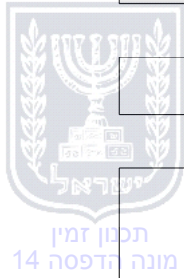


הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0511642

רח/מק/1103/12 חונית 15 רחובות



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

בחלקה שמספרה 15 מאושרת יחידת דיור אחת על מגרש ששטחו 611 מ"ר.
מבקשים תוספת 1 יח"ד, כך שסך יח"ד במגרש יהיו 2 וכן תוספת שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח/מק/12/1103 חו"ת 15 רחובות

ומספר התכנית

414-0511642

מספר התכנית

0.611 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 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

1.5.1 נתונים כלליים

רחובות	מרחב תכנון מקומי
181379	קואורדינאטה X
646492	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	חונית	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5914	מוסדר	חלק	15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/1987		3458	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית רח/1103 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 1103
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
09/02/2016	3355	7201	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג' / 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג' / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ג' / 4
29/04/2004	2749	5293	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב' / 2. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב' / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב' / 2
09/11/2014	780	6913	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית 414-0201608 ממשיכות לחול.	שינוי	414-0201608
05/12/2007	807	5746	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 1103 / 8. הוראות תכנית רח/ מק/ 1103 / 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 1103 / 8
26/08/2008	4511	5843	תכנית זו כפופה להוראות 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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נעמי בידרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נעמי בידרמן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	23/07/2017	נעמי בידרמן	23/07/2017		כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	21/08/2017	נעמי בידרמן	21/08/2017	תכנית בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/07/2017	נעמי בידרמן	23/07/2017	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 זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	גל זיקרי			רחובות	הגר"א	8	050-6355522		
	פרטי	טל זיקרי			רחובות	הגר"א	8	052-6671166		
	פרטי	מיכאל זיקרי			רחובות	הגר"א	8	052-6612603		

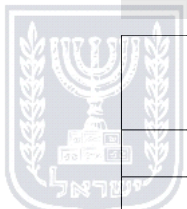
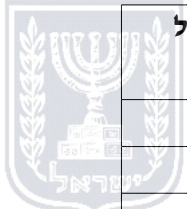
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גל זיקרי			רחובות	הגר"א	8	050-6355522		
פרטי	טל זיקרי			רחובות	הגר"א	8	052-6671166		
פרטי	מיכאל זיקרי			רחובות	הגר"א	8	052-6612603		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גל זיקרי			רחובות	הגר"א	8	050-6355522		
בעלים	טל זיקרי			רחובות	הגר"א	8	052-6671166		
בעלים	מיכאל זיקרי			רחובות	הגר"א	8	052-6612603		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמי בידרמן		נעמי בידרמן אדריכלות ובינוי ער	מוזכרת בתיה	נופר		08-9340255		neomibid@z ahav.net.il
	מודד	עומר עדוי	1096		טורעאן	(1)				omar132@be zeqint.net

(1) כתובת: טורעאן ת.ד. 1768.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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. תוספת 1 יח"ד במגרש.
2. בקשה לתוספת שטח של 50 מ"ר.
3. שינוי בקוי בניין.
4. שינוי בקוי בניין לבריכה.
5. שינוי בדבר עיצוב/ בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

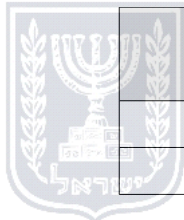
1. תוספת 1 יח"ד במגרש, כך שיהיו סה"כ 2 יח"ד במגרש לפי סעיף 62א(א)8.
2. תוספת שטח של 50 מ"ר, כך שיהיו במגרש 50% בשתי קומות + 50 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(16)(א)2.
3. שינוי בקוי בניין צידיים כך שיהיו 3.6 מ' במקום 4 מ', לפי סעיף 62א(א)4.
4. שינוי בקו בניין אחורי כך שיהיה 5.4 מ' במקום 6 מ', לפי סעיף 62א(א)4.
5. בקשה להגדלת חלונות מרתף, כך שיהיו בגובה של עד 0.8 מ' במקום 0.4 מ', לפי סעיף 62א(א)5.
6. שינוי קו בניין לבריכת שחיה מ-1.5 מ' ל-1 מ' לפי סעיף 62א(א)4.
7. שינוי הוראות בינוי לנושא גגות רעפים וגובה גדרות החזית לפי סעיף 62א(א)5.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.611

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2		+1	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	355		+50	305	מ"ר	מגורים (מ"ר)

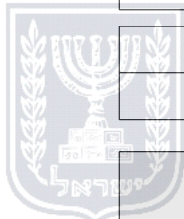
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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 לעקירה	מגורים א'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	611	100
סה"כ	611	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	612.09	100
סה"כ	612.09	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ראה סעיף 6 להלן



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
5	5.4	3.6	3.6	1	2	10	2	456.5	(3)		(2) 101	(1) 355.5	611	יחידה א	1	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

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

הערה ברמת הטבלה:

1. בריכת שחיה- שינוי קו בנין אחורי וצידי לבריכה 1.0 מ' במקום 1.5 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה כוללים 50% שטח עיקרי בשתי קומות+ 50 מ"ר. סה"כ 355.5 מ"ר..

(2) שטחי שירות עפ"י רח/2000/ב/6.

(3) מרתפים עפ"י תכנית רח/2000/ב/6, רח/מק/2000/ב/2, רח/מק/2000/ב/5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
<p>שינוי להוראות בינוי רח/1103:</p> <p>1. גגות- ביטול גג רעפים</p> <p>2. גדרות- גדרות בחזית בנייני המגורים לא תעלה על גובה של 1.5 מ' מפני הקרקע.</p>	
6.2	הוראות בינוי
<p>תכנית זו משנה את תכנית 414-0201608 רק לנושא קוי הבניין לבריכה:</p> <p>קוי הבניין לבריכה: קידמי 4 מ', אחורי וצידי 1.0 מ'.</p> <p>קוי הבניין למבנה עזר עבור מתקנים טכניים, ללא שינוי כאמור מתכנית הבריכות.</p>	
6.3	בינוי ו/או פיתוח
<p>כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <p>1. פיתוח המדרכה הגובלת.</p> <p>2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.</p> <p>3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).</p> <p>4. פרוט מלא של חומרי גימור- חיפוי קשיח בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>5. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הבתים.</p> <p>6. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.</p> <p>7. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית.</p> <p>8. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחת לויין. לא תותר התקנת אנטנות מכל סוג שהוא.</p> <p>9. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>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.</p> <p>10. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.</p>	
6.4	חניה
<p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר, 2 מקומות חניה לכל יח"ד.</p>	
6.5	בניה ירוקה
<p>1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון:</p> <p>שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור 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>	
6.6	שמירה על עצים בוגרים
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	



<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.6</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 ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</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 שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"-קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מעץ הגזע, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.7</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה בתחום התוכנית 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 אכלוס המבנים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p>	
<p align="center">מגבלות בניה לגובה</p> <p>6.8</p> <p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להל"ן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>3. הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב "מכשולים דקיקים" בתחום התוכנית 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' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p align="center">הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>6.9</p> <p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין יישא 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 ההקצאות והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p>	
<p align="center">מרתפים</p> <p>6.10</p> <p>תותר בנית מרתפים. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/6, רח/מק/2000/ב/5, רח/2000/ב/1 ו רח/מק/2000/ב/2.</p>	

6.11 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

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

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

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.
--



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0511642 שם התוכנית: רח/1103

עורך התוכנית: נעמי בידרמן תאריך: 28.02.2017 חתימה:

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידני-שמאלי	צידני-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
									סה"כ שטחי בניה מעל הקרקע	עיקרי	שרות	עיקרי				
6	4	4	5	1	2	10	1	58.3%	356	(2)		50.5 (1)	305.5	611	1	מגורים א

1. עפ"י רח/2000/ב-6 ו- רח/2000/ב-2

2. עפ"י רח/2000/ב-6, רח/2000/ב-5 ו- רח/2000/ב-1.