

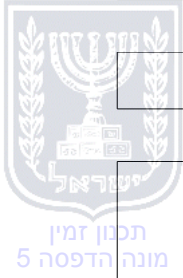
הוראות התכנית

תכנית מס' 414-1042571

רח/מק/12/2/א - חזון איש 13

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

התכנית מבקשת להוסיף שטח בניה, בחלק היחסי של דירה 21 מתוך תוספת של 20% אפשריים לתוספת. זאת לצורך סגירת מרפסת פתוחה לחדר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח/מק/12/2-א - חזון איש 13

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-1042571

1.2 שטח התכנית 1.648 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) (16) (א) (1)

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
180525	קואורדינאטה X
643040	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
	13	חזון איש	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5478	מוסדר	חלק	17	

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 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
25/05/1997		3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 4 /2 שנקבע בהוראות תמא/ 4 /2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/ 4 /2
28/05/1996		3425	4412	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 /ב/ 1. תכנית רח/ 2000 /ב/ 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
11/08/2009		5274	5986	תכנית זו כפופה להוראות 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 כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 /ג/ 4. הוראות תכנית רח/ 2000 /ג/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 /ג/ 4
26/03/2007		2158	5645	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 /ב/ 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 /ב/ 3
11/12/2013		2059	6713	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 414-0139212 ממשיכות לחול.	שינוי	414-0139212
09/11/2014		780	6913	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0201608
18/08/2010		4488	6126	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 /ג/ 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 /ג/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 /ג/ 3

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
רח/ במ/ 12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ במ/ 12 ממשיכות לחול.	4697	441		12/11/1998



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		14: 02 13/12/2021	כפיר אשכנזי	13/12/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		14: 32 14/03/2022	כפיר אשכנזי	13/12/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		14: 32 14/03/2022	כפיר אשכנזי	13/12/2021	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	דור אהרוני			רחובות	חזון איש	13			info.aharoni@gmail.com
	פרטי	איה דגן אהרוני			רחובות	חזון איש	13			info.aharoni@gmail.com

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	35	08-9465764		kfir@ashkenazi-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	אבי בן נתן	1366		רחובות	האגוז	18			avibn1366@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 שטח עבור דירה 21 במבנה מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, עבור דירה מס' 21 בלבד בקומה 7, בחלק היחסי שלה שהוא 15.69 מ"ר (מהתוספת האפשרית של 20% שהם 329.6 מ"ר), עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 16(א) (1).



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

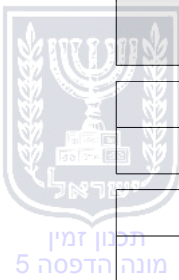
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	17
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'
תאי שטח כפופים	17

3.2 טבלת שטחים

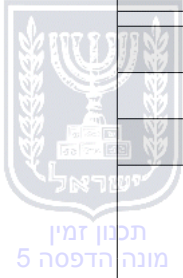
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,648	מגורים ג'
100	1,648	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,653.25	מגורים ג'
100	1,653.25	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
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			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
																	שרות	שרות	
4	4	4	1	7	33	12.7	21	40	202	3323.29	(3)	1977.6 (2)	1345.69 (1)	1648	17	מגורים	מגורים ג'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 4	17	מגורים	מגורים ג'

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 כולל שטח מותר לבניה לפי תכנית 414-0139212

בנוסף שטח יחסי עבור דירה

$$.1648 * 20\% / 21 = 15.69$$

(2) לפי תכנית 414-0139212.

(3) מרתפים לפי רח/2000/ב, רח/2000/ב1 ו-רח/מק/2000/ב3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות**6.1****גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

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.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

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.

6.3**הוצאות הכנת תוכנית**

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. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.

6.4

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.



414-1042571 - רח' חזון איש 13 רחובות - טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב קיים עפ"י 414-0139212 , רח/2000/ב/6

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכנית (% מנתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות				עיקרי שרות
4	4	4	1	7 (5)	33 (4)	12.7	21	40	200.7	3307.6	(3)	1977.6 (2)	1330 (1)	1648	100	מגורים ג'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
4	100	מגורים ג'

(1) 25% מן הדירות יהיו בגודל עד 80 מ"ר (שטח עיקרי).

(2) 40% בקומות קרקע + 10% בכל קומה + 10% בקומת גג מתוך פרוטוקול שטחי שירות מיום 23.07.2003 = 1977.6 הכוללים את 333 מתוך ת.ב.ע. במ/12

* תתאפשר הקמת מחסנים קומתיים בשטח ממוצע של 5 מ"ר הבנויים בקיר בטון..

(3) מרתף עפ"י רח/2000/ב/1 ורח/מק/2000/ב/3.

(4) הגובה הנ"ל כולל את בניית החדר על הגג לפי רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3.

(5) קומת קרקע+6 קומות + קומה שביעית חלקית.

