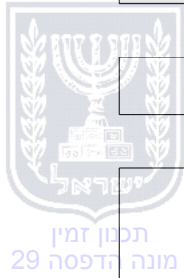


הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0157560

רח/1-35/400-הרחבות דיור רחוב האגוז



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הרחבת דיור ברחוב האגוז ותוספת 22 יח"ד בשתי קומות נוספות בשני הבניינים הקיימים. עקב מצוקת דיור לקהילה החרדית ברחוב האגוז והצורך בתוספת יח"ד באזור זה, מבוקש בתכנית להוסיף זכויות לצורך הגדלת יחידות הדיור הקיימות (סה"כ 52), וכך תוספת 22 יח"ד בשני הבניינים הקיימים על ידי תוספת 2 קומות בכל בניין, סה"כ 74 יח"ד".



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח/400/35-1 הרחבות דיור רחוב האגוז

מספר התכנית 414-0157560

1.2 שטח התכנית 5.018 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

רחובות	מרחב תכנון מקומי
183808	קואורדינאטה X
644503	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	האגוז	22	
רחובות	האגוז	20	
רחובות	האגוז	24	
רחובות	האגוז	26	
רחובות	האגוז	28	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3700	מוסדר	חלק	526-527	

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/ 400 / 35	1003

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 . תכנית תמא/ 34 / רח / 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 / 2 . הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1 . הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 1
31/03/2015	4506	7014	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 . הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 6
11/08/2009	5274	5986	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2 . הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ג / 2
26/03/2007	2158	5645	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 3 . הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב / 3
18/08/2010	4488	6126	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג / 3 . הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ג / 3
13/02/1992	2076	3974	תכנית זו מחליפה את תכנית רח/ במ/ 400 / 35 בהיבטים המפורטים בה וכל יתר הוראות תכנית רח/ במ/ 400 / 35 ממשיכות לחול.	החלפה	רח/ במ/ 400 / 35



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן							מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		10: 01 18/02/2014	הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	17/06/2013	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	08: 22 22/07/2018	מאירה נעים	08/07/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נססח תנועה	09: 55 26/08/2018	זהבה שפיגלר	10/07/2018	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 10 08/10/2015	הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	08/10/2015	1	1: 250	מנחה	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392294	08-9392318	dina@rehovot.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392294	08-9392318	dina@rehovot.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי			הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392294	08-9392318	dina@rehovot.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ	441		רחובות	יהודה הלוי	34	08-9350649	08-9416842	moded- r@013.net
	אדריכל	מאירה נעים	45933		רחובות	חנקין	19	08-9470704		meiran@013. net.il
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר	33664		יבנה	(1)		08-9322173	08-9322173	nilyy@netvis ion.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 1060.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מונח	הגדרת מונח
תכנית זו	תכנית מס' 41400157560

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**

הגדלת זכויות בנייה עבור תוספת לדירות קיימות ותוספת יח"ד בשתי קומות נוספות, הפקעה לדרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים מיוחד לדרך מוצעת, הקיימת בפועל.

2. תוספת שטחים עיקריים להרחבת דירות קיימות והקמת דירות חדשות.

3. הגדלת מספר יח"ד לסה"כ 44 יח"ד בתא שטח 1 וסה"כ 30 יח"ד בתא שטח 2.

4. הגדלת מספר הקומות בתחום התכנית.

5. תוספת שטחי שירות.

6. שינוי קווי בנין. קביעת קו בנין עילי למרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	3,1
דרך מוצעת	4,2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	2
זיקת הנאה	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	3,1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	דרך מוצעת	4
קו בנין עילי	מגורים ד'	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	5,018	100
סה"כ	5,018	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,000.52	20.09
מגורים ד'	3,978.88	79.91
סה"כ	4,979.39	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	כל מבנה יעשה בהינף אחד, כולל שיפוץ החזיתות, חומרי גמר לאישור מהנדס העיר.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, פס ירוק, מערכות תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות, חניות, ריהוט רחוב, גינון.
4.2.2	הוראות
א	קווי בנין
	תתאפשר הבלטת מרפסות לתחום בדרך. קו בנין עילי למרפסות בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(7)	(6) 4	(5) 5.6	3	(4) 6	25	15.8	44	50	13113	(3) 6019		(2) 2508	(1) 4586	2508	1	מגורים ד'
(7)	(6) 11	(11) 2.5	3	(4) 6	25	15.65	30	50	8117	(3) 3605		(2) 1502	(10) 3010	1502	3	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מטר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי		
(9) 528	(8) 1	1	מגורים ד'
(9) 384	(12) 1	3	מגורים ד'

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:

אין בתכנית זו בכדי להכשיר חריגות בניה או תוספות בניה ביח"ד דיור שנבנו ללא היתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בניה קיימת עפ"י היתר בניה: 2713 מ"ר, בניה קיימת-מוצעת 178 מ"ר בקומת קרקע, תוספת לדירות קיימות בקומות א-ג: 321 מ"ר, תוספת עבור דירות חדשות בקומות ד,ה: 1374 מ"ר.

(2) לפי רח/2000/ב/6.

(3) 80% לקומה עד שלוש קומות לפי רח/2000/ב/6.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תכסית גדולה יותר של מרתפים ב-20% נוספים (סה"כ 100%), אם שוכנעה בצורך לכך, הוכח כי ניתנו פתרונות נאותים אחרים להחדרת מי נגר במגרש, ובכפוף

להוראות סעיף 24 להוראות תמ"א/34/ב/4.

(4) 5 קומות מעל קומת קרקע.

תתאפשר בניה על הגג לפי רח/2000/ג/2 ו-רח/מק/2000/ג/3.

(5)

קו בנין דרומי.

(6) קו בנין צפוני.

(7) קו בנין מזרחי לפי מסומן בתשריט.

(8) קו בנין מערבי. קו בנין מערבי.

(9) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לפי רח/2000/ג/2 ו-רח/מק/2000/ג/3.

(10) בניה קיימת עפ"י היתר בניה: 1771 מ"ר, בניה קיימת-מוצעת 25 מ"ר בקומת קרקע, תוספת לדירות קיימות בקומות א-ג: 122 מ"ר, תוספת עבור דירות חדשות בקומות ד,ה: 1092 מ"ר.

(11)

קו בנין מערבי.

(12) קו בנין מערבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תינתן הבלטות מרפסות מעל הדרך המוצעת ב-1 מ' מגבול מגרש מס' 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

<p>6.1 חניה</p> <p>תקן החניה יהיה 1:0.75 בתחום התכנית, בהתאם להנחיות משרד התחבורה לאוכלוסייה החרדית. מקומות החניה לא יוצמדו ליחידות הדיור. מקומות החניה מסומנים על הדרך המוצעת יכללו במניין מקומות החניה הנדרשים לחלקות 526,527.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בניה ירוקה</p> <p>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.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>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 יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. הגובה המרבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון. הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>שטחים 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 לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1.א, לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדן ע"פ 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 המבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב</p>	<p>6.6</p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>מוצע.</p> <p>2. כתנאי להיתר בניה בתחום התכנית תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי, פיתוח וגינון למגרש מבקש ההיתר אשר תתן פתרונות לתנועה וחניה וכן הנחיות לעיצוב אדריכלי כולל הגימורים, מפלסים, גדרות וכד' והשתלבות עם מגרשים שכנים.</p> <p>3. טרם הוצאת היתר בניה לתוספת המוצעות בתכנית, ייבדק הצורך בבדיקה אקוסטית לעניין הקרבה לדרך בגין ויקבעו הנחיות לבינוי ולמיגון הדירתי בהתאם לנדרש.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה, קבלת חו"ד המהנדס, כי התכנית והבניה הקיימת (בהתאם לתוספת המבוקשת) תואמים לתקנות התכנון והבניה לרבות לכל נושאי בטיחות, חוזק מבנים וכל הנדרש לנושא חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים הבלתי חוקיים בתחום התכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ניקוז.</p>	

הוצאות הכנת תוכנית	6.7
<p>עפ"י סעיף 69 (12) לחוק, ישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית, בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה.</p>	



היטל השבחה	6.8
<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.</p> <p>2. בעת הגשת בקשה להיתר, כשיתבררו באופן סופי מספר חדרי יציאה לגג ו/או תוספת הבנייה, המבוקשים בבקשה להיתר, מכוח תכנית רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3, תוכן שומה נוספת לשטחים הנוספים ולכן נתוני השטחים / מספר חדרי היציאה לגג אינם סופיים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע המדרכה	
2	ביצוע תוספת הבנייה	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם מתן תוקף לתכנית.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0157560 שם התוכנית: רח/1/35/400-הרחבות דיורברח' האגוז

עורך התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות תאריך: 17.06.2013 חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מרתף	צידי-שמאלי	צידי-ימני	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										אחורי
מגורים מיוחד	526	2,044	(2)	4800	(1)			(4) 20			1	3				
	527	2,974						(5) 32								

1. 48 יח"ד בשטח 100 מ"ר ליחידת דיור לפי רח/ במ/35/400.
2. לפי החלטתה המליאה מתאריך 23.07.03.
3. לפי רח/2000/ב/1 ו-רח/מק/2000/ב/3.
4. לפי היתר מספר: 419/99.
5. לפי היתר מספר: 234.
6. לפי היתרי בניה.

