

עניינות רחובות
מבא"ת 2006
מינהל הנדסה

18-06-2013

נתקבל
תכנון בנין ערים

חוק התכנון והבניה, התשנ"ה - 1965

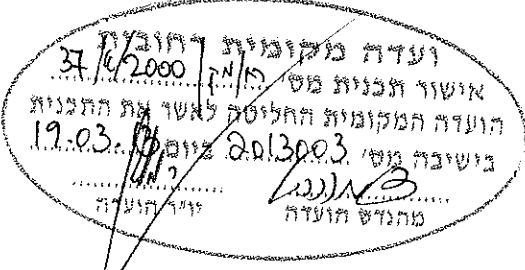
הוראות התוכנית

תוכנית מס' רח/מק / 2000 / א / 37

שם תוכנית: הנרקיסים 5

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: רחובות
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מחן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של תב"ע ברח' הנרקיסים 5 בחבצלת.
2. התכנית, בסמכות הועדה המקומית, מבקשת להרחיב את רח' הנרקיסים, להגדיל את מס' היחידות הריור המותרות לבניה על החלקה שעמחה 1001 מ"ד, 981 מ"ד לאחר הפקעה להרחבת הדרך, מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד כמו גם תוספת של 6% שטח עיקרי.
3. אין כל שינוי נוסף בזכויות ובנוראות הבניה.
4. הבינוי המצורף ממחיש את הפתרון התכנוני להעמדת 3 היחידות, 6 מקומות חניה וגינון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הנרקיסים 5	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רח/ מק / 2000 / א / 37	מספר התוכנית		
1001 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מתן חוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
28.05.13	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
62 א(א) סעיף קטן 2, 8-9	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 נהונים כלליים מרחב תכנון מקומי

182725	קואורדינטה X
642500	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות

רחובות	נפה
חלק מתחום הרשות	רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

רחובות	יישוב
-----	שכונה
הנרקיסים	רחוב
5	מספר בית

1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3816	מוסדר		71	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
אין	אין

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
אין	אין

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 ילקוט פרסומים	תאריך
רח / 2000 / א	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות רח / 2000 / א, במידה ולא עונו בתכנית זו.	2958	29.05.83
רח / 2000 / ב / 1	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית אלה.	4412	28.05.96
רח/מק / 2000 / ב / 2			5293	29.04.04
רח/מק / 2000 / ב / 5			5843	26.08.08
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 עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קו"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אד"א אשכנזי	15.07.11		14		מחייב	הוראות התוכנית
				1		1:250	מחייב	תשריפים התוכנית
				1		1:250	מונה	נספח בינוי וחניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממונה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המונחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המונחים יגברו המסמכים המחייבים על המשרשיים.

1.9 הגדרות בתוכנית

בחוקנית זו, רח/מק/2000 / א / 37, 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 הנחוגה 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

הרחבת רח' הנרקיסים והגדלת מס' יחידות הריזר בחלקה מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הרחבת רח' הנרקיסים.
2. תוספת 1 יח"ד בתחום החלקה כך שניתן יהיה לבנות 3 יח"ד במקום 2 יח"ד המותרות.
3. הגדלת העמט העיקרי המותר ב-6% כך שניתן יהיה לבנות 56% במקום 50% המותרים.
4. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.001 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"כ	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	549		49 (+)	500	מ"ד	מגורים
	3		1 (+)	2	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, תא' שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תא' שטח כפופים		תא' שטח	
יעוד	תא' שטח	תא' שטח	יעוד
		2	מגורים א'
		1	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סחירה בין היעוד או היסמון של תא' השטח בתשריים לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריים על ההודאות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצנע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	יעוד
98%	981	100%	מגורים א'
2%	20		דרך
100%	1001	100%	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

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

5. מכלת וכויות והוראות בניה

צ"ד	קווי בנין (מסר)	מחמת לבניסה הקובעת	מספר קומות	מספר קומות מעל לבניסה הקובעת	גובה מובה (מסר)	תכסית (%) משפת תא (העמית)	צפיפות (ח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה מוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מוגזש/ מוערי/ מרבי (מ"ד)	מס' תא שטח	יעוד מוגזרים	
										סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה				
4	5	1	2	—	—	—	2	2	50	500	*	500	100-1	71	א'
צ"ד	לרח' לרח' הגליל	מחמת לבניסה הקובעת	מספר קומות	מספר קומות מעל לבניסה הקובעת	גובה מובה (מסר)	תכסית (%) משפת תא (העמית)	צפיפות (ח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה מוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	גודל מוגזש/ מוערי/ מרבי (מ"ד)	מס' תא שטח	יעוד מוגזרים	

מספר קומות מעל לבניסה הקובעת: 2 / 2000 / מק / רח / א / 37
 מספר יח"ד: 2 / 2000 / מק / רח / א / 37
 אחוזי בניה מוללים: 50 / 2000 / מק / רח / א / 37
 שטחי בניה מ"ר/אחוזים: 500 / 2000 / מק / רח / א / 37
 שטחי שטח עליים עפ"י רח / 2000 / ב / 1 / 1-רח/מק / 2000 / ב / 5
 מרחף עפ"י התכניות הנאות: רח / 2000 / ב / 1 / 1-רח/מק / 2000 / ב / 5

אחוזי	קווי בנין (מסר)	מחמת לבניסה הקובעת	מספר קומות	מספר קומות מעל לבניסה הקובעת	גובה מובה (מסר)	תכסית (%) משפת תא (העמית)	צפיפות (ח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה מוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מוגזש/ מוערי/ מרבי (מ"ד)	מס' תא שטח	יעוד מוגזרים	
										סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה				
6	4	1	2	—	—	—	3	3	56	549	*	549	981	71	א'
אחוזי	צ"ד	מחמת לבניסה הקובעת	מספר קומות	מספר קומות מעל לבניסה הקובעת	גובה מובה (מסר)	תכסית (%) משפת תא (העמית)	צפיפות (ח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה מוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	גודל מוגזש/ מוערי/ מרבי (מ"ד)	מס' תא שטח	יעוד מוגזרים	

מספר קומות מעל לבניסה הקובעת: 2 / 2000 / מק / רח / א / 37
 מספר יח"ד: 3 / 2000 / מק / רח / א / 37
 אחוזי בניה מוללים: 56 / 2000 / מק / רח / א / 37
 שטחי בניה מ"ר/אחוזים: 549 / 2000 / מק / רח / א / 37
 שטחי שטח עליים עפ"י רח / 2000 / ב / 1 / 1-רח/מק / 2000 / ב / 5
 מרחף עפ"י התכניות הנאות: רח / 2000 / ב / 1 / 1-רח/מק / 2000 / ב / 5

6. הוראות נוספות**6.1 מרתפים :**

חותר בניה מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1, רחמק/2000/ב/2 ו-רחמק/2000/ב/5.

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- אודיכלים מודדים, 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 265 א לחוק.

6.3 רישום נשחחים ציבוריים :

הנשחחים 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 טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש היתר ועל חשבונו.

6.5 תנאים למתן היתר :

- 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.
- 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.

6.6 תכנית פיתוח :

- כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:
- נמיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם מהנדס העיר.
 - פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
 - גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
 - פרוט מלא של חומרי נימור הבנינים.
 - פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
 - פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.
 - פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
 - פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לזין. לא תותר התקנת אנפנות מסוג כלשהוא.
 - פתרונות למתקנים לאספקת חשמל ונז, 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, ניקוז, מרובים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתרונות לאגירה ולסליוק אשפה.
 - חמרי גמר יהיו בתאום עם מהנדס העיר.

6.7 חניה :
מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר, החלה בתחום התכנית. 2 מקומות חניה ליח"ד.
6.8 : הגבלות בניה בנין תמ"א 2/4
<ol style="list-style-type: none"> 1. על תחום התכנית תלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה ונוכרת 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, ארזות 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.
6.9 הימל השבחה :
הוועדה המקומית תטיל ותגבה הימל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.10 שמירה על עצים בוגרים
<p>על חאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריפים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> א. לא תותר כריחה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה 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.
6.11 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 המעמפת, תאורה טבעית, אורוד 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 מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כתמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מניש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: : דוד אשכנזי- אדריכל כפיר אשכנזי- אדריכל	חתימה:	תאריך: 18.06.13
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	