

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-1047604

רח/מק/2000/א/51 - שושנת העמקים 11

מרכז

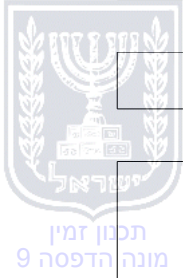
מחוז

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

התכנית מבקשת לאפשר תוספת של 2 יח"ד בחלקה על 2 יח"ד קיימות.
כך שאפשר יהיה לבנות סה"כ 4 יח"ד צמודות קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח/מק/2000/א/51 - שושנת העמקים 11

מספר התכנית 414-1047604

1.2 שטח התכנית 1.251 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 62 א (א) (א4), 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

מרחב תכנון מקומי	רחובות
קואורדינאטה X	182675
קואורדינאטה Y	642625

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
	11	שושנת העמקים	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3816	מוסדר	חלק	175	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/ 4 /2
29/08/2019		14253	8414	תכנית זו כפופה להוראות 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
07/09/1983			2958	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2000 /א ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 2000 /א
11/11/1998		418	4696	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 /א /19. הוראות תכנית רח/ 2000 /א /19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 /א /19
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
09/11/2014		780	6913	תכנית זו כפופה להוראות	כפיפות	414-0201608

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תכנית 414-0201608 הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.				
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		11: 32 22/12/2021	כפיר אשכנזי	22/12/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		08: 33 21/06/2022	כפיר אשכנזי	22/12/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		12: 35 08/06/2022	כפיר אשכנזי	22/12/2021	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	משה אנדיבו			רחובות	שושנת העמקים	11			mooshon1989@gmail.com
	פרטי	נופר אנדיבו			רחובות	שושנת העמקים	11			mooshon1989@gmail.com
	פרטי	אסף כהן			רחובות	שושנת העמקים	11			mooshon1989@gmail.com
	פרטי	עדי כהן			רחובות	שושנת העמקים	11			mooshon1989@gmail.com
	פרטי	שהם דניאל מעודד			רחובות	שושנת העמקים	11			mooshon1989@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	וולף זלמן	1522		כפר חב"ד	(1)				kav.mapping@gmail.com

(1) כתובת: עטרת ראש 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 כך שניתן יהיה לבנות 4 יח"ד במקום 2 יח"ד קיימות בחלקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מסי יח"ד מ-2 יח"ד לחלקה ל-4 יח"ד, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 8 .

2. שינוי הוראות הבניה בדבר העברת שטחי בניה בין הקומות, עד 40% בקומה לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5 .

3. קביעת גובה מבנה 10 מ' , לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4(א) .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	175

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	175
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	175
להריסה	מגורים א'	175
מבנה להריסה 2	מגורים א'	175

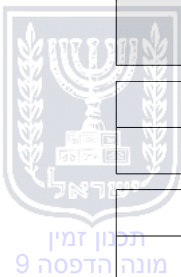
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,251	100
סה"כ	1,251	100

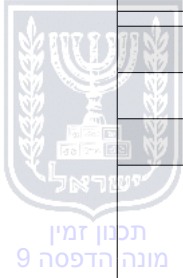
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,253.89	100
סה"כ	1,253.89	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות ראה סעיף 6 להלן



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	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	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
5	6	4	4	1	2	10	3.2	4	73.1	915.07	(3)	202 (2)	713.07 (1)	1251	175	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:

קוי הבנין, שטחי הבניה וכד' למבנים הקיימים יהיו בהתאם להיתרי הבניה. כל בניה חדשה תעשה עפ"י המפורט בטבלה לעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח זה כולל של 87.57 מ"ר מתכנית 414-0505347 (רח/2000/ס)

ניתן להעביר שטחים בין הקומות כך שאחת משתי הקומות תהיה עד 40% במקום עד 30% מבלי לשנות את סה"כ השטח המותר לבניה.

(2) עפ"י רח/2000/ב/6.

(3) עפ"י רח/2000/ב/6 ו-רח/מק/200/ב/5.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<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"> 1. פיתוח המדרכה הגובלת. 2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה. 3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות). 4. פרוט מלא של חומרי גימור חיפוי קשיח בתאום עם מהנדס העיר. 5. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות. 6. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות. 7. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית. 8. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא. 9. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים 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. 10. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות בתאום עם מהנדס העיר. 	
6.2	חניה
<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 ובהתאם למדיניות עיריית רחובות לחניה.</p>	
6.3	שמירה על עצים בוגרים
<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"> 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. 	
6.4	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 הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. מונה הדפסה 9 תכנון זמין מונה הדפסה 9 2. הגובה המירבי המותר להניה 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. 	

6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<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>

6.5	תנאים בהליך הרישוי
	<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>

6.6	הוצאות הכנת תוכנית
	<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 12)69 לחוק.</p> <p>הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p>

6.7	מרתפים
	<p>ניתן לבנות מרתף עפ"י רח/ 2000 / ב/ 6, רח/ מק/ 2000 / ב/ 2 ו-רח/ מק / 2000 / ב/ 5</p>

6.8	
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.9	הריסות ופינויים
	<p>המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו.</p>

7. ביצוע התכנית

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.



414-1047604 שושנת העמקים 11 - טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב קיים עפ"י רח/2000/א , רח/2000/ס ורח/2000/ב/6

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסיית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נפו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	4	5	1	2	—	—	1.6	2	65	814.07	**	—	**101	*713.07	1251	175	מגורים 'א'

* כולל רח/2000/ס

** שטחי שירות על ותת-קרקעיים עפ"י רח/2000/ב/6

