

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
תוכנית מס' רח/9/950/א/1	5 10. 2014 נתקבל דיה מס'
שם התוכנית: מתחם "דורלם"	

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: רחובות
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות</p> <p>תכנית מתאר/מפורטת מס' <u>רח/9/950/א/1</u> בישיבה מס' <u>201/100</u> מיום <u>26/6/14</u> הוחלט להעביר תכנית זו לעדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז במטרה להפקדה לאשרה</p> <p style="text-align: right;">יו"ר הוועדה <u>[חתימה]</u> והמהנדס <u>[חתימה]</u></p> </div>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>28.9.14 (ט"ז) - 28/9/14</u> לאשר את התכנית</p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: right;"><u>[חתימה]</u> 1-1-01-2015 יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

שכונת "דורלס" הינה שכונת מגורים המאופיינת בבניה צמודת קרקע. במסגרת הבניה הראשונית של השכונה אשר נבנתה בבניה אחידה, נבנו חצרות משק של כ 13 מ"ר לכל יח"ד. חצרות המשק מאופיינות בקירות נמוכים ללא תקרה, עם קווי בניה צדדיים של 0 מ'. במהלך השנים, חלק מהתושבים סגרו את חצרות המשק וצרפו אותם כחלק מהבית עצמו. תכנית זו באה להסדיר את הפיכת שטחי חצרות המשק לשטח עיקרי המצטרף לכל יח"ד באופן אחיד לשכונה כולה.

ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מתחם "דורלס"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומס' התוכנית
רח/950/א/1	מספר התוכנית	
13148 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
11/09/2014	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה.	היתרים או הרשאות	
לא	סוג איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

רחובות 181050-182200 644450-644550	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	1.5.1 נתונים כלליים
מצפון: רח' עמוס דניאלי ממזרח: רח' קנדלר מדרום: בית הספר קציר א'		1.5.2 תיאור מקום
רחובות חלק מתחום הרשות	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
רחובות רחובות	נפה יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ברשומות

מתחם "דורלס"

שכונה/רחוב

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3655	מוסדר	חלק	514, 487-508	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רח/950/א	1001-1006, 1010-1014, 1016-1018, 1020-1022, 1024, 2א, 3א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מס' ילקוט פרסומים	תאריך
רח/מק / 2000 / ב / 5	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/מק / 2000 / ב / 5.	5843	26/08/2008
רח/מק / 2000 / ב / 2	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/מק / 2000 / ב / 2.	5293	29/04/2004
רח/2000 / ב / 1	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/2000 / ב / 1.	4412	28/05/1996
רח/950 / א	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/2000 / ב / 1 במידה ולא שונו בתכנית זו.	4526	29/05/1997
ת/מ/א/4/2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות ת/מ/א/4-2 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.	4525	25/07/1997

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מס' עמודים	מס' גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	10	ל"ר	24/11/2011	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	הועדה המחוזית לתכנון ובניה	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	ל"ר	1				

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	מס' זהות	מס' רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		ביל"ו 2 רחובות	08-9392294/60		08-9392276	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מס' רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		ביל"ו 2 רחובות	08-9392294/60		08-9392276	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	שונים								

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מס' רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי				הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		ביל"ו 2, רחובות	08-9392294 08-9392260		08-9392276	
מודד מוסמך	מודד מרקוביץ		411	ראול מרקוביץ מודד מוסמך		רח' יהודה הלוי 34 רחובות	08-9350649		08-9416842	raul.markovich@gmail.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכנית זו	תכנית מס' רח/950/א/1

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**

תוספת שטחים עיקריים של עד ל 13 מ"ר לכל יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תותר תוספת שטחים עיקריים של עד 13 מ"ר לכל יח"ד, על מנת להפוך את חצר המשק הקיימת לשטח עיקרי וזאת ע"פ היתר הבניה המקורי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		13,148 מ"ר				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		5951	468	5483	מ"ר	מגורים
		36	0	36	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב 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 כפופים	תאי שטח	יעוד
אין	489-506	מגורים
אין	487-488	שצ"פ
אין	514, 507	דרך משולבת
אין	508	דרך

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
74	9791	מגורים		74	9791	מגורים א' מיוחד
1	114	שצ"פ		1	114	שצ"פ
22	2883	דרך משולבת		22	2883	דרך משולבת
3	360	דרך		3	360	דרך
100	13,148	סה"כ		100	13,148	סה"כ

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.
4.1.2	הוראות
	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות

4.2	שם ייעוד: שצ"פ
4.2.1	שימושים
	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות
4.2.2	הוראות
	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות
4.2.2	הוראות
	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות

4.2	שם ייעוד: דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות
4.2.2	הוראות
	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד למגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	489-506	500	50% ⁽¹⁾	6% ⁽¹⁾	66% ⁽³⁾	2		30	8 ⁽⁴⁾	2	5	3	5		
ע"פ המסומן בתשריט ⁽⁵⁾															

(1) סה"כ השטחים העיקריים בכל המפלסים + 56% עד 13 מ"ר לסגירת חצר המשק בהתאם להיתר הבניה המקורי של חצר המשק.

(2) סה"כ שטחי השרות בכל המפלסים 10%. שטחי השרות כוללים מחסן + ממ"ד.

בניית מחסנים, מרתפים וחניה מקורה יותרו ע"פ תכניות רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/2 ורח/מק/2000/ב/5.

(3) מובהר בזאת כי תוספת הזכויות עבור סגירת חצרות המשק מתייחסת לחצרות המשק המקוריות הקיימות בחלקות ע"פ היתרי הבניה בלבד.

(4) גובה הבניין במטרים הינו הגובה הכללי מ 0.00 עד קצהו העליון של גג המבנה.

(5) במידה וקיימת סתירה בין קווי בניין המסומנים בתשריט לבין המאושר בהיתרי בניה מאושרים, קווי הבניין בהיתר בניה יגברו.

(6) תותר חניה בתחום המגרש ע"פ היתר הבניה המקורי.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ע"פ תכנית רח/950/א

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' יח"ד למגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	489-506	500	50% ⁽¹⁾	6% ⁽¹⁾	66% ⁽³⁾	2		30	8 ⁽³⁾	2	5	3	5		

(1) סה"כ השטחים העיקריים בכל המפלסים 56%.

(2) סה"כ שטחי השרות בכל המפלסים 10%. שטחי השרות כוללים מחסן + ממ"ד.

בניית מחסנים, מרתפים וחניה מקורה יותרו ע"פ תכניות רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/2 ורח/מק/2000/ב/5.

(3) גובה הבניין במטרים הינו הגובה הכללי מ 0.00 עד קצהו העליון של גג המבנה.

(4) תותר חניה בתחום המגרש ע"פ היתר הבניה המקורי.

6. הוראות נוספות**6.1 חריגות בניה**

אין בתכנית זו בכדי להכשיר חריגות בניה או תוספות בניה ביח"ד דיוור שנבנו שלא בהיתר בניה, מעבר לסגירת חצרות המשק.

6.2 תנאי למתן היתר בניה

1. לא יינתן 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 אכלוס המבנים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק.

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

6.4 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.

הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א' לחוק.

6.5 חומרי גמר

בתאום עם מהנדס העיר, כך שתוספת הבניה תראה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.

6.6. 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.

6.7. בניה ירוקה

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

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.

6.8. נספח בינוי

1. נספח הבינוי המצורף לתשריט מתאר את מיקום חצרות המשק ע"פ היתרי הבניה לפי טיפוסים A ו B, אותן ניתן לסגור עד ל 13 מ"ר ליח"ד בהתאם להוראות תכנית זו.

2. במידה ונבנתה חצר משק שלא ע"פ המסומן בהיתר הבניה, לא ניתן יהיה לסגור אותה, אלא רק ע"פ מיקומה בהיתר.

3. במגרש פינתי לא ניתן יהיה לסגור את חצרות המשק בקו בניין 0.

6.9. שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח הכוללים עצים בוגרים כמוגדר בתיקון מספר 89 לחוק התכנון ובניה (שמירה על עצים) יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. 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
- ד. 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.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
2. כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התוכנית יש לקבל את אישור פקיד היערות לנושא עצים.

6.10. הוראות בדבר בניה משמרת מים

א. התכנית כפופה להוראות סעיפים 23.1-23.2 לתמ"א 34/ב/4 וקובעת להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים (אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד') מתוך שטח המגרש הכולל, או לחילופין התקנתם של מתקני החדרה בתחום המגרש כמפורט בסעיף 23.3.1 לתמ"א 34/ב/4.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	תאריך: -
עורך התוכנית	שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	תאריך: -
יזם בפועל	שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	תאריך: -

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
	תאגיד:		