

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
12. 09. 2011
נתקבל
תיק מס' 103 / א / 750 / רח

הוראות התוכנית

מחוז המרכז
מחוז מרכז
25. 08. 2011
נתקבל
הפניון בנין ערים

שם תוכנית: שדרות חן 4

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות</p> <p>תכנית מתאר/מפורטת מס' 103/א/750 בישיבה מס' 201/03 מיום 24.8.11 לחעביר תכנית א' לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז כחמלצה להפקדה לאשרה</p> <p>יו"ר הועדה מחננדס</p>	
<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 103/א/750</p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק 9.8.11 מתאריך</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של חב"ע ברח' ער' חן 4.
2. בתכנית מוצע לשנות יעוד הקרקע ממגורים ב' למגורים ג'.
3. הבינוי המצורף מציע 12 יח"ד דיור ב-6 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.
4. זכויות והוראות הבניה כמקובל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שדרות חן 4	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
רח / 750 / א / 103	מספר התוכנית			
760 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
• מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
20.08.11	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחויבת	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• 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 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X
181350 - 181300
קואורדינטה Y
645020 - 644960

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות

רחובות
• חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

רחובות

יישוב

שכונה

שדרות חן
4

רחוב
מספר בית

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר נוש	סוג נוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3702	• מוסדר	•	229	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

מספר נוש	מספר נוש ישן
אין	אין

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אין	אין

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רחובות

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28.10.86	3393	על תכנית זו יחולו הוראות רח/750/א ורח/2000/י במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	רח / 750 / א
28.05.02	5073			רח / 2000 / י
11.08.09	5986	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	כפיפות	רח / 2000 / ג / 2
28.05.96	4412			רח / 2000 / ב / 1
26.03.07	5645			רח/מק / 2000 / ב / 3
25.05.97	4525			תמא / 4 / 2
18.08.10	6126			רח / מק / 2000 / ג / 3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר ניליונות	מספר עמודים	קני"ם	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' אשכנזי	15.09.09		14		• מחייב	הוראות התוכנית
				1		1:250	• מחייב	תשרים התוכנית
				1		1:250	מנחה	נספח בינוי וחניה מנחה

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 התשרים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך החמיניה ובעלי מקצוע משעמו

נוש/ חלקות(ים)	דוא"ר	פקס	טלונרי	מלפון	כתובת	מס' חאגיד	שם חאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	guritld@barak.net.il	9462715		08-9462720	אופנהדמד 7- רחובות	512209560	שם חאגיד / שם רשות מקומית	גוריי בנייה		והולסה בע"מ	

דוא"ר	פקס	טלונרי	מלפון	כתובת	מס' חאגיד	שם חאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
guritld@barak.net.il	9462715		08-9462720	אופנהדמד 7- רחובות	512209560	שם חאגיד / שם רשות מקומית	גוריי בנייה		והולסה בע"מ	

דוא"ר	פקס	טלונרי	מלפון	כתובת	מס' חאגיד	שם חאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
gabits@013.net.il		057-7443323	08-9340091	אצל נבדיאל מור שלום ת.ד. 79 מכתת בתיה		שם חאגיד / שם רשות מקומית			נבדיאל מור שלום רפנה מור שלום אדרה מור שלום מיכאל פרידלנד	בעלים

דוא"ר	פקס	טלונרי	מלפון	כתובת	מס' חאגיד	שם חאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
imd-david@bezeqint.net	08-9466616	054-4764421	08-9465764	רח' בנימין 35 רחובות 76274		שם חאגיד / שם רשות מקומית	28352	0-5167930-6	דוד אשכנזי	אדריכל
			03-9615292	שלמה המלך 10 ראשון- לציון		שם חאגיד / שם רשות מקומית	619	0-5350783-6	ינאל גרסי	מורד מוספר

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו, רח' 750 / א / 103 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

שינוי יעוד מגרש מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מגרש מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
2. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית מ- 836 מ"ר ל- 1380 מ"ר.
3. הגדלת מס' יח"ד מ- 6 יח"ד ל- 12 יח"ד.
4. שינוי במספר הקומות מ- ע+4 קומות ל- 6 קומות מעל לקומת עמודים.
5. שינוי בקו בנין קדמי ל- 5 מ' במקום 8 מ'.
6. קביעת קו בנין למרפסות: קדמי - 3 מ'.
7. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.760 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1380	(+) 544	836	מ"ד	מגורים
		12	(+) 6	6	מס' יח"ד	
שטח ממוצע למרפסת מקורה - 12 מ"ר		144	(+) 72	72	מרפסות מקורות	

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

3. מבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בחוכנית

3.1 מבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		229	מגורים ג'

על אף האמור בסניף 1.7 - במקרה של סחירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח
 בחשרים לבין המפורס במבלה זו - יגבר החשרים על הוראות במבלה זו.

3.2 מבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	760	100%	760
	יעוד		יעוד
	מגורים ג'		מגורים ב'



4 יעודי קרקע ושימושים

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

5. שכלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח/750/א ורח 2000/י

מספר קומות	קווי בנין (מסר)		מספר קומות	גובה מבנה (מסר)	תכניה (%) משטח הא (השטח)	צפיפות לדונם (נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מגורש/מועדי/מרב (מ"ר)	שטח מס' הא שטח	יעוד	
	מספר קומות	מרחק								מרחק	מעל לכניסה הקובעת					מרחק לכניסה הקובעת
											מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת				
6	4	4	8	—	—	6	200	1520	684	—	—	760	229	מגורים ב'		
			4 קומות על ענ													

* עפ"י רח / מק / 2000 / ב / 3
** לא כולל מרפסות מקורות בשטח 12 מ"ד ליח"ד עפ"י החוק

מצב מוצע עפ"י רח/750/א/103

מספר קומות	קווי בנין (מסר)		מספר קומות	גובה מבנה (מסר)	תכניה (%) משטח הא (השטח)	צפיפות לדונם (נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מגורש/מועדי/מרב (מ"ר)	שטח מס' הא שטח	יעוד	
	מספר קומות	מרחק								מרחק	מעל לכניסה הקובעת					מרחק לכניסה הקובעת
											מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת				
6	4	4	5 3	30	—	12	291	2208	684	—	—	760	229	מגורים ב'		
			6 קומות על ענ													

* עפ"י רח / 2000 / ב / 1 ורח / מק / 2000 / ב / 3

הערות

1. שטח מוצע לדירה בתחום התכנית יהיה כ-115 מ"ר שטח עיקרי.
2. שטח מחסן מוצע יהיה 5 מ"ר ליח"ד.
3. ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בהתאם להוראות החוק בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.
4. מרפסות אלה לא חיסרונה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הידירות. העברת שטחים תחשב סמיה ניכרת.

6. הוראות נוספות

6.1. מרתפים :

תותר בנית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1-1 רח/2000/ב/3.

6.2. 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 מודרים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות 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.

6.3. הריסת מבנים :

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

6.4. 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. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין פיגוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.

6.5. תכנית פיתוח:

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

1. מיקום 4 עצים בוגרים כגובה גמ' לפחות בתחום המגרש.
2. בחלקו האחורי של הבנין יוקצה שטח לאדניות מגוננות.
3. פיתוח המדרכה הגובלת.
4. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרופ' מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
5. נדרות, קירות תומכים ומשמחים משופעים (רמפות).
6. פרופ' מלא של חומרי גימור הבנינים.
7. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
8. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תליית מתקנים בחזיתות.
9. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
10. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לוין. לא תותר התקנת אנמנות מסוג כלשהוא.
11. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכוונות ומתקנים מכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת- קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקון, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתתרונות לאגידה ולסליוק אשפה.
12. 20% מתכסית הקרקע, מעבר לגינזון של דירת הגן, תישאר פגויה ומגוננת ולא תותר חניה תת- קרקעית בתחום זה לשם חילחול והשהית מי נגר עילי.
13. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש היתר בתאום עם מהנדס העיר.

6.6. שמירה על עצים בוגרים:

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשרים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות לכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

2. תנאי למתן היתר בניה בחא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס העיר, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
3. תנאי למתן היתר בניה בו מסומן עץ/ קבוצת עצים להעתקה או עץ/ קבוצת עצים לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
4. תנאי למתן היתר בניה בחא שטח בו מסומן עץ/ קבוצת עצים להעתקה או עץ/ קבוצת עצים לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים במקום אחר.
5. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת נעץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.7 מצללה :

1. לדירת הגן תבנה פרגולה בהתאם להוראות החוק, כחלק מהיתר הבניה של הבנין כולו.
2. לדירת הגג או במרפסת גג, השיכים לדירת הגג, תבנה פרגולה בהתאם להוראות החוק, כחלק מהיתר הבניה של הבנין כולו.

6.8 חניה :

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר, החלה בתחום התכנית. לפי יחס של 1.5 מקומות חניה ליח"ד + מקומות חניה לאורחים בשדרות חן.

6.9 : הגבלות בניה בנין תמ"א 2/4

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מחאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בנין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.
3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, 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' 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.

6.10 היטל השבחה :

הוועדה המקומית תמיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

ומן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 512209560	גורי בניה והנדסה בע"מ אופנהיימר 7 רחובות 08-9462720	תאגיד/שם רשות מקומית: גורי בניה והנדסה בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מחיימת: עינזי אדריכלים בניה והנדסה רחובות 08-9465764	תאגיד: דור אשכנזי - אדריכל	
תאריך:	חתימה:	שם:	יום בפועל
מספר תאגיד: 512209560	גורי בניה והנדסה בע"מ אופנהיימר 7 רחובות 08-9462720	תאגיד: גורי בניה והנדסה בע"מ	
תאריך: 24/8/2011	חתימה:	שם: נבריאל טור שלום	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

בנה סאן-סלם

אחוז לחובר-עו"ד
ר.מ. 21439
סקרים 4 פיקס המודרן רחובות 76702
טל: 08-9462720

חש מ
חש

