

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0573709

רח/מק/17/2105 זילברמן שאול 24

מרכז

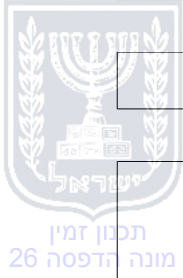
מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בנין עבור תוספת בנייה קיימת ביחידה הדרומית בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

רח/מק/17/2105 זילברמן שאול 24

מספר התכנית 414-0573709

1.2 שטח התכנית 0.502 דונם

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 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

רחובות	מרחב תכנון מקומי
184018	קואורדינאטה X
643693	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

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

נפה רחובות

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מקוב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5910	מוסדר	חלק	215	

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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
18/09/2017	9577	7590	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0505347. הוראות תכנית 414-0505347 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0505347
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
28/11/2005	623	5463	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2105 / 2. הוראות תכנית רח/ 2105 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2105 / 2
26/04/1998		4639	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2105 / 1. הוראות תכנית רח/ מק/ 2105 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2105 / 1
02/08/2012	5617	6454	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2105 / 7. הוראות תכנית רח/ מק/ 2105 / 7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2105 / 7



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
414-0201608	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	6913	780	09/11/2014
רח/ מק/ 2000 / ב/ 5	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב/ 5. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5843	4511	26/08/2008
רח/ במ/ 2105	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ במ/ 2105 ממשיכות לחול.	4292	2607	13/03/1995



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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				רם ערמון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רם ערמון		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	25/07/2018	רם ערמון	14: 53 25/07/2018		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	05/09/2018	רם ערמון	07: 43 05/09/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/07/2018	רם ערמון	15: 07 25/07/2018		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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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	דוד בירקה			רחובות	(1)	24	08-9355442		zahavit36@gmail.com
	פרטי	זהבית בירקה			רחובות	(1)	24	08-9355442		zahavit36@gmail.com
	פרטי	סופיה גורביץ גרשון			רחובות	זילברמן שאול (2)	22	08-9412734		
	פרטי	בוריס גרשון			רחובות	זילברמן שאול (2)	22	08-9412734		

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: שאול זילברמן 24 רחובות.  
 (2) כתובת: זילברמן שאול 22 רחובות.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד בירקה			רחובות	(1)	24	08-9355442		zahavit36@gmail.com
פרטי	זהבית בירקה			רחובות	(1)	24	08-9355442		zahavit36@gmail.com

- (1) כתובת: שאול זילברמן 24 רחובות.

**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	רם ערמון		רמי ערמון	רחובות	דרך יבנה	34	08-9462191		ramarmon@017.net.il
	מודד	אבי בן נתן	1366		רחובות	(1)	18			avibn@gmail.com

(1) כתובת: מעפילי האגוז 18 רחובות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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**

שינוי קווי בניין ליחידה הדרומית בלבד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי קווי בניין ליחידה הדרומית בלבד על פי סעיף 62א(א)4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 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 לשימור	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	502	100
סה"כ	502	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 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)	תאי שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5	(5)	3	3 (4)	2 (3)	451	(2)		502	1	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

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

- (1) 18 מ"ר חנייה, ממ"ד 13 מ"ר, מחסן 7.5 מ"ר, גגונים ובלטות 12.00 מ"ר לכל יח"ד, לפי רח/2000/ב/6.
- (2) תותר הקמת מרתפים לפי רח/2000/ב/6 רח/מק/2000/ב/1 ו- רח/מק/2000/ב/5..
- (3) תותר עליית גג 23.00 מ"ר בחלל גג הרעפים לכל יחידת דיור..
- (4) על פי המופיע בתשריט ליחידה הדרומית-רק לקיים. בנייה חדשה תהיה בקו בניין 3 מ'.
- (5) על פי המופיע בתשריט ליחידה הדרומית-רק לקיים. בנייה חדשה תהיה בקו בניין 6 מ', קו בנין ליחידה הצפונית 6 מ'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p> <p>חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו לפי היתר הבנייה</p>	
<p><b>6.2</b></p> <p>בניה ירוקה</p> <p>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 על למועד איכלוס המבנים. 2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם. 3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות לעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבנייה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בנייה והריסה של מבנים קיימים.</p>	
<p><b>6.3</b></p> <p>שמירה על עצים בוגרים</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 ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):  א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.  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.  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. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.4</b></p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</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 על למועד איכלוס המבנים. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות לעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבנייה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בנייה והריסה של מבנים קיימים. 3. השטחים המופיעים בטבלת מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת.  4. סגירת דלת יציאה מהמרתף והריסת מדרגות ירידה למרתף.</p>	
<p><b>6.5</b></p> <p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>מגבלות בנייה לגובה בהתאם לתמ"א 2/4  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 תוכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמד בסתירה למסמכי התמ"א.  2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות 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.</p>	



<b>מגבלות בניה לגובה</b>	<b>6.5</b>
<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>	

<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	<b>6.6</b>
<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעים 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 לווי 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>מרתפים</b>	<b>6.7</b>
<p>תותר בנית מרתף. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכניות: רח/2000/ב/1 רח/מק/2000/ב/6. רח/מק/2000/ב/5</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.</p>	

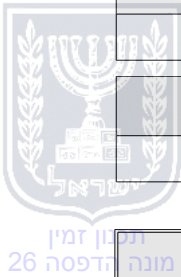
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.9</b>
<p>המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.</p>	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

עם מתן תקף לתכנית





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי: רח/במ/2105 ו- רח/מק/1/2105

תוכנית מספר: 414-0573709 שם התוכנית: רח/מק/17/2105 בירקה דוד וזהבית שכ' מקוב רחובות

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מטח	מל	מתחת לכניסה הקובעת		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'		500	350	*	**	2	2	10	1	2	5	3	3	6

רם ערמון - אדריכל  
 ת.ד. 1405 תל אביב 76115  
 מ.ר. 08-9462199-16611  
 ע.מ. 007723430

עורך התוכנית: רם ערמון תאריך: 22/06/2018 חתימה:

\* שטחי שרות עפ"י רח/2000/ב/6 כוללים 18.00 מ"ר חנייה מקורה, 13.00 מ"ר מרחב מוגן, 12 מ"ר גגונים ובליטות ומחסן 7.5 מ"ר, לכל יח"ד – סה"כ 50.5 מ"ר ליח"ד אחת. לשתי יח"ד 101 מ"ר.  
 \*\* מרתפים בקונטור קומת הקרקע לפי רח/2000/ב/6 = 150 מ"ר  
 \*\*\* סה"כ שטחי הבנייה למגרש: 350.00 מ"ר שטח עיקרי, 150.00 מ"ר מרתפים (בקונטור קומת קרקע) 101 מ"ר שטחי שרות סה"כ 601 מ"ר

