

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0725614

רח / 950 / 4 / ה וכטל דהאן צבי ארליך 5 רחובות

מרכז

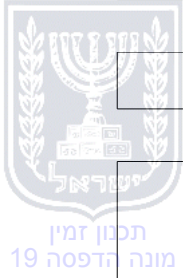
מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מתאר מקומית

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 משנה יעוד משטח שצ"פ ודרך, ליעוד לדרך ומגורים. השטח שסומן להפקעה לדרך החודר לחלקה היה חלק מתכנית נקודתית 4/950. במשך שנים רבות, לא נעשה כל שימוש ואו תכנון מפורט בשטח זה. התכנית מחזירה את השטח החלקי ליעוד מגורים, מסדירה את שימוש הדרך כך שיתאים לדרך הקיימת ומרחיבה את המדרכה לסטנדרטים המקובלים כיום וקיימים לאורך הרחוב. תכנית זו באה להוסיף יחידות דיור, קומות ושטחי בניה בחלקה.



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

רח / 950 / 4 / ה וכתל דהאן צבי ארליך 5 רחובות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
414-0725614	מספר התכנית	
1.986 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

181014 קואורדינאטה X

644814 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ארליך צבי 5 רחובות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	ארליך צבי	רחובות

שכונה אפריים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3655	מוסדר	חלק	134, 579	133, 152

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/1981			2732	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/950, במידה ולא שונו בתכנית זו.	כפיפות	רח/ 950
25/11/1982			2869	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 950 / 4 ממשיכות לחול.	החלפה	רח/ 950 / 4
28/05/1996		3425	4412	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	רח/ 2000 / ב / 1
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
12/11/2003		284	5236	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
26/08/2008		4511	5843	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/מק/ 2000 / ב / 5 ממשיכות לחול.	החלפה	רח/ מק/ 2000 / ב / 5
09/11/2014		780	6913	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0201608
31/03/2015		4506	7014	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2000/ב/6 ממשיכות לחול.	החלפה	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
18/09/2017		9577	7590	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0505347. הוראות תכנית 414-0505347 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0505347



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			ארז אליאסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז אליאסין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי	12: 15 17/08/2021	ארז אליאסין	17/08/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח עצים בוגרים	15: 07 12/08/2020	צבי פרליס	04/08/2020	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	15: 30 18/08/2021	ניצן ארד	18/08/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תכנית מצב מאושר	15: 31 29/03/2022	ארז אליאסין	29/03/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	חוות דעת תנועתית לצומת צבי ארליך ודרך הים	15: 27 20/07/2020	ניצן ארד	08/10/2019	3		רקע	תנועה
כן		18: 49 25/09/2019	ארז אליאסין	10/02/2019			רקע	זכויות בניה מאושרות

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	איל רזיאל אליאב דהאן			רחובות	ארליך צבי	3			lipaz@netvision.net.il
	פרטי	אורי וכטל			רחובות	הגפן	2			uri126@gmail.com
	פרטי	רענן בשן ששון			רחובות	הירדן	39	08-9316072		bashan@rb-law.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איל רזיאל אליאב דהאן			רחובות	ארליך צבי	3			lipaz@netvision.net.il
פרטי	אורי וכטל			רחובות	הגפן	2			uri126@gmail.com
פרטי	רענן בשן ששון			רחובות	הירדן	39	08-9316072		bashan@rb-law.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת 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
	עורך ראשי	ארז אליאסין			רחובות	בארי	48	089477466		erez_arc@zahav.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אבי בן נתן	1366		רחובות	(1)	18			
אגרונום	אגרונום	צבי פרליס			רחובות	אחד העם	7	08-9461516		zvi.perlis@gmail.com
יועץ ומתכנן תחבורה	יועץ תחבורה	ניצן ארד	82686	ניצן ארד הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הרטגלס	10	03-5443881		nitzan@arad-eng.co.il

(1) כתובת: מעפילי האגוז 18/7 רחובות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הסדרת דרך וקביעת זכויות והוראות בניה להגדלת מספר יח"ד בתחום התכנית סה"כ 6.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מדרך מוצעת ושצ"פ ליעוד דרך ומגורים א'.
2. הגדלת סך השטח הכולל המותר לבניה וסך יח"ד בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בנין בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות בינוי למרתפים.
5. קביעת זכויות והוראות בניה כולל מספר קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון 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
דרך מאושרת	5 - 2
דרך מוצעת	8 - 6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

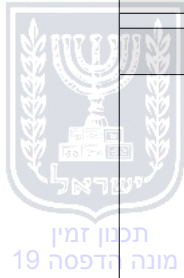
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	376	18.93
מגורים	1,355	68.23
שצ"פ	255	12.84
סה"כ	1,986	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	256.27	12.90
דרך מוצעת	255.42	12.86
מגורים א'	1,474.3	74.23
סה"כ	1,986	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>יותר השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים חד משפחתיים. 2. דו משפחתיים. 3. בנין טורי. 4. סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית. 5. חניה פרטית מקורה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה תהיה עפ"י נספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו. נספח הבינוי הינו מנחה ובסמכות הועדה המקומית לאשר בינוי חדש, כתנאי להיתר בניה, ובלבד שישמור על עקרונות תכנית זו: העמדת מבנים, גובה מבנים, קווי בנין והשימושים המותרים. 2. תותר בנית מרתפים בקונטור תכסית קומת הקרקע. 4. ניתן יהיה לבנות בתי מגורים בקו "אפס" בתחום קווי הבניין המופעים בתשריט. 5. ניתן לבנות קומת גג חלקית, חדר על הגג, עכמפורט בטבלה 5. 6. גג המגורים יכול להיות רעפים ואו גג שטוח.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שימושים לדרך על פי חוק, לרבות: כבישים, מדרכות, מערכות תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות, חניות, ריהוט רחוב, גינון.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שימושים לדרך על פי חוק, לרבות: כבישים, מדרכות, מערכות תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות, חניות, ריהוט רחוב, גינון.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	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					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	5	3 (5)	3 (5)	1	3 (4)	11.5	6	40	590 (3)	360 (2)	1032.5 (1)	1475.35	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

הערה ברמת הטבלה:

א. תאי שטח ושטחי בניה מתייחסים לסה"כ שטחים עיקריים מגורים א'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חדר גג עד 40 מ"ר מתוך השטחים המותרים.
- (2) שטחי השירות בהיקף של 60 מ"ר לכל יח"ד יכול שיהיו מעל או מתחת לכניסה הקובעת..
- (3) יותר מרתף בקונטור קומת קרקע.
- (4) שתי קומות + חדר גג..
- (5) או 2.70 מ' בקיר אטום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי	
	<p>כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח המדרכה הגובלת. 2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מקומות חניה כמפורט בנספח הבינוי. 3. גדרות, קירות תמך ומשטחים משופעים. 4. פרוט מלא של חומרי גימור הבינים. 5. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות. 6. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר. 7. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית. 8. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לוי. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא. 9. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או נחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה. 10. ביצוע פיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר. 	
6.2	חניה	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. שינויים בתכנון החניה ביחס למוצג בנספח התנועה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לא יהוו שינוי לתכנית. 2. הגישה למבנה המגורים מכיוון רחוב צבי ארליך. תותר כניסה וציאה אחת לרכב בסמיכות אחת לשנייה ובתחום החלקה. 3. דרך כניסה לרכב תתוכנן לפי הנחיות התכנון ובתאום עם יועץ התחבורה של הוועדה המקומית. 	
6.3	הפקעות ו/או רישום	
	<p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק, יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965.</p>	
6.4	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p>	
6.5	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלת בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א תהא עדיפה 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. 	

<p>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.5</p>
<p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' 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>	
<p>6.6 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.6</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 כאמור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישת מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p>	
<p>6.7 הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.7</p>
<p>על פי סעיף 69 (12) יישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית, בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p>	
<p>6.8 מרתפים</p>	<p>6.8</p>
<p>מרתפים ביעוד מגורים: 1. גובה נטו למרתף, לא יפחת מ 2.5 מ'.</p>	
<p>6.9</p>	<p>6.9</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו עשר שנים מיום אישורה.



414-0725614 רח/4/950/ה ארליך צבי 5 רחובות טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

מצב מאושר עפ"י רח/ 950 ו 414-0505347

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות	קווי בנין (מטר)			מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		קדמי	צידי- צידי-	אחורי						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
																		עיקרי	שרות		
מגורים א'		600	57%	(1)	---	(2)	-	25	(3) 57	2	---	25	57	2	---	2	---	5	4	4	6

1. שטחי שרות על קרקעיים עפ"י תב"ע רח/ 2000 / ב/ 6
2. עפ"י רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/2, רח/מק /2000/ב/5.
3. אחוזי בניה מירבי : 25% בקומה. ניתן להגדיל אחת משתי הקומות עד ל 30% משטח המגרש בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישארו 57%. ועל פי רח/ מק/ 2000 / ס

