

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2016-01-06

הוראות התכנית

נתקבל

עיריית רחובות  
מנהל הנדסה  
04-08-2015  
נתקבל  
תכנון בניין ערים

תכנית מס' 414-0164335

רחובות רח' מנחם מששילי 8 רח/מק/1007/4ג

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
סוג תכנית מפורטת

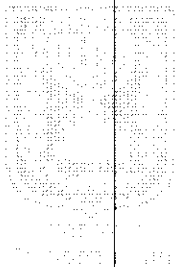
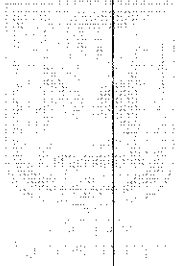
אישורים

ועדה מקומית רחובות  
414-0164335 מס' הפקדת תוכנית  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 2014012 ביום 31.12.14  
יו"ר הועדה  
מחנכס הועדה

ועדת מקומית רחובות  
414-0164225 מס' אישור תכנית  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2015010 ביום 01.12.15  
יו"ר הועדה  
מחנכס הועדה

## דברי הסבר לתכנית

על פי בקשת משפחת קרויטר מרחוב משווילי 8 ברחובות מבוקשת תוספת בניה בגין חניה מקורה וסגורה אשר מבוקש להופכה משטח שרות לשטח עיקרי, ביחידה הדרום מערבית בלבד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רחובות רח' מנחם משווילי 8 רח/מק/1007/4ג

מספר התכנית 414-0164335

1.2 שטח התכנית 1.546 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

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 62א (א) (16) (א) (2)

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
	קואורדינאטה X	181961
	קואורדינאטה Y	643500

**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
	8	משווילי מנחם	רחובות

שכונה מרמורק

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4536	מוסדר	חלק	88	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות התכנית	כפיפות	תמא/ 4 / 2 ✓
28/05/1996	3425	4412	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות התכנית	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 1 ✓
31/03/2015	4506	7014	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 6
16/05/2000		4881	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו. אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבות.	שינוי	רח/ מק/ 1007 / 4 / א ✓
29/04/2004	2749	5293	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות התכנית	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב / 2 ✓
04/12/1994	925	4265	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו. אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבות.	שינוי	רח/ 1007 / 4 ✓
26/08/2008	4511	5843	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות התכנית	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב / 5 ✓

## 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				רם ערמון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			רם ערמון			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	22/09/2014	רם ערמון		22/09/2014	זכויות מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	23/02/2015	רם ערמון		23/02/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		23/02/2015	רם ערמון		23/02/2015	גליון 1:	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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גרש קרוייטר			רחובות	משווילי מנחם	8	08-9352435	08-9366602	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוית נדב אלמליח			רחובות	משווילי מנחם	8	08-9535030	08-9366602	
פרטי	גרש קרוייטר			רחובות	משווילי מנחם	8	08-9352435	08-9366602	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסף אלמליח			רחובות	משווילי מנחם	8	08-9353030	08-9366602	
בעלים	דליה דרור			רחובות	משווילי מנחם (1)	8	08-9496414	08-9366602	
בעלים	ניצן דרור			רחובות	משווילי מנחם	8	08-9496414	08-9366602	
בעלים	ירון ידעי			רחובות	משווילי מנחם	8	08-9453066	08-9366602	
בעלים	רעיה ידעי			רחובות	משווילי מנחם	8	08-9453066	08-9366602	
בעלים	דניאל לטאי			רחובות	משווילי מנחם	8	077-5435674	08-9366602	
בעלים	לורה מיכאל			רחובות	משווילי מנחם	8	072-2319643	08-9366602	
בעלים	תיאודור מיכאל			רחובות	משווילי מנחם	8	072-2319643	08-9366602	
בעלים	רוית נדב אלמליח			רחובות	משווילי מנחם	8	08-9363030	08-9366602	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ברוניה קרויטר			רחובות	משווילי מנחם	8	08-9352435	08-9366602	
בעלים	גרש קרויטר			רחובות	משווילי מנחם	8	08-9352435	08-9366602	
בעלים	דיאנה רוזנבוים			רחובות	משווילי מנחם	8	08-9474350	08-9366602	

(1) כתובת: משווילי מנחם 8.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רם ערמון	16611		רחובות	תמנון	6	08-9462191	08-9366602	ramarmon@017.net.il
	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(1)	328	03-9326020	03-9326020	caspi.moded@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 328 נחלים.



**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**

תוספת שטח של 15 מ"ר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת שטח של 15 מ"ר לפי סעיף 62א(א)16(א)(2)

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.546				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	788		+15	773	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'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,546	100
סה"כ	1,546	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,550.42	100
סה"כ	1,550.42	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות ראה להלן סעיף 6



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני					מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	6	4	4	2	6	1088	(2)	300	(1) 788	1546	1	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:

שטחי שרות מיתחת לכניסה הקובעת על פי רח/2000/6, רח/מק/2000/2, ו-רח/מק/2000/5 תוספת השטח מתיחסת ליחידת המגורים הדרום-מערבית בלבד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) \*50% לפי תביע רח/מק/1007/4 + 15 מ"ר ליחידת המגורים הדרום מערבית בלבד..

(2) \*\*מרתף על פי רח/2000/6, רח/מק/2000/2, ו-רח/מק/2000/5.

	<b>6. הוראות נוספות</b>
<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>גימור המבנה יהיה בהתאם לגימור המבנים הקיימים בשטח התכנית.</p>	
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>ליח"ד הדרום מערבית מוצעים 2 מקומות חניה כפי שמסומן בנספח הבינוי. שאר מקומות החנייה בתחום המגרש על פי ההיתר התקף.</p>	
<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>1. בקשה להיתר בנייה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות של היבטים של בנייה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור 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 הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <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 מקצתן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור 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. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <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 תוכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר להנייה לרבות 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 ד' 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>	
<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת</p>	

<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור על למועד איכלוס המבנים.</p> <p>2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות לעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבנייה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בנייה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>4. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת המבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p>

<b>6.7</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעים 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 לוווי 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 265א לחוק.</p>

<b>6.8</b>	<b>מרתפים</b>
	תותר הקמת מרתפים לפי רח/2000/ב/6 רח/מק/2000/ב/2 ו- רח/מק/2000/ב/5.

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יגבה על פי החוק

<b>6.10</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית ופינוי הפסולת יעשו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו טרם קבלת היתר הבנייה.

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

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

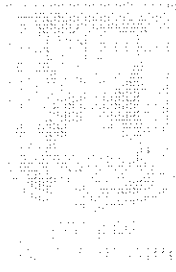
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: גרש קרויטר שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 30.7.2015 חתימה:
יזם	שם: רזית נדב אלמליח שם ומספר תאגיד:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: גרש קרויטר שם ומספר תאגיד:	תאריך: 30.7.2015 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יוסף אלמליח שם ומספר תאגיד:	תאריך: 30.7.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דליה דרור שם ומספר תאגיד:	תאריך: 30.7.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ניצן דרור שם ומספר תאגיד:	תאריך: 30.7.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ירון ידעי שם ומספר תאגיד:	תאריך: 31.8.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רעיה ידעי שם ומספר תאגיד:	תאריך: 31.8.15 חתימה: 103' 103'
בעל עניין בקרקע	שם: דניאל לטאי שם ומספר תאגיד:	תאריך: 2.8.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: לורה מיכאל שם ומספר תאגיד:	תאריך: 31/7/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: תיאודור מיכאל שם ומספר תאגיד:	תאריך: 31/7/2015 חתימה:

<b>שם:</b> רזית נדב אלמליח שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה: 2015	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> ברוניה קרויטר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 30.7.2015 חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> גרש קרויטר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> דיאנה רוזנבוים שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 1.8.15 חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> רם ערמון שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 30/07/2015 חתימה:	<b>עורך התכנית</b>





תוכנית מספר: 414-0164335 שם התוכנית: רחובות רח' מנחם משווילי רח/מק/1007/4 ג

עורך התוכנית: רם ערמון-אדריכל תאריך: 22/09/2014 חתימה: *רם ערמון*

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה %				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה לקובעת	מפלס לכניסה לקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
			עיקרי	שרות (מ"ר)	עיקרי	שרות						
דירים א'		1546	50% עיקרי	50 מ"ר שרות ליח"ד	6 למגרש	2 קומות+ מרתף	5	4	4	6		