

עיריית רחובות
מינהל הנדסה

הוראות התכנית

15-10-2013

תכנית מס' 414-0121400

רח/ מק/ 2105 / 13 - זילברמן שאול 1

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 חותמת הועדה המקומית שם ותפקיד החותם	 חותמת הועדה המקומית שם ותפקיד החותם

חותמת הועדה המקומית שם ותפקיד החותם	חותמת הועדה המקומית שם ותפקיד החותם
---	---

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להעביר את שטחי הבניה המותרים כעלית גג, עפ"י תכנית רח/במ/2105, לקומה א' לקירוי מרפסות פתוחות הקיימות בהתאם להיתר הבניה, ביח"ד הצפונית בלבד. כמו כן מבקשת שינוי בקו בנין צדדי מזרחי מ-6מ' ל-3מ' בהתאם להיתר קיים ביח"ד צפונית בלבד.
פרט לכך, אין שינוי ביתר זכויות והוראות הבניה המפורטות בתכנית החלה על תחום המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית רח/ מק/ 2105 / 13 - זילברמן שאול 1

מספר התכנית 414-0121400

1.2 שטח התכנית 0.502 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 19/11/2012

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות לא של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
	קואורדינאטה X	183952
	קואורדינאטה Y	643704

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	זילברמן שאול	1	

שכונה מקוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3699	מוסדר	חלק		34

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רח/במ/2105	164

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/2000/ב/1	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי	4412	3425	28/05/1996

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		שנקבע בהוראות תכניות אלה.			
רח/2105/2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	5463	623	28/11/2005
רח/במ/2105	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות רח/במ/2105, במידה ולא שונו בתכנית זו.	4292	2607	13/03/1995
רח/מק/2000/ב/2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	5293	2749	29/04/2004
רח/מק/2000/ב/5	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	5843	4511	26/08/2008
רח/מק/2105/1	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	4639		26/04/1998
רח/מק/2105/3	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	4861		06/03/2000
רח/מק/2105/6	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	5915	2365	12/02/2009
תמא/4/2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	3620	25/05/1997

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				כפיר אשכנזי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			כפיר אשכנזי		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות בניה מצב מאושר.	16/06/2013		אשכנזי כפיר	20/11/2012	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		04/03/2013		אשכנזי כפיר	20/11/2012	1	1:100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	27/05/2013		אשכנזי כפיר	20/11/2012	1	1:250	מחייב	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	כפיר אשכנזי	116902	אדריכלים מ.ד. אשכנזי	רחובות	בנימין	35	08-9465764	08-9466616	md.ashkena zi@gmail.c om

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סמי פסקרין			רחובות	זילברמן שאול	1	08-9465764	08-9466616	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דב סולמון			רחובות	לוסטרניק אביבה ומרת	44	08-9492901	08-9466616	
בעלים	שרה סולמון			רחובות	לוסטרניק אביבה ומרת	44	08-9492901	08-9466616	
בעלים	סימה פסקרין			רחובות	זילברמן שאול	1	08-9465764	08-9466616	
בעלים	סמי פסקרין			רחובות	זילברמן שאול	1	08-9465764	08-9466616	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
md.ashkenazi@gmail.com	08-9466616	08-9465764	35	בנימין	רחובות	מ.ד. אשכנזי אדריכלים	116902	כפיר אשכנזי	עורך ראשי	אדריכל
	08-9416389	08-9350648	34	יהודה הלוי	רחובות		441	ראול מרקוביץ	מודד	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 הוראות הבינוי במגרש הצפוני בלבד ושינוי בקו בנין צדדי מזרחי מ-6מ' ל 3מ' בהתאם להיתר קיים ביח"ד צפונית בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי הוראות הבינוי ע"י העברת 23 מ"ר, המיועדים להבנות כעליית גג, לקומה א' לצורך סגירת מרפסות ביח"ד צפונית בלבד, לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5, ללא כל שינוי בשאר הוראות התכנית.
- שינוי בקו בנין צדדי מזרחי מ-6מ' ל 3מ' בהתאם להיתר קיים ביח"ד צפונית בלבד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.502
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		+2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	346		+346		ניתן להעביר שטח עליו גג של 23 מ"ר לקומה א' ביח"ד צפונית בלבד.

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'	164

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	502	100
סה"כ	502	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.06	100
סה"כ	500.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
23 מ"ר המיועדים לעליית הגג ביח"ד צפונית בלבד, יועברו לקומה א' לצורך סגירת מרפסות.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יגועד
קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מגדל הכניסה הקובעת	מגדל הכניסה לכניסה מותחת				שטחי בנייה סה"כ	שירות	עיקרי				
						3	3	5				1	2	4	2
3															
מגורים א' 164															

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

- הערה ברמת הטבלה:
1. 173 מ"ר ליחיד צפופות בקומות א'-ב', 150 מ"ר ליחיד דרומית בקומות א' ו-ב' + 23 מ"ר עליית גג.
 2. שטחי שירות על קרקעיים עפ"י החלטת מליאה מיום 21.8.97.
 3. מדרג עפ"י התכנית רח/2000 ב' 1, רח/מק/2000 ב' 2 ו-רח/מק/2000 ב' 5.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) .
- (2) .
- (3) .

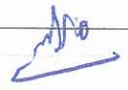
6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	חניות עפ"י היתר מס' 20070464
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	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.
6.3	הוצאות הכנת תוכנית
	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 לחוק.
6.4	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: כפיר אשכנזי שם ומספר תאגיד: מ.ד. אשכנזי אדריכלים	סוג:	תאריך: 13.5.13 מ.ד. אשכנזי אדריכלים חתימה: 35 רחובות 08-9465764
יזם	שם: סמי פסקריו שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: סמי פסקריו
בעל עניין בקרע	שם: דב סולמון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 
בעל עניין בקרע	שם: שרה סולמון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: שרה סולמון
בעל עניין בקרע	שם: סימה פסקריו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: סימה פסקריו
בעל עניין בקרע	שם: סמי פסקריו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: סמי פסקריו
עורך התכנית	שם: כפיר אשכנזי שם ומספר תאגיד: מ.ד. אשכנזי אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 13.5.13 מ.ד. אשכנזי אדריכלים חתימה: 35 רחובות 08-9465764