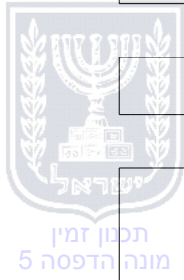


הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0492751

רח/מק/2000/א/25/א/2 חנקין 4 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

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח/מק/2000/א/25/א/2 חנקין 4 רחובות

ומספר התכנית

414-0492751

מספר התכנית

0.942 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 62א (א) (16) (א) (1)

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
181775	קואורדינאטה X	
645825	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	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3647	מוסדר	חלק	118	

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 5



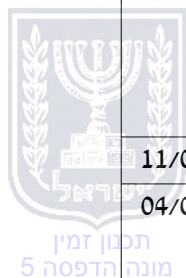
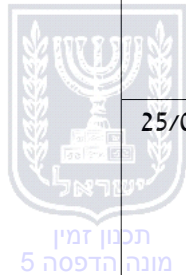
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	כפיפות	תמא/ 4 / 2
11/06/2012	4655	6430	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2000/ א/ 25 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 2000/ א/ 25 / א
28/05/1996	3425	4412	לא תחול בתחום התכנית	החלפה	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
11/08/2009	5274	5986	לא תחול בתחום התכנית	החלפה	רח/ 2000/ ג/ 2
04/07/2016	8332	7297	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 414-0180968 ממשיכות לחול.	שינוי	414-0180968
18/08/2010	4488	6126	לא תחול בתחום התכנית	החלפה	רח/ מק/ 2000/ ג/ 3



1.7 מסמכי התכנית

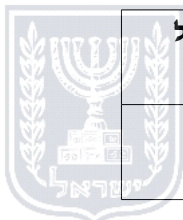
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דליה לפידות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דליה לפידות		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ותנועה מנחה	04/09/2017	דליה לפידות	04/09/2017	1		מנחה	בינוי
כן	טבלת שטחי מצב מאושר	11/01/2017	דליה לפידות	11/01/2017	1		רקע	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	20/08/2017	דליה לפידות	20/08/2017	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			יאיר-רחובות חב' לבנין בע"מ	רחובות	הכרם	11	054-2433111	08-9366383	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יאיר-רחובות חב' לבנין בע"מ	רחובות	הכרם	4	054-2433111	08-9366383	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			יאיר-רחובות חב' לבנין בע"מ	רחובות	הכרם	4	054-2433111	08-9366383	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דליה לפידות		ענבי בע"מ דליה לפידות אדריכלות	רחובות	אופנהיימר		08-9315451		lapid_d@net vision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 השטח הכולל המותר לבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח עיקרי ב- 50 מ"ר בקומות קרקע, א, ב כמוצג בנספח הבינוי, לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 16א(1).



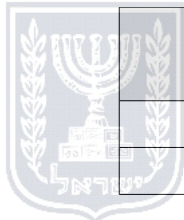
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.942
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5			5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	890		+50	840	מ"ר	מגורים (מ"ר)

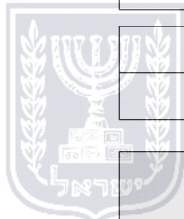
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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 ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	942	100
סה"כ	942	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	941.5	100
סה"כ	941.5	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	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	
4	4	4	1	3	12	5.3	5	244	2303	(3) 753.6		(2) 659.4	(1) 890	942	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

קו בנין (מטר)	יעוד
קדמי	
5 (4)	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תוספת שטח 50 מ"ר לקומת קרקע, א', ב', כמוצג בנספח הבינוי..
- (2) במרתף - 10 מ"ר מחסן ליחידת דיור..
- (3) השטח המוסף נובע מטעות סופר שנעשתה בתקנון התב"ע בתוקף.
- (4) קו בנין קדמי במרתף 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

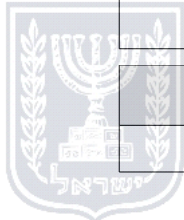
6. הוראות נוספות

6.1	דרכים וחניות
	<p>מקומות החנייה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית, באישור הועדה המקומית, לפי יחס של 2 מקומות חניה ליח"ד. יותקן רמזור בכניסה לחניה התת קרקעית בהתאם לאישור יועץ התנועה של העירייה.</p>
6.2	בניה ירוקה
	<p>1.בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימורה 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 סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>
6.3	הוראות פיתוח
	<p>תנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <p>א. מיקום 8 עצים בוגרים בגובה 2 מ' לפחות בתחום המגרש.</p> <p>ב. פיתוח המדרכה הגובלת.</p> <p>ג. פתרונות לחניה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.</p> <p>ד. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים.</p> <p>ה. פרוט מלא של חומרי גימור הבניינים. חיפוי קשיח בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ו. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.</p> <p>ז. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר. לא תותר תליית מתקנים בחזיתות.</p> <p>ח. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית.</p> <p>ט. פתרון ארכיטקטוני לצלחות לוויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהו.</p> <p>י. פתרונות לאספקת חשמל וגז, שעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים 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.</p> <p>י"א. לא ינתן היתר בניה אלא אם יוצג בשטח התכנית פתרון לניקוז מי נגר עילי, במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בניה משמרת מים והקטנת נגר עילי היוצא מתחום התכנית. 20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת-קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי. לחילופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי הגשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבניין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות ההחדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות. 20% משטח המגרש יהיה מיועד לגינון לרווחת דיירי הבניין. במסגרת הבקשה להיתר בניה יש להראות את פתרון הגינון כאשר לפחות חלק מהגינון יהיה בחזית הבניין. גובה הגינון מעל מרתף יהיה לפחות 1 מ'.</p> <p>י"ב. ביצוע הפיתוח בחזית הרחוב יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתיאום עם מהנדס העיר. ניקוז מי הנגר העילי לא יתבצע לתחום הפקולטה לחקלאות.</p>



6.4	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):</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 ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
6.5	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 נמל התעופה בן גוריון:</p> <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן 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 מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>ג. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות, וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבנייה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ה. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית</p>
6.6	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>
6.7	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 והאיזון 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 265 לחוק.</p>
6.8	מרתפים
	<p>שתי יחידות בקומת הקרקע אינן צמודות לשטח המרתף. השימוש במרתף הוא לחניית, מחסנים וחדרים טכניים.</p>

6.8	מרתפים
	גובה המרתף לא יבלוט מעל גובה רחוב חנקין המשיק למגרש. מיקום המחסנים בקומת המרתף בשטח של כ-10 מ"ר לכל יחידת דיור + שטח של כ-5 מ"ר למערכות טכניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.9	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.	
---	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי רח/מק/2000/א/25/א/1

תוכנית מספר: **414-0492751** שם התוכנית: רח/מק/2000/א/25 חנקין 4, רחובות

עורך התוכנית: זליה לפידות תאריך: 11.01.2017 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)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	מזרחי	מערבי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	1	942	840	200 (1)	565 (2)	1040	40%	5	5.3	12 (2)	3	1	5 (3)	4	4	4	4



1. שטח שרות ציבורי עילי : מדרגות שלא בתוך הדירות, מעלית, לובי, חדר אשפה, חדר מכונות, מעברים מקורים. ובנוסף שטח שרות פרטי עילי : 12.5 מ"ר ממ"ד ליחידת דיור, במרתף : 10 מ"ר מחסן קומתי ליחידת דיור ו- 5 מ"ר למערכת טכנית ליחידת דיור.
2. שינוי בגובה המבנה, בקווי בניה, תוספת בקומות ובמספר היחידות יחשב כסטייה ניכרת.
3. קו בנין קדמי במרתף 5 מ'.

