

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0843854

רח/מק/2003/ג/10 - ידיד החולות



מחוז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
מרכז  
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

התכנית מבקשת להגדיל את מספר יח"ד מ-1 יח"ד ל-2 יח"ד מבלי לשנות את שטחי הבניה המותרים ומבלי לשנות את מספר הקומות המותר לבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח/מק/2003/ג/10 - ידיד החולות

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0843854

0.574 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (5), 62א (א) (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**

רחובות	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
180240	קואורדינאטה X	
642850	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום רחוב ידיד החולות 3 רחובות

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
			רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5479	מוסדר	חלק	92	

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 4 / 2 תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	3620	25/05/1997
414-0496471	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0496471. הוראות תכנית 414-0496471 תחולנה על תכנית זו.	8414	14253	29/08/2019
414-0735712	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0735712. הוראות תכנית 414-0735712 תחולנה על תכנית זו.	8603	2548	26/12/2019
רח/ 2000 / ב / 1	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	4412	3425	28/05/1996
רח/ 2000 / ג / 4	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4 תחולנה על תכנית זו.	7201	3355	09/02/2016
רח/ 2003 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2003 / ג ממשיכות לחול.	3952	1037	08/12/1991
רח/ מק/ 2000 / ב / 2	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 2. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 2 תחולנה על תכנית זו.	5293	2749	29/04/2004
רח/ מק/ 2000 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 5. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	5843	4511	26/08/2008



## 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		16: 35 22/04/2021	כפיר אשכנזי	05/03/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 55 25/04/2021	כפיר אשכנזי	05/03/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 08 29/10/2020	כפיר אשכנזי	05/03/2020	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
	פרטי	יוסף בן ארויה			נתניה	שד ויצמן	89			kobibenaro ya38@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

**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	ראול מרקוביץ	441		רחובות	התנאים	4	08-9350648	08-9416842	moded- r@013.net

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

תוספת יח"ד במגרש.

שינוי הוראות בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מסי יח"ד מ-1 יח"ד למגרש ל-2 יח"ד למגרש, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 8.

2. שינוי הוראות בינוי בדבר גובה המבנה, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5.

3. שינוי הוראות בינוי בדבר שיפועי גג רעפים, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	574	100
סה"כ	574	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	574.39	100
סה"כ	574.39	100



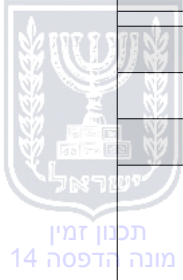
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	אדריכלות ראה סעיף 6 להלן.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מ"ר מעל הכניסה הקובעת					מ"ר מתחת לכניסה הקובעת
5	4	4	10	3.5	2	(4) 36.6	61.7	354.4	(3)	(2) 134.4	(1) 220	574	92	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין  
אחוריה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 5	92	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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) שטח זה עבור 2 יח"ד מבוקשות.
- (2) עפ"י פרוטוקול שטחי שרות 21.08.97 עבור כל יח"ד ניתן לבנות: 7.5 מ"ר מחסן כחלק מהמבנה בקומת הקרקע ובתוך קווי הבניין המותרים, 18 מ"ר סככת חניה, ממ"ד עפ"י הוראות החוק, גגון כניסה, קומת כניסה מפולשת עד 10% משטח המגרש.
- (3) מרתף בקונטור קומת הקרקע, עפ"י רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/2 ו-רח/מק/2000/ב/5.
- (4) עפ"י רח/2003/ג תכנית עבור בית דו משפחתי היא 105 מ"ר ליח"ד..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פיתוח המדרכה הגובלת.</li> <li>2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח הבינוי.</li> <li>3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות). גדרות הבתים כלפי הכבישים יהיו כולן מאבני נחל בגובה שלא יעלה על 60 ס"מ מעל פני המדרכה הסמוכה.</li> <li>4. כל הבתים יהיו מצופים בטיח דקורטיבי לבן.</li> <li>5. המבנה יהיה עם גג רעפים אדומים משופע. שיפוע זהה של לפחות 35%. גובה פסגת הגג לא יעלה על 10 מ' ממפלס הכניסה למבנה.</li> <li>6. מתקן לתליית כביסה ימוקם במגרש או שינתן פתרון אחר באופן שאינו נראה מהכביש.</li> <li>7. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.</li> <li>8. הקולטים של אנרגיה סולרית ישתלבו בשפוע הגג בעוד שדודי המים יהיו בחלל הגג המשופע. עצוב מיקום הקולטים יהיה חלק אינטגרלי מעיצוב הבית.</li> <li>9. אנטנה מרכזית לטלוויזיה בבתים זו משפחתיים תהיה אחת.</li> <li>10. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.</li> <li>11. בבתים זו משפחתיים יעוצב כל בית בעיצוב תואם ולא ינתן היתר בניה אלא לתכנית אשר תראה את הבית בן שתי הדירות במלואו.</li> </ol>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר. 2 מקומות חניה ליח"ד עפ"י המפורט בנספח הבינוי ובסעיף 6.1 לעיל.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></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):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</li> <li>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.</li> <li>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</li> <li>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</li> </ol>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>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>

<b>6.4</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>2. הגובה המירבי המותר להנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסהלנמל 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>



<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<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. 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.</p> <p>3. אספקת מים, נקוז ומתקנים לסילוק אשפה יהיו בהתאם לדרישות לשכת הבריאות המחוזית ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>4. ביוב יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של רחובות.</p> <p>5. לא ינתנו היתר בניה למגרשים סמוכים לדרכים משולבות ללא אישורן של הדרכים המשולבת ע"י משרד התחבורה וע"י משרד מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>6. לא יוצא היתר בניה אלא בתאום עם החברה להגנת הטבע.</p> <p>7. לא יוצא היתר בניה אלא בתאום עם רשות העתיקות.</p> <p>8. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור ה.ל.ר החברה לפיתוח רחובות בע"מ.</p>



<b>6.6</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	<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 ההקצאה והאזון 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>



<b>6.7</b>	<b>מרתפים</b>
	ניתן לבנות מרתף עפ"י רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/2 ו-רח/מק/2000/ב/5
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 414-0843854 רחוב ידיד החולות - מבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב קיים עפ"י רח / 2003 / ג / רח / 2000 / ב / 1

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסיית (מ"ר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוי בניה כוללים (%)	סה"כ שמחי בניה	שמחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צירי	קרמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	4	5	1	2	—	120	1.7	1	62	354.4	*	—	134.4	220	574	92	מגורים 'א'

\* עפ"י פרוטוקול שמחי שרות 21.08.97 עבור כל יח"ד ניתן לבנות: 7.5 מ"ר מחסן כחלק מבמבנה בקומת הקרקע ובתוך קווי הבניין המותרים, 18 מ"ר סכנת חניה, ממ"ד עפ"י הוראות החוק, גגון כניסה, קומת כניסה מפולשת עד 10% משטח המגרש.

