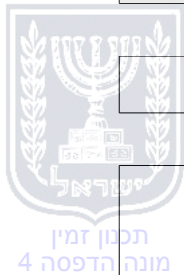


הוראות התכנית

תכנית מס' 414-1154764

רח/מק/400/א/39-גוש עציון 2



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 לאפשר בניה של 2 יח"ד צמודות קרקע במקום 1 יח"ד. מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה מותרים והגובה המותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח/מק/400/א-39-גוש עציון 2

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-1154764

1.2 שטח התכנית 0.502 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) (5), 62 א (א) (7), 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	183750
קואורדינאטה Y	644200

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
	2	גוש עציון	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3700	מוסדר	חלק	246	

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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	כפיפות	תמא/ 4 / 2
18/09/2017		9577	7590	תכנית כפופה להוראות תכנית 414-0505347. הוראות תכנית 414-0505347 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0505347
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
24/09/1981			2752	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 400
01/05/1987			3447	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ במ/ 550 / ד / 20 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 550 / ד
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 תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0201608
26/08/2008		4511	5843	תכנית זו כפופה להוראות	כפיפות	רח/ מק/ 2000 /

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
5 / ב		תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 5. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.				



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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		10: 05 13/11/2022	כפיר אשכנזי	13/11/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 02 28/02/2023	כפיר אשכנזי	13/11/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 02 28/02/2023	כפיר אשכנזי	13/11/2022	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	דניאל שני סוניה נסים			רחובות	גוש עציון	2			matanisim@gmail.com
	פרטי	מתן נסים			רחובות	גוש עציון	2			matanisim@gmail.com

1.8.2 יזם

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 4

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 1 יח"ד במגרש.

שינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' 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 העברת שטחי בניה בין הקומות, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5.

3. שינוי גודל מגרש מינימלי מ- 500 מ"ר ל 484 מ"ר לפי סעיף בחוק 62 א (א) (7).



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	18	3.59
מגורים א'	484	96.41
סה"כ	502	100

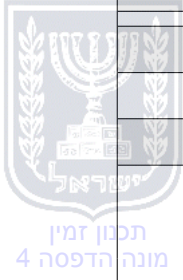
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18.46	3.67
מגורים א'	484.71	96.33
סה"כ	503.17	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות ראה סעיף 6 להלן
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שימושים לדרך עפ"י הוראות החוק
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מגורים	מגורים				מגורים	מגורים	מגורים				
קדמי	4	4	4	4	81	393	101 (2)	292 (1)	484	2	מגורים	מגורים א'
אחורי	4	4	4	4	81	393	101 (2)	292 (1)	484	2	מגורים	מגורים א'
סה"כ	8	8	8	8	81	786	202 (2)	584 (1)	968	4	מגורים	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) שטח זה כולל שטחים לפי:

$$\text{רח/400} - 484 * 50\% = 242$$

רח/מק/2000/ס - 50 מ"ר

ניתן להעביר שטחים בין הקומות כך שאחת משתי הקומות תהיה עד 40% במקום עד 30%.

(2) עפ"י רח/2000/ב/6 ניתן לבנות בכל יח"ד:

ממ"ד-13 מ"ר, מחסן-7.5 מ"ר, סככת חניה-18 מ"ר, בליטות וגגונים-12 מ"ר - סה"כ 50.5 מ"ר ליח"ד.

(3) עפ"י רח/2000/ב/6 ו-רח/מק/2000/ב/5.

(4) קו בנין לרחוב גוש עציון.

(5) קו בנין לרחוב מגיני הגליל.

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 לוי. 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. 	
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.</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. 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 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. 4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ"ר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 	

6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6.5	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.

6.6	תנאים בהליך הרישום
	<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. 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.</p> <p>ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת.</p> <p>השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p>



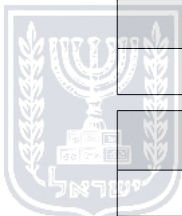
תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6.7	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 69(12) לחוק.</p> <p>הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p>

6.8	מרתפים
	ניתן לבנות מרתף עפ"י רח/2000/ב/6, רח/מק/2000/ב/2 ו-רח/מק/2000/ב/5

6.9	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
------------	--

6.10	הריסות ופינויים
	המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



414-1154764 גוש עציון 2 - טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב קיים עפ"י רח / 400 , רח / 2000 / ב / 6 / 1-0505347/רח/מק/2000/ט

מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	גודל	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נמו)	תכסית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								קדמי	צירי			
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
484	484	*292	**101	---	---	393	81	1	2	---	1	2	5	4	מגורים 'א	

* עפ"י רח/400 $484 \times 50\% = 242$

עפ"י רח/מק/2000/ט 50 מ"ר

סה"כ - 292

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

