

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0685511

רח/מק/550/ב/12/ב - ויצמן 5 רחובות

מרכז

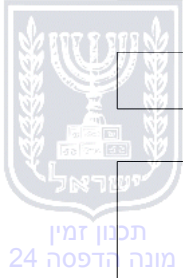
מחוז

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

תכנית זו מבקשת להקים בניין מגורים בן 7 קומות הכולל חזית מסחרית לכיוון רחוב ויצמן במגרש מס' 1398 הממוקם במרכז העיר. במסגרת זו התכנית מבקשת להוסיף: 5 יח"ד (20 יח"ד לדונם), חזית מסחרית, קביעת תכנית קרקע של 70% ושינויי קווי בניין לצד מזרח ומערב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/מק/550/ב/12 - ויצמן 5 רחובות **שם התכנית** **1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

414-0685511 **מספר התכנית**

1.140 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת **1.4 סיווג התכנית** **סוג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת **כן**

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית **מקומית**

לפי סעיף בחוק **62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 11, 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 בחלק מתחום התכנית**

סוג איחוד וחלוקה **ללא איחוד וחלוקה**

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי **לא**



**1.5 מקום התכנית**

רחובות	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
182236	קואורדינאטה X	
645243	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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	ויצמן	רחובות

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	1398	חלק	מוסדר	3703

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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
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
15/08/1996	4535	4436	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ח. הוראות תכנית רח/ 2000 / ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ח
07/01/2014	2840	6730	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / טז. הוראות תכנית רח/ 2000 / טז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / טז
19/04/1996	2787	4400	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 550 / ב / 12 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 550 / ב / 12
09/11/2014	780	6913	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0201608



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	12: 30 08/07/2019	ישראל מסילטי	26/06/2019			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	12: 08 08/07/2019	ישראל מסילטי	08/07/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 26 08/07/2019	עמי גוטליב	26/06/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 03 08/07/2019	ישראל מסילטי	08/07/2019	1	1: 500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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			אליבא נדל"ן בע"מ	אופקים	(1)		054-3147113	08-8677702	info@aliba.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך ארץ 1 פארק אפיקים אופקים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אליבא נדל"ן בע"מ	אופקים	(1)		054-3147113	08-8677702	info@aliba.co.il

(1) כתובת: דרך ארץ 1 פארק אפיקים אופקים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

**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	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8844482	ben- avi@ben- avi.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188	הנדסת כבישים תנועה וניקוז	קרית טבעון	(2)		050-7424501		a.gottlieb.eng@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: קרית טבעון ת.ד. 1454.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בנין מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש מסחרי בחזית הבניין בסך 150 מ"ר כולל שטחי שרות ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 11.

2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב 20% משטח המגרש (228 מ"ר) ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16 א.

3. הוספת 5 יח"ד, כך שיהיו סה"כ 23 יח"ד (מתוכן 20% יח"ד קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד) ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8.

4. קביעת תכסית קרקע בסך 70% ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.

5. שינוי קווי בנין צידיים ל- 3 מ', עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		1398
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	1398

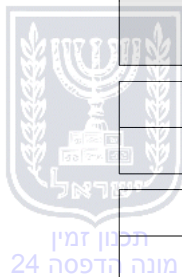
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	1,140	100
סה"כ	1,140	100

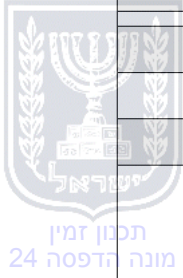
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,140.75	100
סה"כ	1,140.75	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	השימוש המסחרי לא יהווה מטרד לשימוש המגורים, יש לקבל הנחיות מאיגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה, בדבר התקנת אמצעים להבטחת הוראה זו.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	3	3	3	7 (6)	23 (5)	70	554.7	6324	2736 (4)	1224 (3)	2364 (2)	1140 (1)	1398	מגורים	ד'	
									150		30	120	1140 (1)	1398	מסחר	ד'	

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:

ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים, בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מעקה המרפסת יהיה שקוף.

מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות.

העברת שטחים כאמור תהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מדוד.

(2) 1980 מ"ר ע"פ רח/550/ב/12 + 228 מ"ר (20% בהתאם לסעיף 2.2 (2) לתקנון + 276 מ"ר עבור מרפסות (12 מ"ר לכל יח"ד), פחות 120 מ"ר עבור שימוש מסחרי בחזית הבניין..

(3) ע"פ תכנית רח/2000/ב/6.

(4) 80% לקומה- עד שלוש קומות ע"פ רח/2000/ב/6.

(5) מתוכן 5 יח"ד קטנות(20%) בשטח של 80 מ"ר כולל ממ"ד.

(6) קרקע + 6.

**6. הוראות נוספות**

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. לא יינתן היתר בנייה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבנייה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד אכלוס המבנים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות סביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבנייה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בנייה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות מאיגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה, לנושא השימוש המסחרי כחלק ממבנה המגורים.</p>



6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. כתנאי למתן היתר בנייה תוכן תכנית לפיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <p>א. יש לתכנן נטיעת עצים בוגרים בחצר המבנה במרווחים של 8 מ' מגזע לגזע בכל האזורים המגוננים.</p> <p>ב. פיתוח המדרכה הגובלת.</p> <p>ג. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח הבניה.</p> <p>ד. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).</p> <p>ה. פירוט מלא של חומרי גימור חיפוי קשיח בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ו. פתרונות להסתרת כביסה או מתקני ייבוש כביסה מכנייים בתחום הדיירות.</p> <p>ז. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.</p> <p>ח. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.</p> <p>ט. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לוויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהו.</p> <p>י. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב וניקוז, מרזבים וכדומי יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבניין במידה ויבוצעו מאבץ או נחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.</p> <p>יא. הצגת 20% שטחי גינון בתחום המגרש. שטח הגינון לשימוש פרטי (דירות גן) לא יילקח במניין שטחי הגינון הנדרשים. ריצוף באבני דשא בחניות לא יחושב כשטח מגונן. גובה גינון מעל מרתף יהיה לפחות 1 מ'.</p> <p>12. 15% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חנייה תת קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי. לחילופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי גשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבניין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות החדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות.</p> <p>13. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות על חשבון מבקש ההיתר בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>14. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.</p>



6.3	חניה
	1. החניה תהיה בתחום המגרש ולפי נספח התנועה המצורף לתכנית.

<p><b>6.3 חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>2. חניה עבור רכב תפעולי בהתאם לתקן חניה עדכני בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	
<p><b>6.4 בניה ירוקה</b></p> <p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומ'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוב', על פי 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 על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעקפה", 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 יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעקפה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>6.7 איכות הסביבה</b></p> <p>בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה. שמנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למיחזור.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	<p><b>7.1</b></p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	<p><b>7.2</b></p>
<p>מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.</p>	



**מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ**

MESILATI ARCHITECTS & TOWN PLANNERS LTD.

**5. תכנית מס' 414-0685511 - רח/מק/ 550/ב/12 - ב - ויצמן 5 רחובות טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	גובה (מי"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3) 5	(3) 5	(3) 3.6	(3) 4	(3) 3	5	(3) 18	(3) 30	(5) 322%	(4) 5671	(2) 2769		(2) 922	(1) 2196	1154	1398	מגורים ד'

- (1) 1980 מ"ר למגורים + 216 עבור מרפסות, ע"פ תכנית רח/550/ב/12.
- (2) ע"פ תכנית רח/2000/ב/6.
- (3) ע"פ תכנית רח/550/ב/12.
- (4) סה"כ שטחי בניה כולל מרתף.
- (5) לא כולל מרתף.

