

22871 כ"א

תכנית מס': 414-0197236 - שם התכנית: רח/ מק/ 1300/ 24 - הרב דוד ישראל 19

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

13-04-2015

נתקבל

תיק מס'

הוראות התכנית

עיריית רחובות
מנהל הנדסה

תכנית מס' 414-0197236

16-03-2015

רח/ מק/ 1300/ 24 - הרב דוד ישראל 19

נתקבל

תכנון בניין ערים

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית רחובות
 אישור תכנית מס' 414-0197236
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 22.0.15 ביום 20.15.01
 יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה



משרד התכנון והבניה
מחוז מרכז



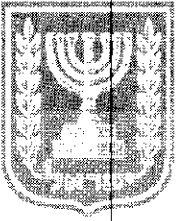
משרד התכנון והבניה
מחוז מרכז



משרד התכנון והבניה
מחוז מרכז

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לאפשר בניית מבני עזר בקו בנין צידי 0 בפינת החלקה הדרום מזרחית.



משרד התכנון והערים



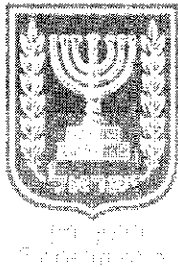
משרד התכנון והערים



משרד התכנון והערים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רח/ מק/ 1300 / 24 - הרב דוד ישראל 19

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0197236

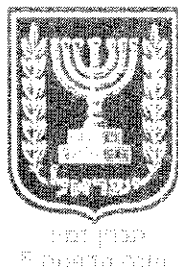
1.2 שטח התכנית 0.754 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק א62 א (א) סעיף קטן 4, א62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

181700 קואורדינאטה X

643925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות

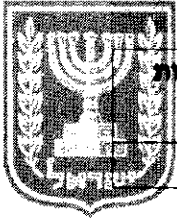
נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	הרב דוד ישראל	19	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	מוסדר	חלק	748	

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

לא רלוונטי

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
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
רח/ 2000 / ב / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	4412	3425	28/05/1996
רח/ מק/ 2000 / ב / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 2. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 2 תחולנה על תכנית זו.	5293	2749	29/04/2004
רח/ 1300	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 1300 ממשיכות לחול.	3701		29/09/1989
רח/ מק/ 2000 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 5. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	5843	4511	26/08/2008
רח/ מק/ 2000 / ג / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג / 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג / 3 תחולנה על תכנית זו.	6126	4488	18/08/2010



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				כפיר אשכנזי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		כפיר אשכנזי			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	12/01/2014	כפיר אשכנזי		26/08/2014		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	12/01/2014	כפיר אשכנזי		09/09/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	12/01/2014	כפיר אשכנזי		26/08/2014	תשריט מצב מאושר	לא

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 ומתן
מונה תדפיס

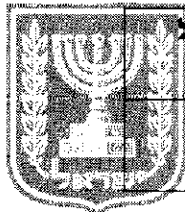


תכנון ומתן
מונה תדפיס

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
	חיים בן משולם			רחובות	הרב דוד ישראל	19	08-9454841	08-9466616	



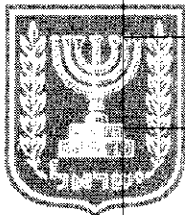
מנהל תכנון ורישום
מנהל תכנון ורישום

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חיים בן משולם			רחובות	הרב דוד ישראל	19	08-9454841	08-9466616	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אילנה בן משולם			רחובות	הרב דוד ישראל	19	08-9454841	08-9466616	
בעלים	חיים בן משולם			רחובות	הרב דוד ישראל	19	08-9454841	08-9466616	

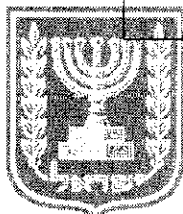


מנהל תכנון ורישום
מנהל תכנון ורישום

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	כפיר אשכנזי		מ.ד. אשכנזי אדריכלים	רחובות	בנימין		08-9465764		md.ashkenazi@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מוסמך מודד	מודד	ראול מרקוביץ	441		רחובות	יהודה הלוי	34	08-9350648	08-9416842	



תל אביב
ממ"מ 5



תל אביב
ממ"מ 5

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

1. שינוי בקו בנין צידי ימני וקו בנין אחורי ל-0 לבניית מבנה עזר בלבד.
2. העברת שטחי שירות בין השימושים השונים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בנין צידי ימני וקו בנין אחורי ל-0 לבניית מבנה עזר בלבד, עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.
2. העברת שטחי שירות בין השימושים השונים, עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 9.



משרד התכנון והבנייה
מנהל תדפיס



משרד התכנון והבנייה
מנהל תדפיס

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.754
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ענף	סוג נתון כמותי
	מסורט	מתארי				
	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	521			521	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

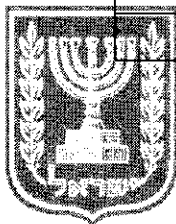
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים א'	2



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	9	1.19
מגורים א' מיוחד 1	745	98.81
סה"כ	754	100

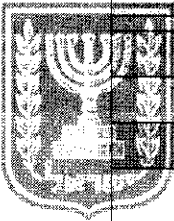
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9.52	1.26
מגורים א'	747.64	98.74
סה"כ	757.16	100



מחלקת תכנון ומב'
ועדת תכנון מס' 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות ראה סעיף 6 להלן.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



רמת גן
אגף תכנון וביטוי



רמת גן
אגף תכנון וביטוי



רמת גן
אגף תכנון וביטוי

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
					מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי שרות				
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	4	70	521	(3)	(2)	(1) 521	745	2	מגורים א'
5	2	4	70	521	(3)	(2)	(1) 521	745	2	מגורים א'
אחורי										מגורים א'
(4) 4										מגורים א'
צידי-ימני										מגורים א'
(4) 4										מגורים א'
צידי-שמאלי										מגורים א'
5										מגורים א'

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. הערות לשטח עיקרי:
 - א. 70% בניה מקסימום עפ"י רח/1300.
 2. הערות לשטח שרות על קרקעי:
 - א. שטחי שרות על קרקעיים עפ"י החלטת מליאה מיום 23.7.2003. סה"כ שטח מחסנים יהיה 26 מ"ר. שטח מחסן אחד יהיה 7 מ"ר עפ"י רח/2000/ב/1. יתרת השטח למחסן השני (כ-19 מ"ר) ילקח עפ"י שטחי השרות המותרים לתב"ע תקפה.
 - ב. ניתן יהיה להעביר שטחי שרות בין השימושים השונים.
 3. הערות לשטח שרות תת קרקעי:
 - א. ניתן לבנות מרתף עפ"י רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/2 ו- רח/מק/2000/ב/5.
 4. הערות לקו בנין:
 - א. ניתן יהיה לבנות מבנה עזר בקו בנין אחורי ובקו בנין צידי ימני 0. (בפינת המגרש הדרום מזרחית עפ"י הקיים)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

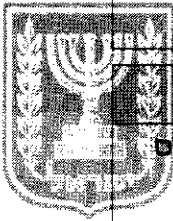
- (1) (1)
- (2) (2)
- (3) (3)
- (4) (4)

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה חניות עפ"י ההיתר למבנה הקיים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 שמירה על עצים בוגרים 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): 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. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 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. 2. הגובה המירבי המותר להניח לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוצת 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 מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 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.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה 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. א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם. ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p>	<p>6.5</p>



6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	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.

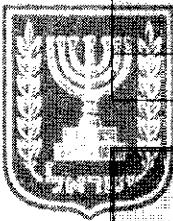


6.6	הוצאות הכנת תוכנית
	מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר- אדריכלים מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית 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.

6.7	מרתפים
	ניתן לבנות מרתף עפ"י רח/ 2000/ ב/ 1, רח/ מק/ 2000/ ב/ 2 ו-רח/ מק/ 2000/ ב/ 5

6.8	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת השלישית לחוק.

6.9	הריסות ופינויים
	המבנים המסומנים להריסה יחרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו.



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.



מחלקת תכנון
מחוז ראנה

8. חתימות

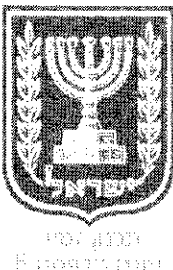
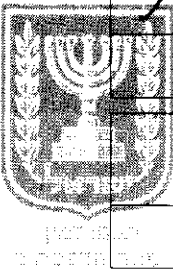
מגיש התכנית	שם: חיים בן משולם שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 1.3.15
			חתימה:

יזם	שם: חיים בן משולם שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 1.3.15
			חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: אילנה בן משולם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 1.3.15
			חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: חיים בן משולם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 1.3.15
			חתימה:

עורך התכנית	שם: כפיר אשכנזי שם ומספר תאגיד: מ.ד. אשכנזי אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 24.2.15
			חתימה: מנימין 35 9465764





414-0197236 רח/מק/1300/24 - הרב דוד ישראל 19-מבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב מאושר עפ"י רח/1300

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש	גודל מגרש מוגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נפו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מחסי כניסה הקובעת	מחסי כניסה הקובעת		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						קדמי	צדדי
מגורים א' מיוחד		745	745	521	(1)	(2)	4	--	—	2 קומות + קומה חלקית	1	5	4	4

1. שטחי שרות על קרקעיים עפ"י החלטה מליאה מיום 21.08.97 ומיום 15.02.11.

2. עפ"י רח / 2000 / ב / 1 / רח / מק / 2000 / ב / 2, רח / מק / 2000 / ב / 5.

3. קרקע 30%+קומה א' 30%+קומה ב' 10%.

