

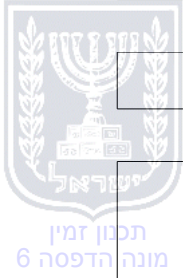
הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0819136

רח/מק/2005/ב/11 - מנחם פלאוט 8

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

תכנית זו מוגשת בהתאם לסעיף 11.2 (ג 1) לתכנית רח/א/2005/ב/3 להגדלת זכויות הבניה ב-17% (=221.5 מ"ר) על בסיס תכנית בינוי כוללת למגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/מק/2005/ב/11 - מנחם פלאוט 8 שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

414-0819136 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1.304 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) (5)

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
קואורדינאטה X	181825
קואורדינאטה Y	646600

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	פלאוט מנחם	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3695	מוסדר	חלק	195	

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



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
29/08/2019	14253	8414	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0496471. הוראות תכנית 414-0496471 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0496471
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
06/11/2003	219	5234	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2005 /א/ 3 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 2005 /א/ 3
27/03/2017	4670	7474	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2005 /א/ 4. הוראות תכנית רח/ 2005 /א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2005 /א/ 4
12/12/1991	1052	3953	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2005 /ב/. הוראות תכנית רח/ 2005 /ב/ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2005 /ב/



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 04 07/05/2020	כפיר אשכנזי	23/12/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 41 26/05/2020	כפיר אשכנזי	23/12/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 06 19/04/2020	כפיר אשכנזי	23/12/2019	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			מעבדות חי בע"מ	רחובות	פלאוט מנחם	6			michael@h ylabs.co.il

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	כפיר אשכנזי		מ.ד. אשכנזי אדריכלים	רחובות	בנימין		08-9465764		md.ashkenazi @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אבי בן נתן	1366		רחובות	האגוז	18			avicn1366@g mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 בהוראות הבינוי לפי סעיף 11.2 ג 1 לתקנון רח/2005/א/ב/3

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בהוראות הבינוי והגדלת זכויות הבניה ב-17% (=221.5 מ"ר) כך שניתן לבנות בחלקה 137% לפי סעיף 11.2 ג 1 לתקנון רח/2005/א/ב/3 עפ"י סעיף 62 א (א) 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה עתירת ידע	195A
שטח פרטי פתוח	195B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעשייה עתירת ידע	195A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	158	12.12
תעשייה עתירת ידע	1,146	87.88
סה"כ	1,304	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	157.94	12.07
תעשייה עתירת ידע	1,150.08	87.92
סה"כ	1,308.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתוכניות התקפות.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתוכניות התקפות.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת למתחם הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
10	5	5	0	3	8	447	5829.5	(4) 3130	(3) 913	(2) 1786.5	(1) 1146	195A	תעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע
											(1) 158	195B		שטח פרטי פתוח

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) חישוב זכויות הבניה יעשה משטח החלקה הכולל תעשייה עתירת ידע ושפ"פ,סה"כ 1304 מ"ר..
- (2) שטח עקרי מחושב עפ"י שטח מותר 120% שהם 1565 מ"ר +תוספת מבוקשת של 17% שהם 221.5 מ"ר, סה"כ 1786.5 מ"ר שטח עיקרי..
- (3) עפ"י רח/ 6/2000 - 70% משטח המגרש..
- (4) עפ"י רח/2000/ב/6 - 80% בקומה ל-3 קומות. סה"כ 240%..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר. תקן החניה עבור תעשייה עתירת ידע יהיה 1:35 ל-120% ראשונים ו 1:60 ל-80% נוספים. תקן החניה עבור מסחר (עפ"י רח/א/2005/ב/4) יהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה כל שינוי בתקן החניה יהווה סטיה ניכרת.</p>
6.2	בניה ירוקה	<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 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 ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>
6.3	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	<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 לבניה 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>
6.4	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. 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. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.</p>
6.5	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</p>

6.5	הוצאות הכנת תוכנית
	ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6.6	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



414-0819136 – רח/מק/2005/ב/11 - מנחם פלאוט 8 - טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב קיים עפ"י רח/2005/א/ב/3 ו-רח/2000/ב/6

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נמו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ד/אחוזים				גודל מורש/ מורבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
											מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	
											קדמי	צדדי	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
5	0	10	3	8	—	—	—	—	430	5608	3130 (2)	—	913 (2)	1565 (1)	1304	195	תעשייה עתירת ידע				

1. עפ"י רח/2005/א/ב/3 – 120% שטח עיקרי.

2. עפ"י רח/2000/ב/6 – 70% שרות על קרקעי + 240% שרות תח קרקעי

