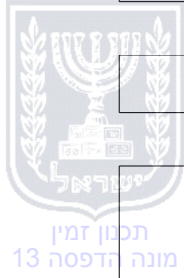


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0302190

רח/ מק/ 2000 / א/ 46 - חנקין 17



מחוז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
מרכז  
תכנית מפורטת  
סוג תכנית

**אישורים**



## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להגדיל את מספר יח"ד מ-2 ל-3, להגדיל ב-7% את אחוזי הבניה המותרים ולשנות קו בנין צידי שמאלי ל 3.6 מ' במקום 4 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח/ מק/ 2000/ א/ 46 - חנקין 17

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0302190

שטח התכנית 0.901 דונם

1.2

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 62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

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

רחובות	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
181650	קואורדינאטה X	
645700	קואורדינאטה Y	

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	חנקין	17	

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3647	מוסדר	חלק	106	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



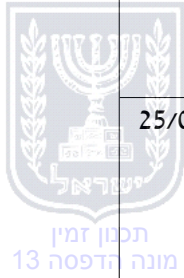
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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 תמא/ 4 / 2 תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
07/09/1983		2958	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2000 / א ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 2000 / א
28/05/1996	3425	4412	על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תוכנית זו.	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
29/04/2004	2749	5293	על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תוכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב / 2
26/08/2008	4511	5843	על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תוכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב / 5



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	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
כן		22/03/2015	כפיר אשכנזי	22/03/2015	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	בינוי מנחה ברובו מחייב בנושאים ספציפיים	21/09/2016	כפיר אשכנזי	11/03/2015	1	1:250	מחייב חלקית	בינוי
לא		19/07/2015	כפיר אשכנזי	11/03/2015	1	1:250	רקע	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 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורית מלכה זילברבוים			רחובות	חנקין	17	08-9362533	08-9466616	
	פרטי	מרדכי זילברבוים			רחובות	חנקין	17	08-9362533	08-9466616	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אורית מלכה זילברבוים			רחובות	חנקין	17	08-9362533	08-9466616	
בעלים	מרדכי זילברבוים			רחובות	חנקין	17	08-9362533	08-9466616	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדריך	עורך ראשי	כפיר אשכנזי	116902	מ.ד. אשכנזי אדריכלים	רחובות	בנימין	35	08-9465764	08-9466616	md.ashkenazi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ	441	ראול מרקוביץ	רחובות	יהודה הלוי	34	08-9350648		moded-r@013.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 יח"ד כך שניתן יהיה לבנות 3 יח"ד במקום 2 יח"ד קיימות על המגרש.  
הקטנת קו בנין צידי ימני ושמאלי ל 3.60 מ' במקום 4.00 מ'.  
תוספת של 7% באחוזי הבניה המותרים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

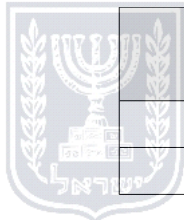
1. הגדלת מסי יח"ד מ-2 יח"ד למגרש ל-3 יח"ד למגרש לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 8.
2. הקטנת קו בנין צידי שמאלי (מזרחי) ל 3.60 מ' במקום 4.00 מ' לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.
3. תוספת של 7% באחוזי הבניה המותרים כלומר 63 מ"ר לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 16 א(2).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.901
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3		+1	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	514		+63	451	מ"ר	מגורים (מ"ר)

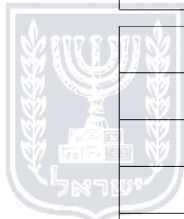
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* 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'	106



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	106
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	106
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	106
מבנה להריסה	מגורים א'	106

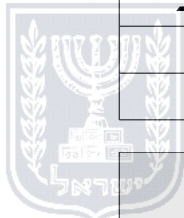
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	901	100
סה"כ	901	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	901.14	100
סה"כ	901.14	100

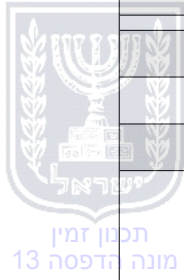


תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

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



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד						
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
							שרות	שרות					עיקרי					
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	5	2	15	3.3	3	74	665.5	(2)	(1) 151.5	514	901	106	מגורים א'	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 ששטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

1. הערות לשטח שרות על קרקעי:
  - א. שטח שרות על קרקעי עפ"י רח/2000/ב/6.
  2. הערות לשטח שרות תת קרקעי:
    - א. מרתף בקונטור קומת קרקע עפ"י התוכניות רח/2000/ב/6 ו-רח/מק/2000/ב/5.
    3. הערות לקוי בנין:
      - א. קו בנין צידי ימני - מערבי 4מ'.
      - ב. קו בנין צידי שמאלי - מזרחי 3.6מ'.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

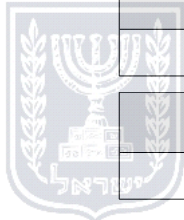
**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פיתוח המדרכה הגובלת.</li> <li>2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.</li> <li>3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).</li> <li>4. פרוט מלא של חומרי גימור חיפוי קשיח בתאום עם מהנדס העיר.</li> <li>5. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.</li> <li>6. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.</li> <li>7. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.</li> <li>8. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.</li> <li>9. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת- קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.</li> <li>10. נספח הבינוי יהיה מחייב בנושאים הבאים: הכניסה למגרש לכלי רכב ומיקום המעבר לכלי רכב, מספר מקומות החניה ומיקומם (תתאפשר סטיה קלה במיקום החניות ובלבד שיישמר טווח מינימלי של 3.6 מ' בגבול המזרחי), קו הבניין בצידו המזרחי של המגרש, מספר יחידות הדיר, גובה הבינוי ומפלס הכניסה הקובעת.</li> </ol>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר. 2 מקומות חניה ליח"ד עפ"י המפורט בנספח הבינוי ובסעיף 6.1 לעיל.</p>	
<b>6.3</b>	<b>בניה ירוקה</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה 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.</li> <li>2. 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.</li> </ol>	
<b>6.4</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", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</li> <li>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.</li> <li>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים</li> </ol>	

<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>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><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>סטיה מהוראות התכנית בנושאים הבאים תחשב סטיה ניכרת: 1. הקלה בקו בנין צידי שמאלי-מזרחי. 2. הוספת מקומות חניה ו/או שינוי במיקום החניות, שלא בהתאם לאמור בסעיפים 6.1 ו-6.2. בהוראות התכנית, למעט הסטת מיקום החניות באופן שלא יחרוג מטווח של 3.6 מ' אל עבר גבול המגרש המזרחי. 3. מספר יחידות הדיור. 4. גובה הבינוי ומספר הקומות.</p>	
<p><b>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.6</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 תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. הגובה המירבי המותר להנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע 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><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<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. 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>	
<p><b>6.8 הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<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 69(12) לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p>	



<b>6.9</b>	<b>מרתפים</b>
	ניתן לבנות מרתף עפ"י רח/ 2000/ ב/ 6, רח/ מק/ 2000/ ב/ 2 ו-רח/ מק/ 2000/ ב/ 5
<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.11</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<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 כחמש שנים מיום אישורה.
--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 8. חתימות

<b>שם:</b> אורית מלכה זילברבוים <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	בעלים	חתימה:	

<b>שם:</b> מרדכי זילברבוים <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	בעלים	חתימה:	

<b>שם:</b> אורית מלכה זילברבוים <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	בעלים	חתימה:	

<b>שם:</b> מרדכי זילברבוים <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	בעלים	חתימה:	

<b>שם:</b> כפיר אשכנזי <b>שם ומספר תאגיד:</b> מ.ד. אשכנזי אדריכלים	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
	עורך ראשי	חתימה:	





**414-0302190 – חנקין 17 - טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר**

**מצב קיים עפ"י רח/2000 / א**

צדי שמאלי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבוה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לרונם (נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ד/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדי ימני	אחורי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	4	6	5	1	2 קומות	—	—	2.2	2	50	451	*	—	*	451	901	106	מגורים 'א'

\* \* מרתף עפ"י רח / 2000 / ב / 1 ו-רח/מק/2000/ב/5. שטח שרות עילי עפ"י תכניות רח/2000/ב/1 ורח/מק/2000/ב/2 והחלטות מליאה מיום 23.07.03 ומיום 25.11.10.

