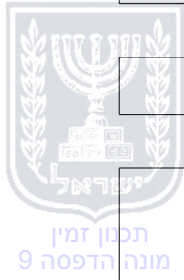


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0252262

רח/ מק/ 22 / 2 - גודל 52 -20



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להרחיב את שטחה של יחידת הדיור הקיימת, האמצעית מבין 3 יחיד קיימות, עד לשטח של 140 מ"ר. התכנית לא מבקשת להסדיר חריגות בניה ביחידות דיור מזרחית ומערבית (הקיצוניות).



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רח/מק/22/2 - גודל 52-20

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

414-0252262

מספר התכנית

0.806 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 4

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	181898
קואורדינאטה Y	644062

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	גדוד 25	20	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	מוסדר	חלק	699	

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 תמא/4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	כפיפות	תמא/4 / 2
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000/ב/6. הוראות תכנית רח/2000/ב/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000/ב/6
05/02/1948		1645	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/22 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/22
29/04/2004	2749	5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/מק/2000/ב/3. הוראות תכנית רח/מק/2000/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/מק/2000/ב/2
26/08/2008	4511	5843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/מק/2000/ב/5. הוראות תכנית רח/מק/2000/ב/5 תחולנה על תכנית 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	טבלת זכויות מצב מאושר	27/08/2015	כפיר אשכנזי	14/09/2014	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	27/08/2015	כפיר אשכנזי	08/09/2014	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	אביחי אברהמי			רחובות	גדוד 25	20	072-2329585		anehoray@i ai.co.il
	פרטי	שירה אברהמי			רחובות	גדוד 25	20	072-2329585		anehoray@i ai.co.il
	פרטי	אורלי כהן			רחובות	גדוד 25	20	077-7094904		anehoray@i ai.co.il
	פרטי	אליהו כהן			רחובות	גדוד 25	20	077-7094904		anehoray@i ai.co.il
	פרטי	עמית נהוראי			רחובות	גדוד 25	20	077-7094904		anehoray@i ai.co.il
	פרטי	קרן נהוראי			רחובות	גדוד 25	20	077-7094904		anehoray@i ai.co.il
	פרטי	אורי בן שימול שטריקר משה			רחובות	גדוד 25 (1)	20	077-4550266		anehoray@i ai.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: במקום שטריקר משה ז"ל אורי בן שימול ת.ז. 027956663.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
anehoray@iai.co.il		072-2329585	20	גדוד 25	רחובות			אביחי אברהמי	חוכר
anehoray@iai.co.il		072-2329585	20	גדוד 25	רחובות			שירה אברהמי	חוכר
anehoray@iai.co.il		077-7094904	20	גדוד 25	רחובות			אורלי כהן	חוכר
anehoray@iai.co.il		077-7094904	20	גדוד 25	רחובות			אליהו כהן	חוכר
anehoray@iai.co.il		077-7094904	20	גדוד 25	רחובות			עמית נהוראי	חוכר
anehoray@iai.co.il		077-7094904	20	גדוד 25	רחובות			קרן נהוראי	חוכר
anehoray@iai.co.il		077-4550266	20	גדוד 25	רחובות			אורי בן שימול שטריקר משה	חוכר

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: במקום שטריקר משה ז"ל אורי בן שימול ת.ז. 027956663

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	כפיר אשכנזי	116902	מ.ד. אשכנזי אדריכלים	רחובות	בנימין	35	08-9465764	08-9466616	md.ashkenazi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הרחבת יחידת דיור קיימת, האמצעית בלבד מבין 3, עד לשטח כולל של 140 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת יחידת דיור קיימת, האמצעית בלבד מבין 3, עד לשטח כולל של 140 מ"ר לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 12.
2. שינוי קו בנין אחורי ליחידת דיור קיימת אמצעית בלבד מ-6 מ' ל-5מ'. לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.
3. התכנית לא מבקשת להסדיר חריגות בניה ביחידות דיור מזרחית ומערבית (קיצוניות).



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

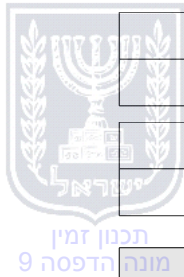
0.806



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
הרחבת יחידת דיור אמצעית בלבד עד לשטח כולל של 140 מ"ר.	274		+72.5	201.5	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	699

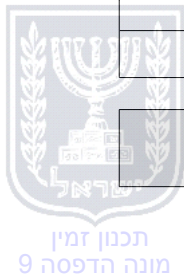
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	699

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	806	100
סה"כ	806	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	806.93	100
סה"כ	806.93	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

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



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
קדמי														
5														
אחורי														
5	6 (4)	5	5	2	3.7	3	34	274	(3)	(2)	(1) 274	806	699	מגורים

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. תותר הרחבת יח"ד אמצעית בלבד עד לשטח כולל של 140 מ"ר.
- ב. תוספת שטח של 72.5 מ"ר עבור היחידה האמצעית בלבד.
2. הערות לשטח שירות על קרקעי:
- א. שטחי שרות על קרקעיים עפ"י רח/ 2000 / ב/ 6.
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 לקוי בנין:
- א. קו בנין אחורי ליח"ד אמצעית בלבד יהיה 5 מ'. לפי תשריט מצב מוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

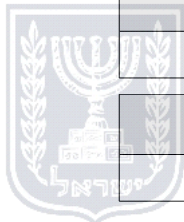
- (1) (1)
- (2) (2)
- (3) (3)
- (4) (4)



6. הוראות נוספות

6.1 חניה	חניות עפ"י ההיתר למבנה הקיים.
6.2 שמירה על עצים בוגרים	<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): מונה הדפסה 9</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>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.</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' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	<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.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר להניה לרבות עבור 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>
6.4 תנאים למתן היתרי בניה	<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.</p> <p>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>
6.5 הוצאות הכנת תוכנית	<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</p>

6.5	הוצאות הכנת תוכנית
	זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.
6.6	מרתפים
	ניתן לבנות מרתף עפ"י רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/2 ו-רח/מק/2000/ב/5
6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.



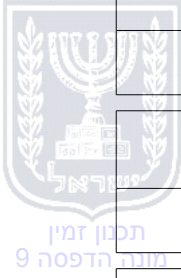
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

8. חתימות

	שם: אביחי אברהמי	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: שירה אברהמי	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: אורלי כהן	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: אליהו כהן	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: עמית נהוראי	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: קרן נהוראי	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: אורי בן שימול שטריקר משה	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:	בעל עניין בקרע
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 520020314		חתימה:	
	שם: אביחי אברהמי	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: שירה אברהמי	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: אורלי כהן	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: אליהו כהן	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	



שם: עמית נהוראי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: קרן נהוראי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	
שם: אורי בן שימול שטריקר משה שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מ.ד. אשכנזי אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	
עורך התכנית			



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



414-0252262 – רח/מק/22/2 - גודל 20 52 -טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב מאושר עפ"י רח/22

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה חבנה (מטר)	תכסית (%) משטח הא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ד/אחוזים				גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	5	5	1	—	—	—	—	—	---	25	201.5		—		201.5	806	699	מגורים ב'

