

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

202410
 עיריית רחובות
 ממשלת ישראל 2008
 02-01-2014
 נתקבל
 מבנין בנין ערים
 משרד הפנים
 מחוז מרכז
 29.01.2014
 נתקבל
 תיק מס'

הוראות התוכנית
תכנית מס' רח / 800 / ב / 45
שם תוכנית: ז'בוטינסקי 8

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

אישורים

מחן חוקר	הפקדה
<div data-bbox="247 918 710 1236" data-label="Text"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות תכנית מתאר/מפורטת מס' 8/152 בישיבה מס' 121/121 לחיבור תכנית או לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז כחמלצה להפקדה/לאשרה יו"ר הוועדה המחנדים</p> </div>	
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 13/01/14 (808) כחלצה לה 45/800/ב/רח 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>14.5.14 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של תב"ע ברח' ז'בוטניסקי 8.
2. בתכנית מוצע לשנות יעוד הקרקע ממגורים ב' למגורים ג'.
3. הבינוי המצורף מציע 12 יח"ד, שתיים מתוכן בנות 3 חדרים, ב- 6 קומות מעל לקומת עמורים מפולשת.
4. זכויות והוראות הבניה כמקובל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ז'בוטינסקי 8

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

רח / 800 / ב / 45

מספר התוכנית

750 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן חוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

26.12.13

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 מחוזית

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	נחונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
		קואורדינסה X	כמסומן בתשרים המצורף
		קואורדינסה Y	כמסומן בתשרים המצורף
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	רחובות •חלק מתחום הרשות
		נפה	רחובות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רחובות
		שכונה	-----
		רחוב	ו'בוטינסקי
		מספר בית	8

יורסם
ברשומות

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	מוסדר		547	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
אין	אין

1.5.7 מנרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מנרש/תא שטח
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/800/ב רח/2000/י	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית התקפות רח/800/ב ורח/2000/י. במידה ולא שונו בתכנית זו.	4309	1.08.09
רח/2000/ב' 1/ רח/מק/2000/ב' 3/ רח/2000/ג 2 רח/מק/2000/ג 3	כפוף	על תחום התכנית חלות הוראות והנבלות בניה כפי שנקבע בהוראות חכניות אלה	4412	28.05.96
תמא/2/4			5645	26.03.07
			5986	11.08.09
			6126	18.8.10
		על תחום התכנית חלות הוראות והנבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/4/2 תכנית המחאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	25.05.97

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	נדרס מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' אשכנזי	5.09.11		14		מחייב	הוראות התוכנית
				1		1:250	מחייב	תשרים 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 מטעמו

1.8.1 מגיש 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 (*)
	גולרפוס אלי	05163738				רומשילד 28 נס ציונה	0528850490				

1.8.2 יום בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	גולרפוס אלי	05163738				רומשילד 28 נס ציונה	0528850490			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	גולרפוס אסתר	005071675				רומשילד 28 נס ציונה	0528850490			

1.8.4 עורך התכנית 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	28352	-----		רח' הרצל 203, רחובות 76274	08-9465764	054-4764421	08-9466616	md-david@bezeqint.net
מודר	מוסמך	ראול מרקוביץ	441			יהודה הלוי 34 רחובות	08-9350649		08-9416389	imoded-@barak-online.net

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו, רח/800/ב/45, היא 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

שינוי יעוד מגרש מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מגרש מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
2. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית מ- 825 מ"ר ל- 1320 מ"ר.
3. הגדלת מספר יח"ד מ- 6 יח"ד ל- 12 יח"ד, 2 יח"ד קטנות בנות 3 חדרים.
4. שינוי במספר הקומות מ- 4 קומות מעל לקומת עמודים ל- 6 קומות מעל לקומת עמודים.
5. שינוי בקו בנין צדדי מזרחי מ- 4.00 מ' ל- 3.60 מ'.
6. קביעת קו בנין קדמי למרפסות 3 מ'.
7. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.750 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח ממוצע		1320	(+) 495	825	מ"ר	מגורים
למרפסת מקורה יהיה 15 מ"ר ליח"ד		12	(+) 6	6	מס' יח"ד	
		180	(+) 108	72	מ"ר	מרפסות מקורות

הערה: נתוני סבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוסורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני סבלה זו לנתוני סבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בסבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				547	מגורים ג'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון על 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	750	מגורים ג'		100	750	מגורים ב'
100	750	סה"כ		100	750	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.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח/800/ב/רח/2000

יעור	מס' תא שטח	גורל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נסו))	תכנית (%) משטח תא (השטח)	נובה מכנה (מסר)	מספר קומות		קווי בנין (מסר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מחלת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קרמי	צידי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	547	750	825	675	—	1500	200	6	8	—	—	4 קומות על עמודים ...	5	4	6		

* עפ"י רח/2000 - 40% בקרקע, 10% לכל קומה, 10% בגג.

** עפ"י רח/ מק/2000/ב/3.

*** מותרת הבניה על הגג בהתאם לחוכנית רח/2000/ג/2 ורח/ מק/2000/ג/3.

מצב מוצע עפ"י רח/800/ב/45

יעור	מס' תא שטח	גורל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נסו))	תכנית (%) משטח תא (השטח)	נובה מכנה (מסר)	מספר קומות		קווי בנין (מסר)		אחורי	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מחלת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קרמי	צידי		מערבי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ג'	547	750	1320 + 180 מרפסות מקורות	825	—	2325	310	12	16	—	—	עמודים + 6 קומות למרפסת	5 3 למרפסת	3.6	4	6		

* עפ"י רח/ מק/2000/ב/3.

הערות

1. שטח ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה כ-110 מ"ר שטח עיקרי.
2. שתיים מיחידות הדירור בבנין תהינה בנות 3 חדרים.
3. שטח מחסן ממוצע יהיה 5 מ"ר ליח"ד, ניתן יהיה לבנות מחסנים קומחים.
4. ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בהתאם להוראות החוק בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.
5. מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סמיה ניכרת.
6. מותרת הבניה על הגג בהתאם לחוכנית רח/2000/ג/2 ורח/ מק/2000/ג/3.

6. הוראות נוספות

6.1 מרתפים :

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

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 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 2 לחוק.

6.3 הריסת מבנים :

המבנים המסומנים להריסה יהרסו שרם 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 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 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.

6.5 תכנית פיתוח :

כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת מופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:

1. מיקום כ-8 עצים בוגרים בנובה גמ' לפחות בתחום המגרש.
2. פתרונות לחניה לרבות פרסי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
3. גדרות, קירות חומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
4. פרום מלא של חומרי גימור הבנינים.
5. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
6. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תליית מתקנים בחויתות.
7. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
8. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.
9. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל ונו, 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.
10. 20% מחכסית הקרקע תישאר פנויה ומנוגנת ולא תותר חניה תת- קרקעית בתחום זה לשם חילחול והשהית מי נגר עילי.
11. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.
12. יש להשאיר את חזית המבנה לכיוון הרחוב מנוגנת.

6.7 חניה :

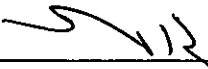
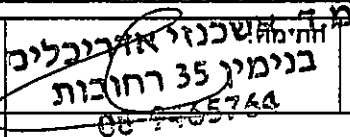
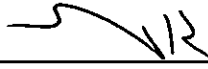
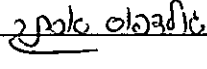
מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר, החלה בתחום התכנית. תקן חניה למגורים יהיה 1.5 מקומות חניה ליח"ד של 5 חדרים 110 מ"ר, 1.25 ליח"ד של 3 חדרים 75 מ"ר+ 1 מקומות חניה לאורחים בתחום המגרש.

6.8 : הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4		
<p>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 ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר להגיה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בסיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>		
6.9 היטל השבחה :		
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.		
6.10 שמירה על עצים בוגרים		
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט 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> <p>א. לא תותר כריחה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונסייעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בגין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>		
6.11 בניה ירוקה		
<p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורזר וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>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.</p>		
7. ביצוע התוכנית		

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7.2	מימוש התוכנית	

וזמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

.8 חתימות

מגיש התוכנית	שם: גולדפוס אלי	חתימה: 	תאריך: 1.1.14
	תאניד/שם רשות מקומית:		מספר תאניד:
עורך התוכנית	שם: דוד אשכנזי- אדריכל כפיר אשכנזי- אדריכל	חתימה: 	תאריך: 2.1.14
	תאניד:		מספר תאניד:
יום בפועל	שם: גולדפוס אלי	חתימה: 	תאריך: 1.1.14
	תאניד:		מספר תאניד:
בעל עניין בקרקע	שם: גולדפוס אסתר	חתימה: 	תאריך: 1.1.14
	תאניד:		מספר תאניד: