

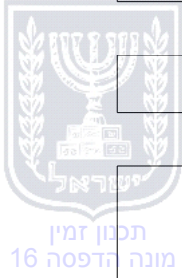
**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 414-0640243**

**הרא"ז 11 רחובות, רח/מק/450/7/4/א**

<b>מחוז</b>	<b>מרכז</b>
<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>רחובות</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>תכנית מתאר מקומית</b>

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בתוכנית ששטחה 674 מ"ר ניתן לבנות לפי ת.ב.ע. מאושרת, 11 יח"ד, התוכנית מבקשת להוסיף יחידת דיור אחת בלבד לתוכנית כך שיהיו סה"כ 12 יח"ד בבנין. תוספת של 20% לשטח הבניה הכולל סה"כ 134.80 מ"ר ותוספת קומה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרא"ז 11 רחובות, רח/מק/450/7/4א

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0640243

שטח התכנית 0.698 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (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 מרחב תכנון מקומי רחובות

182750 קואורדינאטה X

645675 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' הרא"ז 11

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	הרא"ז	11	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3694	מוסדר	חלק	127	

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	284	5236	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
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 כפיפה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ג / 4
20/03/2013	3702	6566	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 450 / 7 4 ממשיכות לחול.	החלפה	רח/ 450 / 7 / 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
09/11/2014	780	6913	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0201608



## 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				מאירה נעים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מאירה נעים		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			17/06/2018	מאירה נעים	08: 45 17/06/2018		כן
בינוי	מנחה	1: 100		24/12/2018	מאירה נעים	15: 30 24/12/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1	1	09/07/2018	מאירה נעים	20: 24 09/07/2018		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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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	ריקה חן			ראשון לציון	אלטמן סידני	28	054-7939319		

**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
	עורך ראשי	מאירה נעים		מאירה נעים	רחובות	חנקין		089470704		meira.naim@gmail.com
	מודד	אביגור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

התוכנית מבקשת להגדיל את מספר יח"ד דיור מ-11 ל-12 יח"ד, להוסיף קומה, ולהוסיף שטח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד מ-11 ל-12 יח"ד, עפי סעיף 62א(א)8

2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב- 20% סה"כ 134.80 מ"ר עפי סעיף 62א(א)16(1).

3. שינוי מספר הקומות כך שיהיו ק. קרקע + 6 קומות + קומה שביעית חלקית, במקום ק. קרקע + 5 קומות +

שישית חלקית, עפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4א.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	24	3.44
מגורים ג'	674	96.56
סה"כ	698	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23.65	3.40
מגורים ג'	672.23	96.60
סה"כ	695.88	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י הוראות התכניות התקפות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י הוראות התכניות התקפות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
220	(7) 5	(6) 5	(5) 4	4	(4) 7	30	12	2217.8	(3)		(2) 741	(1) 1476.8	674	1	מגורים ג'		

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)

- תותר מרפסות מקורות 220מ"ר, מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף. מרפסות מקורות אלו לא תסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן לעביר שטחים בין שחי המרפסות המקורות ליח"ד. העברת שטחים תחשב כסטיה ניכרת..
- (2) עפ"י רח/2000/ב/6..
- (3) עפ"י רח/2000/ב/6, ,  
 רח/2000/ב/3,  
 רח/2000/ב/1..
- (4) קרקע + 6 קומות +שביעית חלקי..
- (5) קו בנין למרפסות לא מקורות 3.25 מ' בקומה שישית..
- (6) קו בנין למרפסות מקורות 3.70 מ"י הינו לקומה החמישית והשישית בלבד..
- (7) קו בנין למרפסות מקורות 2.50 מ"י..

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>גימור המבנה יהיה בציפוי קשיח עפ"י אישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>במגרש תוסדר חניה לפי 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד כל החניה בהתאם לנספח בינוי. הכניסות והיציאות ושטחי החניה יהיו בתאום עם מהנדס העיר ויועץ תחבורה .</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה ( באמצעות מרכיבי הצללה, בידור המעטפת, תאורה טבעי, אורור וכדל), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, כיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העיריית התקפות לאותה עת.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 פסולת בניין</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פסולת יבשה מאתר הבניה לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></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.</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>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>השטחים בתוכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></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 עד למועד איכלוס המבנים.</p> <p>2. א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י</p>	<p><b>6.7</b></p>



<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p> <p>ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצב (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית חובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים</p>

<b>6.8</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרעין 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. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א' לחוק.</p>

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.</p>



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

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

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

--



5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/מזרבי מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	קווי בנין צד-י	קווי בנין צד-י						שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר			
5.00 (3)	4.00 (4)	4.00 (2)	26	43%	16.3	11	341%	2303	(1)	741 מ"ר	+ 1342 מרפסות מקורות	מגורים ג
											220 מ"ר	
											674	
											100	

- (1) עפ"י רח/מק/2000/ב/3, רח/2000/ב/1  
 (2) קו בנין למרפסות מקורות 2.50 מ'  
 (3) קו בנין למרפסות מקורות 3.70 מ'  
 (4) קו בנין למרפסת לא מקורה 3.25 מ' בקומה שישית.  
 (5) תכנית רח/2000/ג/2, רח/מק/2000/ג/3 על תיקונייהן לא יחולו בתחום התכנית.



09/06/2011

תכנית הוראות מעודכנת לילולי 2009

עמוד 12 מתוך 23