

4019235

תכנית מס'

עיריית רחובות
פנהל תניסה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

12.09.2012

נתקבל

תכנון בנין ערים

משרד הפנים
מחוז מרכז

10.10.2012

הוראות התוכנית

נתקבל
תיק מס'

חוכנית מס' רח / מק / 400 / א / 27 / 1

שם תוכנית: בעש"מ 24

מחוז : המרכז

מרחב תכנון מקומי : רחובות

סוג תוכנית : שינוי מתאר ומפורטת

אישורים

מחן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית רחובות אישור תכנית מס' ג.א. 27/15/12 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2012/3 ביום 30.08.12 מחנרס הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של תב"ע ברח' הבעש"ט 24.

2. התכנית, בסמכות ועדה מקומית, מבקשת לשנות את המפורט להלן:

א. להגדיל את מס' יחידות הדיור המותרות ב-2 יח"ד, מ-9 ל-11.

ב. תוספת קומה למבנה.

ג. לאפשר הבלטת מרפסות ב-2 מ' מקו בנין אחורי.

ד. ללא כל שינוי נוסף בזכויות ובהואות הבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.	זיהוי וסיווג התוכנית
-----------	-----------------------------

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בעש"מ 24	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית	שטח התוכנית	רח/מק/ 400 /א/ 27 / 1	
1.2	שטח התוכנית	שלב	מתן תוקף	
1.3	מהדורות	מספר מהדורה בשלב	1	
	סוג התוכנית	תאריך עדכון המהדורה	9.9.12	
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן	ועדה מקומית	
	לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קמן 4, 8 ו-9		
	היתרים או הרשאות	תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד		
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא		

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נחונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 183125-183175

קואורדינטה Y 644625-644575

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**רשות מקומית
התייחסות לתחום
הרשות רחובות
חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
רחובות
בעש"ט
24**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3704	מוסדר	חלק מהגוש	356	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר חוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רח / 400 / א / 27	1
רח / 400 / א / 27	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רחובות

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקום פרסומים	תאריך
רח/400 / א / 27	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/400 / א / 27 במידה ולא שונו בתכנית זו.	6354	5.01.12
רח/מק/ 2000 / ג / 3	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	6126	18.08.10
רח/2000/ 2/1			5986	11.08.09
רח/ 2000 / ב / 1			4412	28.05.96
רח/מק/ 2000 / ב / 3			5645	26.03.07
תמא / 4 / 2			4525	25.05.97
		על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא / 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לגמל תעופה בן גוריון		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אד"ר אשכנזי	10.10.11		18		• מחייב	הוראות התוכנית
				1		1:250	• מחייב	חשבים התוכנית
				1		1:250	• מנחה	נספח כינוי, פיתוח וחניה

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

נוש / חלקות (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' חאניד	שם האניד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				08-9476120	רחובות	512553298	בני יינר ובניו בנין והשקעות בע"מ				

1.8.2 יום כפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' חאניד	שם האניד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			08-9476120	רחובות	512553298	בני יינר ובניו בנין והשקעות בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' חאניד	שם האניד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			08-9454468	בנש"ס 24, רחובות			050354349	בירומן מדלוביץ אלנה		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע משעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' חאניד	שם האניד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
md-david@012.net.il	08-9466616	0544764421	08-9465764	רח' הרצל 203, רחובות 76274			28352	0-5167930-6	דוד אשכנזי	אדריכל	
			03-9654095	רוסשילד 102 ראשני"צ					אביגדור מזור	מורה מוסמך	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו, רח/מק/400 / א / 27 / 1, 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**

חוספת יחידות דיור, חוספת קומה, שינוי קו בנין אחורי למרפסות, ללא שינוי בשאר זכויות והוראות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת יחידות דיור כך שניתן יהיה לבנות 11 יח"ד במקום 9 יח"ד המותרות.
2. שינוי במספר קומות מ- ק.עמודים+4 קומות ל- ק.עמודים+5 קומות +6 חלקית.
3. מתן אפשרות להכלמת מרפסות ב-2 מ' מקו בנין אחורי.
4. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 0.740 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
חוספת מרפסות מקורות עפ"י החוק, 12 מ"ר ליח"ד.	1119		----	1119	מ"ר	מגורים
	159		24	135	מרפסות מקורות	
	30		----	30	מרפסות סוכה	
	11		[+]	9	מס' יח"ד	


3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שמחים

תאי שטח נכופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ג'
		2	דרך

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

3.2 טבלת שמחים

מצב מוצע			מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר		מ"ר	יעוד
98	722	98	722	מגורים ג'
2	18	2	18	דרך
100		100	740	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1
שם ייעוד: מגורים ג'	
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
ראה סעיף 6 להלן.	
שם ייעוד: דרך	
שימושים	4.2.1
דרך	
הוראות	4.2.2
ראה סעיף 6 להלן.	

5. סבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים נפ"י רח/רח' 400 / א / 27

מספר קומות	קווי בנין (מסר)		מספר קומות	גובה מננה (מסר)	תכנית משמח תא השמח (%)	צפיפות לרונם (יס"ד נסו)	מספר יח"ד	אחוי בניה כוללים (%)	סה"כ שחתי בניה	מחחח לכניסה הקובעת		שחתי בניה מ"ר/אחויים		מכל לכניסה הקובעת	גודל מרנש/ מרנר/ מרבי מרבי (מ"ר)	מס' תא שחח	יעוד
	צודי מערבי	צודי מזרחי								מחחח לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	שרות	עיקרי שרות				
6	3.2	4	5 מ' 3 למרפסות	22.4	—	12	9	273.7	1976	(3)	—	722	1119+135 מ"ר	מרפסות מקורות 1254 (1)(2)	722	1	מגורים '1

1. שטח רדה ממוצע 125 מ"ר.
2. חוחר בניית מרפסות מקורות 15 מ"ר ליח"ד. מרפסות אלו לא חיסרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שחחים בין שחתי המרפסות המקורות לשחתי הדידה. העברת שחחים תיחשב כספיה ניכרת.
3. נפ"י רח' / רח' 2000 / ב / 3 ורח' / מק' / 2000 / ב / 3

מצב מוצע עפ"י רח/400/א/27/1

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	חכמיטא (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה מוליים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח	יעוד
	צדדי מערבי	צדדי מזרחי	קדמי	מתוחת לכניסה הקובעת							ממל לכניסה הקובעת	מתוחת לכניסה הקובעת		
6 מ'4 למרפסות	3.2	4	5 מ'3 למרפסות	מתוחת לכניסה הקובעת	ק.עמודים+5 קומות+שישית חלקית	30 (5)	15.2	11	273.7	1976	(4)	722 (3)	1	מגורים 'נ
												1119+149 מ"ר מרפסות מקורות 1254 (1)(2)		

1. תוחר בניית מרפסות מקורות 15 מ"ר ליה"ד בתוספת 24 מ"ר ליה"ד נוספות עפ"י החוק. ניתן לבנות מרפסות פתוחות לסוכה סה"כ 30 מ"ר. מרפסות אלו לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירה. העברת שטחים תיחשב כסמיה ניכרת.
2. ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המוקצים.
3. ניתן יהיה להוסיף מרחבים מוגנים לכל יח"ד נוספת עפ"י החוק ובאישור הג"א.
4. עפ"י רח/2000/ב/1 ורח/מק/2000/3/3.
5. תוחר בניה על הגגות בהתאם לרח/2000/ג/1 ורח/מק/2000/3/3.

6. הוראות נוספות**6.1. מרתפים :**

תותר בנית מרתף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1 ו-רח/מק/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 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 12]69 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 פרם 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 פינוי 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. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרום מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
2. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
3. פרום מלא של חומרי נימור הבנינים.
4. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
5. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.
6. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
7. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.
8. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות 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 ידאו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתחונות לאגירה ולסליוק אשפה.

6.6. חניה :

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר ויועץ התנועה שלה, 1.5 מקומות חניה ליח"ר+1 מקום חניה לאורחים במגרש+2 מקומות חניה לאורחים במדרכה, כמפורט בנספח הבינוי והחניה המנחה המצורף לתכנית.

6.7 היטל השבחה :
הוועדה המקומית תמיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
6.8 : הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4
<ol style="list-style-type: none"> 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 לנובה ומועד 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 בגין בטיחות פיסהלנמל בן גוריון. 3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנמנות, 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.
6.9 שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשרים בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> א. לא תותר כריתה או פניעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
6.10 בניה ירוקה
<ol style="list-style-type: none"> 1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי ממעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לכיצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מניש התוכנית	שם: בני וינר ובניו בנין והשקעות בע"מ	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	בני וינר ובניו בנין בנין והשקעות בע"מ	11.9.12
עורך התוכנית	שם: דוד אשכנזי- אדריכל נפיר אשכנזי- אדריכל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מ.ד. אשכנזי אדריכלים בנימין 35 לחובות 08-9465764	11.9.12
יום בפועל	שם: בני וינר ובניו בנין והשקעות בע"מ	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	בני וינר ובניו בנין בנין והשקעות בע"מ	11.9.12
בעל עניין בקרע	שם: בינרמן מנדלוביץ אלה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	א.ל.	12.9.2012