

80114

מבא"ת 200  
**עיריית רחובות**  
**מנהל הנדסה**  
**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**  
 31-08-2014  
**נתקבל**  
 תכנון בניין עדים

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

**הוראות התוכנית**

משרד הפנים	
מחוז מרכז	תוכנית מס' רח / 750 / א / 107
5 10 2014	שם תוכנית: הדר 8
נתקבל תיק מס'	

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="258 940 713 1254" data-label="Text"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965                      הועדה המקומית לתכנון ולבניה                      רחובות</p> <p>הכניס בפאר/מפורטת מס' 80114/750/א/107                      כיסינה מס' 80114/750/א/107                      להעביר מכירת חלקים ששייכים לאותו מחוז                      מחוז המרכז. כחמלצה להפקדה/מסירה</p> <p>י"ר הועדה                      המחנדס</p> </div>	<div data-bbox="901 884 1379 1254" data-label="Text"> <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965                      משרד הפנים - מחוז המרכז                      הוועדה המחוזית החליטה ביום                      80114 / א / 750 / מ                      לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>10.12.2014                      יו"ר הוועדה המחוזית                      תאריך</p> </div>

## דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של תב"ע ברח' הדר 8, רחובות.
2. בתכנית מוצע לשנות יעוד הקרקע ממגורים ב' למגורים ג'.
3. הבינוי המצורף מציע 12 יח"ד דיוור ב-5 קומות + קומה שישית חלקית מעל לקומת קרקע וקומת מרתף.
4. זכויות והוראות הבניה כמקובל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הדר 8	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
רח / 750 / א / 107	מספר התוכנית			
753 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
מתן חוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
24.8.14	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מחוזית	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 רחובות

קואורדינטה X 181750  
קואורדינטה Y 645225

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות

רחובות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית רחובות

יפרסם ברשומות

רחובות יישוב שכונה

רחוב מספר בית  
הדר 8

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3702	מוסדר		138	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים יענים

מספר גוש	מספר גוש יען
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רח/750/א	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/750/א ורח/2000/י במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית אלה, הוראות תכנית זו מחייבות.	3393	28.10.86
רח/2000/י			5703	8.05.02
רח/2000/ב' 1/ ✓	כפוף	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו.	4412	28.05.96
רח/מק/2000/ב' 3/ ✓			5645	26.03.07
רח/2000/ג' 2/ ✓			5986	11.08.09
רח/מק/2000/ג' 3/ ✓			6126	18.8.10
תמא/4/2 ✓			4525	25.05.97
		על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון		

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עדיכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' אשכנזי	1.05.11		14		מחייב	הוראות התוכנית
				1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
				1		1:250	מנחה	נספח בינוי והניה

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 מטעמו**

**1.8.1 מניש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
				שחא בניה ויזום בע"מ	512154022	האורגים 18, אשרוד 77609	088520701		08-9468920		

**1.8.2 יום בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				שחא בניה ויזום בע"מ		האורגים 18, אשרוד 77609	088520701		08-9468920	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	(דישון) מיכל נורית	0508734							
	דישון יוסף ג'ורא	0508735							

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	דוד אשכנזי	28352	-----		רח' בנימין 35, רחובות 76241	08-9465764	054-4764421	08-9466616	md-david@bezeqint.net
מודד	מודד מוסמך	יצחק בן אבי	618	-----		עמק חפר 69 נתניה	09-8622396		09-86114444	Ben-avi@ben-avi.co.il

**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 התשנ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד מנרש מאזור מגורים ב' לאזור מגורים נ'.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מנרש מאזור מגורים ב' לאזור מגורים נ'.
2. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית מ- 828 מ"ר ל- 1320 מ"ר + מרפסות מקורות בשטח 180 מ"ר, 15 מ"ר בממוצע ליח"ד,
3. הגדלת מס' יח"ד מ-6 יח"ד ל-12 יח"ד,
4. שינוי במספר הקומות מקומת עמודים+ 4 קומות ל-5 קומות + קומה שישית חלקית מעל לקומת קרקע וקומת מרתף.
5. שינוי בקו בנין צדדי דרומי מ-4 מ' ל-3.6 מ'.
6. קביעת קו בנין קדמי של 3 מ' למרפסות.
7. קביעת זכויות והוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 0.753 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
השטח למגורים כולל מרפסות מקורות	1500		672 (+)	828	מ"ר	מגורים
בשטח ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד	12		6 (+)	6	מס' יח"ד	

**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.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח		יעוד
				138		מגורים ב'

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	753	מגורים ג'		100	753	מגורים ב'

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

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

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

**מצב קיים עפ"י רח/750/א ורח 2000/י**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נמו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צירי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	138	753	828 **	678 *	—	—	8	—	—	4 קומות על עמודים	1	5	4	6	

\* שטחי שרות תת- קרקעים עפ"י רח/ 2000 ב / 1, רח/מק/ 2000 ב / 3 ושטחי שרות על קרקעיים עפ"י רח/2000/י.  
 \*\* השטח אינו כולל מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר ליח"ד.

**מצב מוצע עפ"י רח/ 750 / א / 107**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נמו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צירי	צירי דרומי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ג'	138	753	1320+180 מרפסות מקורות	830	—	—	15.9	—	—	קרקע + 5 קומות + קומה 6 חלקית	1	5 3 למרפסות	4	3.60	6

\* שטחי שרות תת- קרקעים עפ"י רח/ 2000 ב / 1, רח/מק/ 2000 ב / 3 ורח/2000/י

**הערות**

- שטח ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה כ-110 מ"ר שטח עיקרי.
- שטח מחסן ממוצע יהיה 6 מ"ר ליח"ד. ניתן יהיה לבנות מחסן בקומות.
- ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בשטח ממוצע של 15 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.
- מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סמיה ניכרת.

**6. הוראות נוספות****6.1 מרתפים :**

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

**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 עווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק.

**6.3 הריסת מבנים :**

המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר 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 לנביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות כענין 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. מיקום 8 עצים בוגרים בנובה גמ' לפחות בתחום המגרש.
2. בחלקו האחורי של הבנין יוקצה שטח לאדניות מנוונות.
3. פיתוח המדרכה הגובלת.
4. פתרונו לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
5. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
6. פרוט מלא של חומרי גימור הבנינים.
7. פתרונו להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
8. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיווג- אויר. לא תותר תליית מתקנים בחויתות.
9. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
10. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.
11. פתרונו למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ועשנוני 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 יראו, או משולבים בחויתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתרונו לאגירה ולסלוק אשפה.
12. יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במנמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדרי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'. מילוי האדמה לצורך הנינון מעל לתקרת המרתף יהיה של 1 מ' לפחות.
13. משטחי החניה, הצרות הבתים והמדרכות מחומרים חדירים ורצוי בשילוב עפ גינון מונמך.
14. ביצוע הפיתוח בחוית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.

<b>6.6 חניה :</b>
מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי נספח הבינוי והחניה הרצ"ב, 1.5 מקומות חניה ליח"ד. חניות הדיירים יהיו במרתף. בנוסף יתוכננו 2 מקומות חניה לאורחים בתחום המגרש.

<b>6.7 : הגבלות בניה בנין תמ"א 2/4</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>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 ומועור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</li> <li>2. הגובה המירבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בומן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בנין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</li> <li>3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שנובהם הכולל עולה על 60 מ"ד מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</li> <li>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שנובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</li> </ol>

<b>6.8 היטל העבחה :</b>
הווערה המקומית תמיל ותגבה היטל העבחה בהתאם להוראות התוספת העלישית לחוק.

## 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**

תאריך: 24.8.14	חתימה: <i>ש.ח.א. בניה ורחים בע"מ</i>	שם:	מניש החובנית
מספר תאגיד: 51-215402-2		תאגיד: שחא בניה וייזום בע"מ	
תאריך: 24.8.14	חתימה: <i>ש.ח.א. בניה ורחים בע"מ</i>	שם: : דוד אשכנזי- אדריכל כפיר אשכנזי- אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 24.8.14	חתימה: <i>ש.ח.א. בניה ורחים בע"מ</i>	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 51-215402-2		תאגיד: שחא בניה וייזום בע"מ	
תאריך: 28.8.2014 <i>א.ס.י רצו א/א/א</i>	חתימה:	שם: (דישון) רוזן מיכל נורית דישון יוסף גיורא	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	