

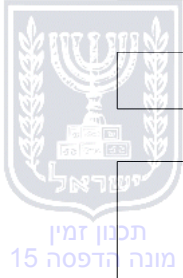
הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0801605

לזון אפשטיין 11,13 רחובות רח/מק/800/א/28/2

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

התאמת גבולות ש.צ.פ למצב קיים ללא שינוי בשטחים המאושרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 2/28/א/800/מק/רח/מק/800/א/28/2 לוי אפשטיין 11,13 רחובות רח/מק/800/א/28/2

מספר התכנית 414-0801605

שטח התכנית 1.2 1.868 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

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**

רחובות	מרחב תכנון מקומי
182097	קואורדינאטה X
644889	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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	לוי אפשטיין	11	
רחובות	לוי אפשטיין	13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר	חלק	1409-1410, 1443, 1445	

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

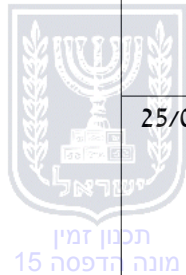
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
05/12/2018	4104	8028	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414-0161687. הוראות תכנית 414-0161687 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0161687
31/03/2015	4506	7014	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות 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 אינה פוגעת בהוראות 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000 /ג/4. הוראות תכנית רח/2000 /ג/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000 /ג/4
16/08/2007	3938	5704	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/מק/800 /א/28 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/מק/800 /א/28 /1
18/08/2010	4488	6126	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/מק/2000 /ג/3. הוראות תכנית רח/מק/2000 /ג/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/מק/2000 /ג/3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמי בידרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמי בידרמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	10: 11 16/08/2020	נעמי בידרמן	16/08/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	דוח שמאות- נספח לטבלאות איזון והקצאה	09: 13 01/12/2020	רועי פרליס	22/07/2020	7		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה	09: 14 01/12/2020	רועי פרליס	22/07/2020	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	09: 51 26/11/2020	נעמי בידרמן	16/08/2020	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה	רחובות	ביל"ו	5	08-3932260	08-9392261	shifrit_hale vi@rehovot .muni.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	נעמי בידרמן		נעמי בידרמן אדריכלות ובינוי ער	מזכרת בתיה	נופר		08-9340255		neomibid@z ahav.net.il
	מודד	ראול מרקוביץ'	441		רחובות	התנאים	4	08-9350649	08-9416842	moded- r@013.net
שמאי מקרקעין	שמאי	רועי פרליס	816		רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	roey.perlis@ gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

איחוד וחלוקה של החלקות ללא שינוי בס"כ השטחים המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה של החלקות: 1409, 1410, 1443, 1445, ללא שינוי בס"כ השטחים המותרים לפי סעיף 62א(א)1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	2, 1
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,428	76.45
שצפ	440	23.56
סה"כ	1,868	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,439.5	76.59
שטח ציבורי פתוח	440	23.41
סה"כ	1,879.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	עפ"י תב"ע מאושרת
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	עפ"י תב"ע מאושרת
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

<p>6.1 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.1</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. ד.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p>6.2 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.2</p>
<p>1.על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להל"ן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א/2/4. 2.הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון. 3.הגובה המירבי להקמת תרנים , אנטנות, ארובות וכיו"ב "מכשולים דקיקים" בתחום התוכנית יחולו הגבלות בהתאם לתמ"א. 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 התוכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>6.3 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.3</p>
<p>התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. תכנית זו כוללת טבלאות הקצאה ואיזון. בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום. לאחר אישור התצ"ר כ"כשר לרישום", יגיש מגיש התכנית את המסמכים הנדרשים לרישום התצ"ר, לאישור יו"ר הועדה המקומית וללשכת רישום המקרקעין. במידה ומגישי התכנית לא ביצעו את הנ"ל, הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לבצע את הרישום ולחייב את בעלי הקרקע/ מגיש התכנית בהוצאות הרישום. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית רחובות בהתאם לפרק ח' סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.</p>	
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית 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. 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 השטחים מצ"ב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>מבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה, לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p>	
הוצאות הכנת תוכנית	6.5
<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין יישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית, בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה ובין היתר- אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת האיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p>	
היטל השבחה	6.6
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.</p>	

ביצוע התכנית	7.
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
<p>התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה</p>	

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר****תוכנית מספר: 414-0801605 שם התוכנית: לוי אפשטיין 11,13****עורך התוכנית: נעמי בידרמן תאריך: 10.11.2019 חתימה: _____****מצב מוצע:**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צד	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה במ"ר	מעל לכניסה הקובעת				עיקרי שרות מר'
6	4 לצד צפון 0 בקיר משותף עם חלקה 34	0 עם הש.צ.פ.	--	מרתף+ קרקע+ 6 קומות	30	18.3	13	35% לעיקרי	298.6% (ללא מרתף)	2120 *	720	1400	710	1	מגורים ג'
6	4 לצד דרום 0 בקיר משותף עם חלקה 35	0 עם הש.צ.פ.	--	מרתף+ קרקע+ 6 קומות	30	18.1	13	35% לעיקרי	295.2% (ללא מרתף)	2120 *	720	1400	718	2	מגורים ג'

* מרתף לפי הוראות רח/2000/ב1 – לפי מצב מאושר .

*בתוכנית המאושרת שטח המרתף לא נכלל בחישוב השטחים

(1) שטחי שירות כוללים : חדר מדרגות, מבואות, מעלית, ממ"דים, לובי, חדרי שירות, אשפה, גז, מחסנים, מרפסות לא מקורות.

(2) מחסנים בשטח של 4 מ"ר לדירה בממוצע, לא יותרו מחסנים בקומות.

(3) ניתן יהיה לאשר העברת שטחים בין הקומות בתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ השטח העיקרי בכל הבניין, ובסכימות חלוקת הדירות בין הקומות.

(4) המרתף הינו בקו בנין 0 צדדי בין חלקות 34 ו 35, קו בנין 0 קידמי לש.צ.פ. וקו בנין אחורי 0. פני רצפת המרתף הינה בגובה פני הכביש בחזית הבנין, בתנאי שהוכח לשביעות רצון מהנדס העיר כי יש פתרונות לחילחול מי נגר עילי.





(5) מרתף : חניות , מחסנים , אשפה , גז , לובי וחדר מדרגות .

(6) קומת קרקע : 1 דירה בשטח עיקרי של 97 מ"ר , חדר מדרגות ומחסנים .

קומה א'-ה' : שתי דירות בקומה בשטח עיקרי כולל של 215 מ"ר לקומה .

קומה ו' : שתי דירות גג בשטח עיקרי של 228 מ"ר .

ניתן יהיה לאשר העברת שטחים בין הקומות בתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ השטח העיקרי בכל הבנין ובסכמות חלוקת הדירות בין הקומות .

כל שינוי בהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.

