

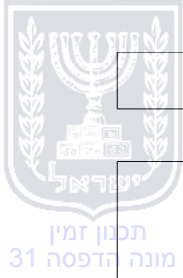
הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0127571

רח/2101/1/ה - פלדי יחיאל 5

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

התכנית ממוקמת ברח' יחיאל פלדי 5, בין הרחובות חיים סירני ממערב ומייקל לוויט מצפון. החלקה גובלת מדרום בשכונת אזורי ויצמן - שכונת מגורים ובה מבנים בבניה רוויה של 6-11 קומות. מצפון גובלת החלקה עם מתחם של מבני ציבור בין היתר מרכז חווית שויץ, מבנה הצופים וכד'. מטרת התכנית הינה שינוי יעוד החלקה משטח ספורט פרטי וחלוקתה לשני מגרשים: האחד ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, בו יותרו השימושים חנוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה, בריאות וספורט למעט מגורים. השני ביעוד מגורים ד' ובו יוקם מבנה מגורים הכולל 38 יח"ד ב 10 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח/2101/1 ה - פלדי יחיאל 5

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0127571

3.174 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רחובות
קואורדינאטה X	183196
קואורדינאטה Y	645313

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת ברח' יחיאל פלדי 5, בין הרחובות חיים סירני ממערב ומייקל לוויט מצפון.

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	פלדי יחיאל	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3694	מוסדר	חלק	318	

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
09/04/2018	6739	7755	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0303420. הוראות תכנית 414-0303420 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0303420
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
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
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
04/02/2001		4957	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / יב

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
414-0201608	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	6913	780	09/11/2014
רח/ מק/ 2000 / ג/ 3	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג/ 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג/ 3 תחולנה על תכנית זו.	6126	4488	18/08/2010
רח/ במ/ 2101 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ במ/ 2101 / 1 ממשיכות לחול.	4200	2725	10/03/1994



תכנין זמין
מונה הדפסה 31



תכנין זמין
מונה הדפסה 31



תכנין זמין
מונה הדפסה 31

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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת שטחים מצב מאושר חלק מהוראות התכנית	12: 39 17/08/2016	אשכנזי כפיר	01/01/2013	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	חוות דעת לטבלאות הקצאה ואיזון	11: 58 18/06/2019	רועי פרליס	16/04/2017	6		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאה ללא הסכמת בעלים	09: 00 10/06/2019	רועי פרליס	16/04/2017	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		14: 31 27/05/2019	אשכנזי כפיר	01/01/2013	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 54 19/07/2017	אשכנזי כפיר	01/01/2013	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	איל רוזנבוים			רמת גן	תובל	13	03-5755941	03-5758730	
	פרטי	אפרת רוזנבוים			רמת גן	תובל	13	03-5755941	03-5758730	
	פרטי	חניתה רוזנבוים			רמת גן	תובל	13	03-5755941	03-5758730	
	פרטי	ירון רוזנבוים			רמת גן	תובל	13	03-5755941	03-5758730	

1.8.2 יזם

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
אדריכל	עורך ראשי	כפיר אשכנזי	116902	מ.ד. אשכנזי אדריכלים	רחובות	בנימין	35	08-9465764	08-9466616	md.ashkenazi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אבי בן נתן	1366		רחובות	האגוז	18			avibn1366@gmail.com
	שמאי	רועי פרליס	816		רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

הקמת מבנה למוסדות ציבור והקמת בית מגורים ל-38 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע משטח ספורט פרטי לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ולמגורים ד'.
2. אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. קביעת קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2

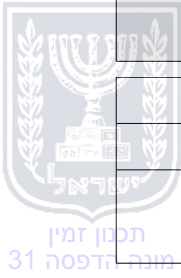
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ספורט	3,174	100
סה"כ	3,174	100

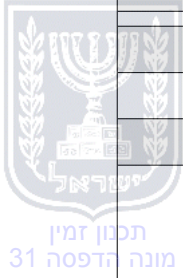
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,687.33	52.96
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,498.87	47.04
סה"כ	3,186.2	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, דירות, לובי, חניות, מחסנים, שטחים משותפים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות ראה סעיף 6 להלן.
4.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	חנוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה, בריאות וספורט למעט מגורים.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
												מתחת לכניסה הקובעת					שרות	עיקרי
(9) 6	(8) 4	(7) 4	(6) 4	1	(5) 10	40	22.7	(4) 38	516	8640	(3) 1674	(2) 2520	(1) 4446	1674	1	מגורים ד'		
(17) 4	(16) 4	(15) 4	(14) 4	3	(13) 5	20			480	7200	(12) 3600	(11) 600	(10) 3000	1500	2	מגורים שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		

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:

- השטח העיקרי המפורט בטבלה כולל מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בשטח ממוצע של 15מ"ר. סה"כ 570 מ"ר עבור מרפסות מקורות. מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.
- מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סטיה ניכרת. ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג עפ"י רח/2000/ג/2 ו-רח/מק/2000/ג/3..
- שטחי שרות על קרקעים עפ"י רח/2000/ב/6.
- הוראות בניה למרתפים עפ"י רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/3 ו-רח/2000/ב/6.
- ניתן יהיה לבנות מבנה מגורים בן 38 יח"ד מתוכן 8 יח"ד קטנות בשטח של 80 מ"ר כולל ממ"ד.
- בית מגורים הכולל קומת מרתף+קומת קרקע+9 קומות.
- קו בנין צידי ימני-דרומי - 4 מ'.
- קו בנין צידי שמאלי-צפוני 4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

(8) קו בנין אחורי - מזרחי 4 מ'

.

(9) קו בנין קדמי - מערבי 6 מ'

.

(10) שטח עיקרי בסה"כ 200%.

.

(11) שטחי שרות על קרקעיים עפ"י רח/2000/ב/6.

.

(12) ניתן לבנות מרתף עפ"י רח / 2000 / ב / 1, רח / מק / 2000 / ב / 3 ו-רח/2000/ב/6.

.

(13) ניתן יהיה לבנות מבנה בקומת קרקע+ 4קומות.

.

(14) קוי בנין צידי ימני- מזרחי 4 מ'.

.

(15) קו בנין שמאלי-מערבי 4 מ'.

(16) קו בנין אחורי-דרומי 4 מ'

.

(17) קו בנין קדמי - צפוני 4 מ'

.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תנאי להיתר הבנייה יהיה הכנה ואישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים: תנועה וחניה, עצים, נושאי סביבה, פתרונות ניקוז וחלחול, מערכות טכניות וכו'. 2. הצגת 20% שטחי גינון בתחום המגרש. גובה גינון מעל תקרת המרתף יהיה לפחות 1 מ'. 3. הגישה לפארק מכיוון רחוב חיים סירני תישמר. 4. המרחק בין מבנה המגורים המוצע למבנה השנאים הסמוך יהיה בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח המגרש במרתף, החניה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. 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>	<p>6.3</p>
<p>6.4 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>6.4</p>
<p>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <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. 2. הגובה המירבי המותר להניה לרבות עבור 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. 4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.5</p>



6.6

רישום שטחים ציבוריים

התכנית כוללת אחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, וכוללת טבלת הקצאה ואיזון.

השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק, ירשמו ע"ש עיריית רחובות על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

1. 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.

2. א. 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.

ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.

6.8

הוצאות הכנת תוכנית

עפ"י סעיף 69 (12) יישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית, בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו בהתאם לסעיף 265 לחוק.

6.9

מרתפים

השימושים המותרים במרתף: חניה, חדרי אשפה, חדרי דודים, מחסנים לדיירי הבית בלבד, מבואות וחדרי מדרגות, חדרי טכניים.
הוראות הבניה יהיו בהתאם לתכניות רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/3 ו-רח/2000/ב/6.

6.10

היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.



414-0127571 – רח/2101/1 ה - יחיאל פלדי 5-טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב קיים עפ"י רח / במ/ 2101 / 1

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבוה (מטר)	תכסיית % משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לרונם (נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ד/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
												מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	5	5	—	1	1	—	—	—	—	17	540	270	—	70	200	3174	318	שטח ספורט

