

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-1197672

רח/מק/51/950-חיים מורי 10

מרכז

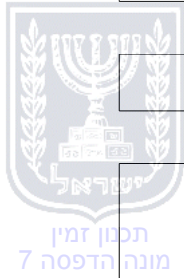
מחוז

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 להוסיף יח"ד כך שניתן יהיה לבנות 6 יח"ד צמודות קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

רח/מק/51/950-חיים מורי 10

מספר התכנית 414-1197672

1.2 שטח התכנית 1.501 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) (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**

מרחב תכנון מקומי	רחובות
קואורדינאטה X	181000
קואורדינאטה Y	644725

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	מורי חיים	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3655	מוסדר	חלק	120	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 4 / 2 ותוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	3620		25/05/1997
רח/ מק/ 2000 / ב / 2	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 2. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 2 תחולנה על תכנית זו.	5293	2749		29/04/2004
רח/ 2000 / ב / 1	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	4412	3425		28/05/1996
רח/ 2000 / ב / 6	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	7014	4506		31/03/2015
רח/ 2000 / ג / 4	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4 תחולנה על תכנית זו.	7201	3355		09/02/2016
רח/ 950	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 950 ממשיכות לחול.	2732			30/07/1981
414-0496471	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0496471. הוראות תכנית 414-0496471 תחולנה על תכנית זו.	8414	14253		29/08/2019
414-0505347	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0505347. הוראות תכנית 414-0505347 תחולנה על תכנית זו.	7590	9577		18/09/2017
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
414-0201608	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	6913	780		09/11/2014



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				כפיר אשכנזי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		כפיר אשכנזי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	19/03/2023	כפיר אשכנזי	13: 38 19/03/2023		כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	19/03/2023	כפיר אשכנזי	08: 23 25/06/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/03/2023	כפיר אשכנזי	11: 31 15/06/2023		לא

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	ציון אמר			רחובות	מורי חיים	10			kidma.elad@gmail.com
	פרטי	גבריאל כהן			רחובות	מורי חיים	10			kidma.elad@gmail.com
	פרטי	דוד כהן			רחובות	מורי חיים	10			kidma.elad@gmail.com
	פרטי	אלעד פרץ			רחובות	מורי חיים	10			kidma.elad@gmail.com
	פרטי	רועי פרץ			רחובות	מורי חיים	10			kidma.elad@gmail.com
	פרטי	ירון צברי			רחובות	מורי חיים	10			kidma.elad@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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 6 יח"ד צמודות קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 7

1. הגדלת מס' יח"ד מ-2 יח"ד לחלקה ל-6 יח"ד, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 8.

2. שינוי קו בנין אחורי כך שיהיה 5.4 מ' במקום 6.0 מ', לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.

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

4. שינוי הוראות הבניה בדבר הגבהת גובה קומה מ 3.5 מ' ל 3.5 מ', לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5.

5. שינוי הוראות הבניה בדבר הקמת גדר בין מגרשים כך שניתן יהיה לבנות גדר אטומה עד לגובה של 2 מ', לפי

סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	120	מבנה להריסה 2
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	120	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,501	100
סה"כ	1,501	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,499.64	100
סה"כ	1,499.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים א'

4.1.1

שימושים

מגורים

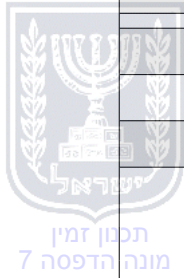
4.1.2

הוראות

א

אדריכלות

ראה סעיף 6 להלן



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
																	עיקרי
מגורים א'	מגורים	120	1501	855.5 (1)	303 (2)	(3)	1158.5	77.2	6	4	10	2	1 (4)	4	4	5.4	5

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) ניתן להעביר שטחים בין הקומות כך שאחת משתי הקומות תהיה עד 40% 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/2000/ב/5.

(4) קומה אחת בקונטור קומת הקרקע ועפ"י רח/2000/ב/6 ו-רח/מק/2000/ב/5.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

תנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:

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 מכוניות 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**

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר. 2 מקומות חניה ליח"ד.

6.3**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 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.
5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

6.4**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.

תנאים בהליך הרישוי	6.4
3. השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.	
הוצאות הכנת תוכנית	6.5
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. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.	
מרתפים	6.6
ניתן לבנות מרתף עפ"י רח/ 2000 /ב/ 6, רח/ מק/ 2000 /ב/ 2 ו-רח/ מק/ 2000 /ב/ 5	
	6.7
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
הריסות ופינויים	6.8
המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו.	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.	





414-1197672 חיים מורי 10 - טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב קיים עפ"י רח / 950 , רח / 2000 / ב / 6 ו-414-0505347/רח/מק/2000/ט

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נמו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צירי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים 'א'	2	1501	*855.5	**101	—	**	956.5	64	2	1.4	—	2	1	5	4

$$* \text{עפ"י רח/950} \quad 950/רח = 1501 \times 50\% = 750.5$$

$$\text{עפ"י רח/מק/2000/ט} \quad 1501 \times 7\% = 105$$

$$\text{סה"כ} = 855.5$$

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

