

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים	הוראות התוכנית	עיריית רחובות
מחוז מרכז		מינהל תכנון
21.11.2013	חוכנית מס' רח / 750 / א / 92 / 1	20-10-2013
נתקבל	שם תוכנית: מוסקוביץ 6	נתקבל
תיק מס'		תכנון בניין ערים

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

אישורים

מתן חוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות</p> <p>תכנית מתאר/קפורטת מס' ת/10/10/10 בישיבה מס' 29/10/10 לחעבר תכנת א לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז כחמלצה לחפקדה/לאשרה</p> <p>יו"ר הועדה: <i>[Signature]</i> חמהנדס: <i>[Signature]</i></p> </div>	<p>1965-1965</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 משרד הפנים - מחוז המרכז ת/10/10/10/10</p> <p>3/15/10 (100) - ת/10/10/10/10</p> <p>X התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> הונכחין נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית: <i>[Signature]</i> תאריך: 07-06-2014</p>

דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של תב"ע ברח' מוסקוביץ 6.
2. בתכנית מוצע לשנות יעוד הקרקע ממגורים ב' למגורים ג'.
3. הבינוי המצורף מציע 13 יח"ד דיור ב-6 קומות וקומה שביעית חלקית מעל לקומת עמודים מפולשת.
4. זכויות והוראות הבניה כמקובל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מוסקוביץ 6	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
רח / 750 / א / 92 / 1	מספר התוכנית			
847 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
מתן חוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
29.9.13	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
קואורדינטה Y

182050 - 181975
645050 - 645125

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות

רחובות
נפה

רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב
שכונה

רחובות

רחוב
מספר בית

מוסקוביץ
6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר		837	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
אין	אין

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מחובניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר חובנית	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 -1- רח/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 תכנית 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

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"ם	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' אשכנזי	15.05.10		14		מחייב	הוראות התוכנית
				1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
				1		1:250	מנחה	נספח בינוי וחניה
		ליכך קרמונה	22.11.11		59		מחייב	תיק תיעוד "בית ספולבוב"

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 רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	נוש / חלקה(*)
מהנדס	חן שנהב	512055872	20672	שנהב חן יזמות, פיקוח והשקעות בכניה בע"מ		סמילנסקי 12, רחובות	08-9468920	057-7443323			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מהנדס	חן שנהב	512055872	20672	שנהב חן יזמות, פיקוח והשקעות בכניה בע"מ		סמילנסקי 12, רחובות	08-9468920	057-7443323		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אהובה שוורצברג	005059803			ויצמן 7, רחובות		0523842776		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	דוד אשכנזי	0-5167930-6	28352	-----		רח' הרצל 203, רחובות 76274	08-9465764	054-4764421	08-9466616	md-david@bezeqint.net
מורד מוסמך	ינאל גרסי	0-5350783-6	619	-----		שלמה המלך 10 ראשון- לציון	03-9615292			

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו, רח/750/א/92/1 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 שהוחקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

הקמת בית משותף המכיל 13 יח"ד, 7 קומות מעל קומת עמודים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הרחבת רח' מוסקוביץ'.
2. שינוי יעוד מנדש מאזור מגורים ב' לאזור מגורים נ'.
3. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית מ- 894 מ"ד ל- 1430 מ"ד + מרפסות מקורות בשטח 195 מ"ד, 15 מ"ד בממוצע ליח"ד,
4. הגדלת מס' יח"ד מ- 6 יח"ד ל- 13 יח"ד,
5. שינוי במספר הקומות מ- ע+4 קומות לקומת עמודים+ 6 קומות + קומה שביעית חלקית.
6. קביעת קו בנין קדמי של 5.00 מ'.
7. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.847 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תותר הקמת מרפסות מקורות ביציאה	1430		(+) 536	894	מ"ד	מגורים
מחדרי מגורים- 15 מ"ד בממוצע ליח"ד	13		(+) 7	6	מס' יח"ד	
	195		(+) 123	72	מ"ד	מרפסות מקורות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המוצב 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 נפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מגורים נ'
				2	דרך מאושרת
				3	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה 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
95	801	מגורים נ'		96	813	מגורים ב'
4	34	דרך מאושרת		4	34	דרך מאושרת
1	12	דרך מוצעת				
100	847	סה"כ		100	847	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח/750/א ורח 2000/1

יעור	מס' תא שטח	גודל מנרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				נובה מבנה (מסר)	מספר קומות		קווי בנין (מסר)		אחורי		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מחלת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ב'	837	813	+894 72 מרפסות מקורות	732	•	—	—	—	—	4 קומות על עמודים	10	4	4	6

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

מצב מוצע עפ"י רח/750/א/92/1

יעור	מס' תא שטח	גודל מנרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				נובה מבנה (מסר)	מספר קומות		קווי בנין (מסר)		אחורי		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מחלת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים נ'	1	801	+1430 195 מרפסות מקורות	960	•	—	—	—	—	1 קרקע + 6 קומות + קומה 7 חלקית	5	4	4	6

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

הערות

- שטח ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה כ-110 מ"ר שטח עיקרי.
- 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 סטייה ניכרת.

6. הוראות נוספות**6.1. מרתפים :**

הותר בנית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1 ו- 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 מורדים, 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. 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 :

תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתיק התעוד המלא למבנה המיועד להריסה. המבנים המסומנים להריסה יורסו, לאחר אישור תיק התעוד המלא, 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 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 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:

1. מיקום 8 עצים בוגרים כגובה גמ' לפחות בתחום המגרש.
2. בחלקו האחורי של הבנין יוקצה שטח לאדניות מנוגנות.
3. פיתוח המדרכה הגובלת.
4. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בספח החניה.
5. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
6. פרוט מלא של חומרי גימור הבנינים.
7. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
8. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.
9. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
10. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.
11. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל ונג, 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, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתחרונות לאגירה ולסליוק אשפה.

12. 20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומנוגנת ולא תותר חניה תת- קרקעית בתחום זה לשם חילחול והשהית מי נגר עילי.

13. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.

14. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס העיר, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

15. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ/ קבוצת עצים להעתקה או עץ/ קבוצת עצים לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

16. 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 במקום אחר. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת נעץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.7 מצללה :

בגג או במרפסת גג, השיכים לדירת הגג, תבנה מצללה בהתאם למפורט לעיל:
 המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. שטח המצללה יהיה בתאם לאישור מהנדס העיר.

6.8 חניה :

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר, החלה בתחום התכנית. 1.5 מקומות חניה ליח"ד + 2 מקומות חניה לאורחים ברחוב.

6.9 : הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4

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 ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה ונוברת 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 מוּפּים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין 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"ר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

5. אין להקים מוּפּים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

6.10 היטל השבחה :

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

7. ביצוע התוכנית

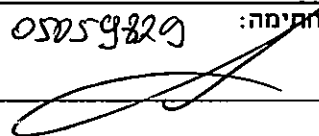
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שנהב חן		
תאריך:	חתימה: 90	שם:
מספר תאגיד:	חברת ליזמות פיקוח והשקעות "ב"מ	תאגיד : שנהב חן יזמות, פיקוח והשקעות
	512056872	
שנהב חן		
תאריך:	חתימה:	שם:
מספר תאגיד:	15.13	תאגיד : דוד אשכנזי - אדריכל
	אשכנזי אדריכלות	
	בנימין 35 רחובות	
	08-9465764	
שנהב חן		
תאריך:	חתימה:	שם:
מספר תאגיד:	חברת ליזמות פיקוח והשקעות "ב"מ	תאגיד : שנהב חן יזמות, פיקוח והשקעות
	512056872	
שנהב חן		
תאריך:	חתימה:	שם:
מספר תאגיד:	052259829	אהובה שוורצברג
		
		תאגיד: