5 X 2	מס' יח"ד	
2.5% בגין תוספת קומה						

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מנורים	
הוראות	4.1.2
ראה סעיף 6 להלן.	

5. סבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח"ר/950/34

סדר	קווי בנין (מסדר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	חכסית (%)	משימת הארץ (השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' חא שטח	יעוד																																	
	ציד' דרומי	ציד' צפוני	קדמי	מחנות							מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	חכסית (%)	משימת הארץ (השטח)			צפיפות לדונם (יח"ד נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מטל לכניסה הקובעת		מס' חא שטח	יעוד																									
																					מחנות	מטל לכניסה הקובעת			מחנות לכניסה הקובעת	מטל לכניסה הקובעת																							
5	3	3	5	1	2 קומות	—	—	4.2	2	56	266	266	266	266	559	מסחר																																	
																	3	3	3	3	3	281	266	266	266	266	266	560																					
																													3	3	3	3	266	266	266	266	266	266	561										
																																								3	3	3	3	266	266	266	266	266	562
											1345	1345	2407	סה"כ																																			

• מרחף עפ"י רח"ר / 2000 / ב / 1, רח"ר / 2000 / ב / 2 ורח"ר / 2000 / ב / 5.
 • לכל יח"ד ניתן לבנות ממ"ד בשטח 7.50 מ"ר, סככת חניה בשטח 18 מ"ר ומחסן בשטח 7.50 מ"ר.
 • ניתן להגדיל שטח קומה אחת ב-6% ע"ה הקומה השנייה.

מצב מוצע עפ"י רח"ר/950/34 א

סדר	קווי בנין (מסדר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	חכסית (%)	משימת הארץ (השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' חא שטח	יעוד																																	
	ציד' דרומי	ציד' צפוני	קדמי	מחנות							מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	חכסית (%)	משימת הארץ (השטח)			צפיפות לדונם (יח"ד נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מטל לכניסה הקובעת		מס' חא שטח	יעוד																									
																					מחנות	מטל לכניסה הקובעת			מחנות לכניסה הקובעת	מטל לכניסה הקובעת																							
5	3	3	5	1	3 קומות	—	—	6.3	3	58.5	278.50	278.50	278.50	278.50	103	מסחר																																	
																	3	3	3	3	294.00	278.50	278.50	278.50	278.50	278.50	278.50	104																					
																													3	3	3	3	294.00	278.50	278.50	278.50	278.50	278.50	105										
																																								3	3	3	3	294.00	278.50	278.50	278.50	278.50	106
											1408	1408	2407	סה"כ																																			

• מרחף עפ"י רח"ר / 2000 / ב / 1, רח"ר / 2000 / ב / 2 ורח"ר / 2000 / ב / 5.
 • לכל יח"ד ניתן לבנות ממ"ד בשטח 13 מ"ר (עפ"י החוק). סככת חניה בשטח 18 מ"ר ומחסן בשטח 7.50 מ"ר.
 • ניתן לנייד שטחים בין הקומות בשטח של 6% ובין המגרשים בשטח של 9%.

6. הוראות נוספות

6.1 מרתפים :

תותר בנית מרתף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/1, רח/2000/2 ורח/ מק/2000/5.

6.2 הוצאות התכנית :

מכלי 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 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 תנאים למתן היתר:

1. לא יתן 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 יתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם תירשם במאבו זיקת הנאה, כמפורט בבינוי הרצ"ב.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאחר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.

6.4 תכנית פיתוח:

כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת מופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:

1. פיתוח המדרכה הגובלת.
2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרום מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
4. פרום מלא של חומרי גימור הבנינים.
5. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
6. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.
7. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
8. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לוין. לא תותר התקנת אנמנות מסוג כלשהוא.
9. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חררי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת- קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתרונות לאגידה ולסילוק אשפה.
10. 20% מתכסיט הקרקע תישאר פנויה ומנוגנת ולא תותר חניה תת- קרקעית בתחום זה לשם חילחול והשהית מי נגר עילי.
11. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.

6.5 חניה :

1. 5 מקומות חניה בכל חלקה, יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר, סה"כ 20 מקומות חניה בתחום התכנית.
2. לא יתן היתר בניה לסגירת מקומות החניה המוקצים כחלק מהמבנה.

6.6 הריסת מבנים :

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

6.7 היטל השבחה :

הוועדה המקומית חט"ל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוספת השלישית לחוק.

6.8 : הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4

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 ומזער סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה ונוברת על תכנית זו ולא יתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר להניח לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין במיחות מיטהלנמל בן גוריון.
3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנמות, 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"ר 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: למדא-מיכלולי בניה בע"מ	חתימה:	תאריך: 27.1.11
עורך התוכנית	שם: דוד אשכנזי	חתימה: מימין 35 רחוב	תאריך: 27.1.11
		08-9465764	
זם בפועל	שם: למדא-מיכלולי בניה בע"מ	חתימה:	תאריך: 27.1.11
בעל עניין בקרקע	שם: למדא-מיכלולי בניה בע"מ	חתימה:	תאריך: 27.1.11