

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0870949

רח/מק/1103/14 רחוב אגמיה 5 נווה עמית

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

החלקה נמצאת בשכונת נווה עמית ברחובות.
התבע המאושרת נותנת זכויות ל 1 יח"ד. מבוקש תוספת ליח"ד נוספת כך שיהיו 2 יח"ד.
שינויים בקווי בניין ובבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רח/מק/1103/14 רחוב אגמיה 5 נווה עמית
		מספר התכנית	414-0870949
1.2	שטח התכנית		0.605 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (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

1.5.1 נתונים כלליים

רחובות	מרחב תכנון מקומי
181304	קואורדינאטה X
646526	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	אגמיה	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	26	חלק	מוסדר	5914

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
29/08/2019	14253	8414	תכנית זו כפופה ל הוראות תכנית 414-0496471. הוראות תכנית 414-0496471 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0496471
18/09/2017	9577	7590	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0505347. הוראות תכנית 414-0505347 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0505347
11/06/1987		3458	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 1103 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 1103
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 כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג/ 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ג/ 4
29/04/2004	2749	5293	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב/ 2. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב/ 2

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
414-0201608	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 414-0201608 ממשיכות לחול.	6913	780	09/11/2014
רח/ מק/ 1103 / 8	כפיפות	תתכנית זו כפופה לתכנית רח/ מק/1103/8 הוראות תכנית רח/ מק/1103/8 תחולנה על תכנית זו.	5746	807	05/12/2007
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם ערמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם ערמון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		20: 09 05/03/2021	רם ערמון	05/03/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		20: 37 10/03/2021	רם ערמון	10/03/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		20: 41 10/03/2021	רם ערמון	10/03/2021	1	1: 200	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	דוד ציזלינג			רחובות	יל"ג (1)	30	08-9366394	08-9366501	zisling@zahav.net.il
	פרטי	רבקה ציזלינג			רחובות	יל"ג (1)	30	08-9366394	08-9366501	zisling@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יל"ג 30 רחובות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד ציזלינג			רחובות	יל"ג (1)	30	08-9366394	08-9366501	zisling@zahav.net.il
פרטי	רבקה ציזלינג			רחובות	יל"ג (1)	30	08-9366394	08-9366501	zisling@zahav.net.il

(1) כתובת: יל"ג 30 רחובות.

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
אדריכל	עורך ראשי	רם ערמון	16611	רמי ערמון	רחובות	מוסקוביץ	20	08-9462191	08-9366602	ramarmon@017.net.il
	מודד	חגי כספי	623		נחלים	נחלים	328			caspi.moded@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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**

1. הוספת 1 יחידת דיור
2. שינוי בקווי בניין.
3. שינוי בקווי בניין לבריכה.
4. שינוי בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

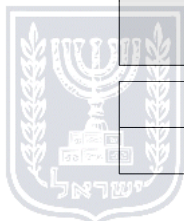
1. תוספת 1 יח"ד במגרש, כך שיהיו סה"כ שתי יח"ד במגרש לפי סעיף 62א(א)(8)
2. שינוי בקווי בניין צידיים כך שיהיו 3.00 מ' במקום 4.00 מ' לפי סעיף 62א(א)(4)
3. שינוי בקו בניין אחורי כך שיהיה 5.00 מ' במקום 6.00 מ' לפי סעיף 62א(א)(4)
4. בקשה להגדלת גובה חלונות מרתף כך שיהיו בגובה עד 100 ס"מ במקום 40 ס"מ לפי סעיף 62א(א)(5)
5. שינוי קווי בניין צידי ואחורי לבריכת שחייה מ 1.50 מ' ל 1 מ' לפי סעיף 62א(א)(4)
6. שינוי קווי בניין קדמי לבריכת שחייה מ 4.0 מ' ל 1 מ' לפי סעיף 62א(א)(4)
6. שינוי קו בניין לח' מכונות של בריכת השחייה כך שיהיה לפי קווי הבניין של הבריכה לפי סעיף 62א(א)(4).
7. שינוי הוראות בינוי לנושא גגות רעפים וגובה גדרות החזית לפי סעיף 62א(א)(5)

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	605	100
סה"כ	605	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	605.82	100
סה"כ	605.82	100



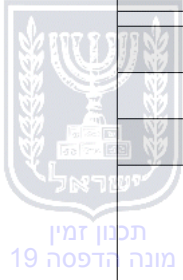
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ראה סעיף 6 להלן



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי					שרות	
5 (7)	5 (6)	3 (5)	3 (5)	1	2	453.5	(3)	101 (2)	352.5 (1)	605	1	מגורים א'	מגורים א'

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) אחוזי הבנייה כוללים 50% עיקרי בשתי קומות + 50 מ"ר (על פי רח/מק/2000/סי-47/0505-414) סה"כ 352.50 מ"ר.
- (2) שטחי שרות עפ"י רח/2000/ב/6/50.50 מ"ר ליח"ד).
- (3) מרתפים עפ"י תכניות: רח/2000/ב/6, רח/מק/2000/ב/5, רח/מק/2000/ב/1, רח/2000/ב/2.
- (4) עד 7.5 לגג שטוח. פסגת גג הרעפים בכל מבנה לא תגבה מ-10 מ' מעל פני מרכז כביש הגישה הצמוד למגרש..
- (5) קו בניין צידי לבריכת שחייה ומתקניה, 1 מ'.
- (6) קו בניין אחורי לבריכת שחייה ומתקניה, 1 מ'.
- (7) קו בניין קדמי לבריכת שחייה ומתקניה, 1 מ' במקרה זה קו בניין צידי 3 מ'.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות



<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תכנית זו משנה את הוראות תכנית 414-0201608 לנושא קווי הבניין לבריכה: קווי הבניין לבריכה ומתקניה יהיו קדמי - 1 מ' צידי ואחורי - 1.0 מ' הערה: במידה ובריכה מבוקשת בקו קדמי 1 מ' קו בנין צידי יהיה 3 מ' 2. שינוי מהוראת בינוי רח/1103: גגות - הגג יהיה רעפים או גג שטוח. גדרות- גובה גדרות בחזית בנייני המגורים לא יעלה על 1.5 מ'</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כתנאי למתן היתר תוכן תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים: 1. פיתוח המדרכה הגובלת. 2. פתרונות לחנייה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פירוט מספר מקומות החנייה מפורט בנספח החנייה. 3. גדרות, קירות תומכים רמפות. 4. פירוט מלא של חומרי הגימור חומר קשיח בתאום עם מהנדס העיר. 5. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש מכאניים בתחום הבתים. 6. פיתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר. לא תותר תליית מתקנים בחזיתות. 7. פיתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית. 8. פיתרון ארכיטקטוני למיקום צלחת לויין. לא תותר התקנת אנטנות מכל סוג שהוא. 9. פתרונות 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 הבניין במידה ויבוצעו מאבץ או מנחושת. פתרונות לאגירה וסילוק אשפה. 10. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה ויהיו לפי תכנית פיתוח כללית ובאישור מהנדס העיר. שני מקומות חניה לכל יח"ד.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>1. בקשות להיתרי בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטם של בנייה ירוקה כגון: שימור אנרגיה באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית אוורור וכד', מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובנייה. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובהנייה הירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות מדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</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</p>	<p>6.5</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>כאמור על 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 שטחים מצב מוצע (סעיף 32) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת המבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות לעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבנייה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בנייה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>4. כתנאי להיתר בניה יבחן הצורך בהגשת פתרון אקוסטי למפגע הרעשים שעלול להיווצר כתוצאה מהקמת הבריכה וחדר המכונות.</p>	



מגבלות בניה לגובה	6.6
<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבע בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלת בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בנייה או הקלה מתוקף תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מהקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>3. הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב "מכשולים דקיקים" בתחום התכנית יהיה תואם את הגבלות הבנייה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית 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>	



הוצאות הכנת תוכנית	6.7
<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעים עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש 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 לזווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69[12] לחוק.</p> <p>הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265 א' לחוק.</p>	

מרתפים	6.8
<p>תותר הקמת מרתפים לפי רח/2000/ב/6, רח/מק/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/5 ו- רח/2000/ב/2</p>	

היטל השבחה	6.9
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	



ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר רח/1103

תוכנית מספר: 414-0840949 שם התוכנית: רחוב אגמיה נווה עמית רחובות

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לקובעת		מעל לקובעת	מתחת לקובעת				מעל לקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה										
מגורים א'	1	605	352.50 (3)	50.5 (1)	2	10	1	1	2	5	4	4	6	

רם ערמון - אדריכל
ת. 052-1405622
מ. 052-1861111
ע.מ. 007723430

עורך התוכנית: רם ערמון תאריך: 08/06/2020 חתימה:

1. עפ"י רח/ 2000 /ב/6
2. עפ"י רח/ 2000 /ב/6, רח/ 2000 /ב/5 ו- רח/ 2000 /ב/1
3. מתוקף תכנית רח/מק/2000/ס, 414-0505347 ורח/1103