

התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית רחובות  
מנהל הנדסה

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
15-03-2015  
נתקבל  
תיק מס'

02-02-2015

נתקבל

תכנון בניין ערים

תוכנית מס' רח / מק / 2000 / א / 39 / 1

שם תוכנית: הגליל 1

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: רחובות

סוג תוכנית: שינוי מתאר ומפורטת

אישורים

מחן חוקי	הפקדה
<p>ועדה מקומית רחובות אישור תכנית מס' מח/מק/2000/א/39/1 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2000/א/39/1 ביום 29.05.2015 ..... יו"ר הועדה      מהנדס הועדה</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של תב"ע ברח' הגליל 1 פינת רח' הדגניות בחבצלת.
2. התכנית מבקשת להרחיב את רח' הגליל ואת רח' הדגניות, וליער את יתרת השטח למגרש למגורים א' בו נתן יהיה לבנות 3 יח"ד צמודות קרקע.
3. התכנית מבקשת להגדיל את השטחים העיקריים המותרים ב-6% כך שניתן יהיה לבנות בתחומה שטחים עיקריים המהווים 56% במקום 50%.
4. הבינוי המצורף מציע תכנון סכמטי לבנית יחידות הדיור, ופיתרון לדרישות החניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**      שם התוכנית

1      הגליל 1

1 / 39 / א / 2000 / מק / רח      מספר התוכנית

1001 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

• מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה בשלב

27.11.13

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קמן 2, 4, 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 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X  
קואורדינטה Y

כמסומן בתשרים המצורף

## 1.5.2 תיאור מקום

## 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית  
התייחסות לתחום  
הרשות  
נפה

רחובות  
חלק מתחום הרשות  
רחובות

## 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב  
שכונה

רחובות  
-----

רחוב  
מספר בית

הגליל  
1

יפורסם  
ברשומות

## 1.5.5 נושעים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3816	מוסדר	•	88	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשרים בקו הכחול.

## 1.5.6 נושעים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
אין	אין

## 1.5.7 מגרשים/תאי שמח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שמח
אין	אין

## 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/ 2000 / א	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות רח/ 2000 / א, במידה ולא שונו בתכנית זו.		
רח/ 2000 / ב / 1	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והנבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות 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 והנבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון		

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וערה מקומית	אדר' אשכנזי	15.04.12		18		מחייב	הוראות התוכנית
				1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
				1		1:250	מנחה	נספח בינוי 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 מטעמו**

**1.8.1 מניע התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(נ')
				נבעת ר.מ. החזקות בע"מ	513536029	ח.ד. 207 בית- חנן		0545699999	039646007		

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				נבעת ר.מ. החזקות בע"מ	513536029	ח.ד. 207 בית- חנן		0545699999	039646007	

**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			מ.מ.י.						
חוכרים	רפאל ברדה עמוס פרנן	038589990 08621525			ח.ד. 207 בית- חנן		0545699999	039646007	

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל דוד אשכנזי	0-5167930-6	28352	-----		רח' הרצל 203, רחובות 76274	08-9465764	054-4764421	08-9466616	md-david@bezeqint.net
• מודד	מודד מוסמך ראול מרקוביץ	0-5350783-6	441			יהודה הלוי 34 רחובות	08-9350649		08-9416389	moded-@barak-online.net

## 1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו, רח/מק/ 2000 / א / 39 / 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

הרחבת רח' הגליל ורח' הדגניות ומתן אפשרות ולהקמת 3 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הרחבת רח' הגליל ורח' הדגניות לפי סעיף 2 לחוק.
2. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית מ-50% ל-56%. לפי סעיף 9 בחוק.
3. הגדלת מס' יח"ד מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד.
4. שינוי בקוי בנין כדלקמן:  
קו בנין צדדי צפוני 3 מ' במקום 4 מ' ומזרחי 3.50 מ' במקום 4 מ'.  
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	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3		1 (+)	2	מס' יח"ד	מגורים
	516		16 (+)	500	מ"ר	
	516		16 (+)	500	מ"ר	סה"כ

הערה: נתוני מבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סמפורית 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. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				88	מגורים א'

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
8%	81	דרך		100%	1001	מגורים א'
92%	920	מגורים א'				
100%	1001	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. טבלת זכויות והוראות בניה

### מצב קיים עפ"י רח/ 2000 / א'

יעוד	מס' תא שטח	נודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לרזום (נסו)	חכסית (%) משטח תא (השטח)	נובה מבה (מסר)	מספר קומות		קווי בנין (מסר)		צירי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מחלל	מסר	לרח' הנליל	לרח' הדגניות	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	88	1001	500	*	*	500	50	2	2	—	—	1	2	5	5	4	

• שטחי שרות עליים עפ"י החלטת ועדת משנה ב' מיום 23.07.03 והחלטת מליאה מיום 25.11.10.

• מרתף עפ"י התכניות הבאות: רח/ 2000 ב / 1 ו-רח/מק/ 2000 ב / 5

### מצב מוצע עפ"י רח/מק/ 2000 א' / 39 / 1

יעוד	מס' תא שטח	נודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לרזום (נסו)	חכסית (%) משטח תא (השטח)	נובה מבה (מסר)	מספר קומות		קווי בנין (מסר)		צירי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מחלל	מסר	לרח' הנליל	לרח' הדגניות	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	2	920	516	*	*	516	56	3	3	—	—	1	2 קומות	5	3.50 נמזרח	3 לצפון	

• שטחי שרות עליים עפ"י החלטת ועדת משנה ב' מיום 23.07.03 והחלטת מליאה מיום 25.11.10.

• מרתף עפ"י התכניות הבאות: רח/ 2000 ב / 1 ו-רח/מק/ 2000 ב / 5

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 מרתפים :

תותר בנית מרתפים לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1 ו-רח/מק/2000/ב/5.

### 6.2 הוצאות התכנית :

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרמית 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 פרמית 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 רישום שטחים ציבוריים :

השטחים 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 מרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

### 6.5 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. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשרים לצורכי רישום ערוך כדן 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 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 מופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:

1. פיתוח המדרכה הגובלת במגרש.
2. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם מהנדס העיר.
3. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרום מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
4. גדרות, קירות תומכים ומשמחים משופעים (רמפות).
5. פרום מלא של חומרי גימור הבנינים.
6. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
7. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תליית מתקנים בחויתות.
8. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
9. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות ליון. לא תותר התקנת אנפנות מסוג כלשהוא.
10. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים 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 לאגירה ולסליוק אשפה.
11. ביצוע הפיתוח כחית המגרש ברחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.

**6.7 חניה :**

במגרש תוסדר חניה בהתאם למטבלת מאון חניה שבנספח הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון חניה מלא בתחום המגרש לפי 2 מקומות חניה ליח"ד. פתרון החניה יהיה בתחום המגרש. הסדרי הכניסה והיציאה למגרש וממנו יהיו באישור מהנדס העיר.

**6.8 : הגבלות בניה בנין תמ"א 2/4**

1. על תחום התכנית חלוצת 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 מהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר להגיה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בנין בטיחות מיטהלנמל בן גוריון.
3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנפנות, 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 היטל השבחה :**

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

**6.10 שמירה על עצים בוגרים**

- על תאי שמח 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 תלקן):
- א. לא תותר כריחה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
  - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שמח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השמח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
  - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שמח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
  - ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שמח 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**

1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעמפת, תאורה מבעית, אורזר 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	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

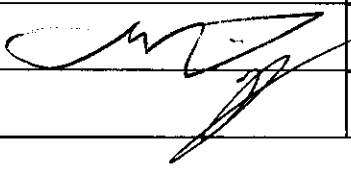
זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: נבעת ר.מ. החזקות בע"מ	חתימה: נבעת ר.מ. החזקות בע"מ	תאריך: מספר תאגיד: 513536029
--------------	---------------------------	------------------------------	------------------------------

שם: מ.ד. אשכנזי אדריכלים דוד אשכנזי- אדריכל כפיר אשכנזי- אדריכל	חתימה: 2.2.15	תאריך: מספר תאגיד: 51445784
		תאריך: מספר תאגיד:

זם בפועל	שם: נבעת ר.מ. החזקות בע"מ	חתימה: נבעת ר.מ. החזקות בע"מ	תאריך: מספר תאגיד: 513536029
----------	---------------------------	------------------------------	------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: רפאל ברדה	חתימה: 	תאריך: מספר תאגיד:
	שם: עמוס פרגון		
	שם: תאגיד: מ.מ.י.		