

222423

תכנית מס': 414-0121624 - שם התכנית: רח/מק/1999/ב/1/3, רח' כרמל 46 רחובות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
**עיריית רחובות**  
**מינהל הנדסה**

**הוראות התכנית** 16-01-2014

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז  
19.02.2014  
נתקבל  
תיק מס'

**נתקבל**  
תכנית ומצ' 414-0121624

רח/מק/1999/ב/1/3, רח' כרמל 46 רחובות

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p><b>ועדה מקומית רחובות</b> אישור תכנית מס' 414-0121624 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבת מס' 14001 ביום 02.01.14 מחנך הועדה יו"ר הועדה</p> <p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>חותמת הרשם המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הרשם המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
--	--

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית הנייל מבקשת להסדיר ליחידה המזרחית בלבד שינוי של קו בנין קדמי מ- 2מ' ל- 0מ' (נקודתי בלבד) עבור בניית מדרגות לירידה לקומת מרתף. המהווה כניסה למשרד לבעל מקצוע חופשי עבור בעל הנכס בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח/מק/1999/ב/1/3, רח' כרמל 46 רחובות

מספר התכנית 414-0121624

1.2 שטח התכנית 0.51 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות  
 קואורדינטה X 183317  
 קואורדינטה Y 646264

**1.5.2 תיאור מקום**

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	46	כרמל	רחובות

שכונה אחוזת הנשיא

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5908	מוסדר	חלק	37	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
113	רח/1999/א
113	רח/מק/1999/ב

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

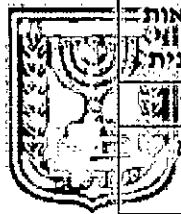
**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רח/1999/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את	5023	125	16/10/2001

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		מפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית הנייל ממשיכות לחול.			
רח/1999/ב/2	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הנייל במידה ולא שונו בתכנית זו	6354	1819	05/01/2012
רח/2000/ב/1	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הנייל במידה ולא שונו בתכנית זו	4412	3425	28/05/1996
רח/מק/1999/ב	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/מק/1999/ב במידה ולא שונו בתכנית זו	5440	4256	19/09/2005
רח/מק/1999/ב/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את מפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית הנייל ממשיכות לחול.	6394	3206	20/03/2012
רח/מק/2000/ב/2	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הנייל במידה ולא שונו בתכנית זו	5293	2749	29/04/2004
רח/מק/2000/ב/5	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הנייל במידה ולא שונו בתכנית זו	5843	4511	26/08/2008
תמא/4/2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות ת/מא/2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון	4525	3620	25/05/1997

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ישראל מסילטי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1:150	1	04/03/2013	ישראל מסילטי		03/07/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	19/05/2013	ישראל מסילטי		27/06/2013	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	גלית גמליאל מסילטי			רחובות	כרמל	46	08-9471986	08-9471986	
	ישראל מסילטי			רחובות	כרמל	46	08-9471986	08-9471986	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גלית גמליאל מסילטי			רחובות	כרמל	46	08-9471986	08-9471986	
ישראל מסילטי			רחובות	כרמל	46	08-9471986	08-9471986	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גלית גמליאל מסילטי			רחובות	כרמל	46	08-9471986	08-9471986	
בעלים	ישראל מסילטי			רחובות	כרמל	46	08-9471986	08-9471986	
אחר	אורי אלבו			רחובות	כרמל (1)	46	08-9471986	08-9471986	
אחר	יהודית אלבו			רחובות	כרמל (2)	46	08-9471986	08-9471986	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: משפחת אלבו שכנים צמודים

(1) כתובת: 46א.

(2) כתובת: 46א.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל מסילטי	104401		קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493300	08-9494400	mes_arc@01 2.net.il
מודד	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	רח 2	66	04-8395202	04-8396098	halabi@halab il:co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שינוי בקו בנין קדמי במחצית המזרחית של המגרש בלבד (כמסומן בתשריט).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

במחצית המזרחית של המגרש :

שינוי קו בנין קדמי נקודתי מ- 2מ' ל-0מ' כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א(א)(4)

לצורך אישור מדרגות המשמשות כניסה חיצונית למרתף למטרת משרד לבעל מקצוע חופשי, לשימוש בעל הנכס

בלבד.

המרתף הנייל יהיה בשימוש בעל הנכס בלבד ותרשם על כך אזהרה בטאבו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.51

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	360			360	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר  
האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	113

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים	מונה
מגורים א'	510	100	
סה"כ	510	100	

##### מצב מוצע

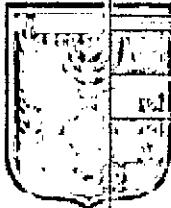
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	508.18	100
סה"כ	508.18	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכניות מאושרות מספר רח/1999/א ו-רח/מק/1999/ב/3	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>תותר כניסה למרתף כמפורט בתכנית מסי רח/מק/1999/ב/3 גם דרך מדרגות חיצוניות.                      תותר הקמת מדרגות בחזית הבנין בתחום קווי בנין,                      המהווה כניסה למשרד לבעל מקצוע חופשי, המרתף ישמש את בעל הנכס בלבד ותירשם על כך                      הערת אזהרה בטאבו.</p>	
קווי בנין	ב
שינוי ניקודתי של קו בנין קדמי במחצית המזרחית של המגרש מ-2מ' ל-0מ' כמסומן בתשריט.	



יג'ן זמין  
מונה הדפסה 12



יג'ן זמין  
מונה הדפסה 12



יג'ן זמין  
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה ולפי היתר מס' 20000582</p>	

<b>6.2</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", "עץ/ קבוצת עצים להעתקה", "עץ/ קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	

<b>6.3</b>	<b>גובה מבנים ובטיחות טיסה</b>
<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 ומזעור 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 להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות 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 די לתמ"א 2/4.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ"ר 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>	

<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>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.</p> <p>2. 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.</p>	

<b>6.5</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
<p>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 21)69 לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 2 65 א לחוק.</p>	

<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.
---

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: גלית גמליאל מסילטי	סוג:	תאריך: 14/1/14
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
מגיש התכנית	שם: ישראל מסילטי	סוג:	תאריך: 14/1/14
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: גלית גמליאל מסילטי	סוג:	תאריך: 14/1/14
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: ישראל מסילטי	סוג:	תאריך: 14/1/14
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: גלית גמליאל מסילטי	סוג: בעלים	תאריך: 14/1/14
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: ישראל מסילטי	סוג: בעלים	תאריך: 14/1/14
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: אורי אלבז	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: יהודית אלבז	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
עורך התכנית	שם: ישראל מסילטי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 14/1/14
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

משרד מסילטי  
מדריכל  
מ.ה. 104401