

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-1171347

רח/מק/800/ב/7/4 הוספת זכויות בניה, ברנר 21 רחובות

מרכז

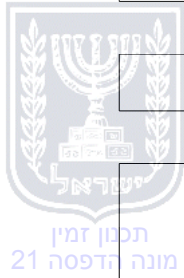
מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005275652/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו חלה בגוש 3701 בחלקה 851. שטח זה הוא בייעוד מגורים ג' מיוחד .

התוכנית מבקשת להוסיף זכויות בניה בסך 5.5% (300 מ"ר), לשנות הוראות בינוי לענין גודל דירה ממוצע והגבהת המבנה ל 10 קומות , ללא תוספת יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/מק/800/ב/7/4 הוספת זכויות בניה, ברנר 21 רחובות

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

414-1171347

מספר התכנית

1.273 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א.א (א) (13ב)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	181996
קואורדינאטה Y	644264

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	ברנר	21	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	מוסדר	חלק	851	

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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1 הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/4/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>רח/מק/800/ב/2/4</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/מק/800/ב/4/2. הוראות תכנית רח/מק/800/ב/4/2 תחולנה על תכנית זו.	5557	4300		20/07/2006
<u>רח/2000/ג/2</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2000/ג/2. הוראות תכנית רח/2000/ג/2 תחולנה על תכנית זו.	5986	5274		11/08/2009
<u>רח/2000/ג/4</u>	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
<u>רח/800/ב/4/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/800/ב/4/1 ממשיכות לחול.	5397	2680		18/05/2005
<u>414-0496471</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0496471. הוראות תכנית 414-0496471 תחולנה על תכנית זו.	8414	14253		29/08/2019
<u>414-0644799</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414-0644799. הוראות תכנית 414-0644799 תחולנה על תכנית זו.	11795	1111		14/11/2023
<u>רח/מק/2000/ג/3</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3. הוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3 תחולנה על תכנית זו.	6126	4488		18/08/2010

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>414-0201608</u>	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				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	20/03/2023	ישראל מסילטי	10: 27 20/03/2023	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	רקע	1: 200	1	07/09/2023	ישראל מסילטי	13: 13 07/09/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/04/2023	ישראל מסילטי	08: 35 24/04/2023	מצב מאושר	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			הבית בברנר בע"מ	תל אביב- יפו	עין גנים	8	050-4390390		rafi@ishra.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הבית בברנר בע"מ	תל אביב- יפו	עין גנים	8	050-4390390		rafi@ishra.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		taba@mesilat.co.il
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל-כרמל	רח 02	66	04-8395202	04-8396098	halabi@halab.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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**

הגדלת שטחי הבניה, שינוי קו בניין, קביעת קו בנין למרפסות, שינוי גודל דירה, קביעת תכסית ותוספת קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בסך 5.5% (שהם 300 מ"ר) עפ"י סעיף 62א (א) (13ב)

2. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א (א) (4) :

א. שינוי קו בנין צידי צפוני מ-5 מ' ל-4 מ'.

ב. קביעת קו בנין עילי למרפסות בלבד כמסומן בתשריט .

3. שינוי הוראות בינוי בדבר גודל יח"ד ממוצעת מ-105 מ"ר ל-110 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) (5).

4. קביעת תכסית קרקע מירבית עד 70% ע"פ סעיף 62א (א) (5).

5. הוספת קומות מעל הקרקע, מ-5 קומות ל-8 קומות טיפוסיות וקומה 9 חלקית עפ"י סעיף 62א (א) (4).

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		200
סימון בתשריט		יעוד
קו בנין עילי		מגורים ד'
		תאי שטח כפופים
		200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,273	מגורים ג מיוחד
100	1,273	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,264.09	מגורים ד'
100	1,264.09	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. על המגרש יבנה מבנה מגורים, קומת הקרקע הכוללת יחידת דיור אחת, לובי ומחסנים. בנוסף תכנון זמין מונה הדפסה 21 ישנן 8 קומות טיפוסיות וקומה 9 חלקית (סה"כ 10 קומות). 2. תותר הקמת סה"כ 32 יח"ד. 3. שטח דירה ממוצעת בתחום התכנית יהיה 110 מ"ר שטח עיקרי-הקטנת שטח דירה ממוצעת בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת.
ב	קווי בנין סימון מהתשריט: קו בנין עילי תותר הקמת מרפסות בולטות בבנין עד קו בנין עילי כמסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים ד'	200	גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)		מ"ר גודל מגרש מוחלט
				עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	
						עיקרי	שרות						
מגורים ד'	200	1273	3660	1782	3819	9261	32	10 (1)	4	5 (2)	4 (3)	640 (4)	

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) קרקע + 8 קומות מלאות וקומה תשיעית חלקית.
- (2) קו בניין למרפסות בלבד 4.5 מ' לכיוון רחוב נגבה, ו 3 מ' לכיוון רחוב ברנר.
- (3) .
- (4) מרפסות: 20 מ"ר מרפסת לכל יחידת דיור, מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף, מרפסות אלה לא תסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות לשטחי הדירות. העברת השטחים תהווה סטיה ניכרת."



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית 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 אכלוס 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.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה פירוט אמצעים למניעת מפגעים מהטיפול בפסולת לרבות מניעת מטרדי רעש ואבק, בתאום עם מהנדס/ת העיר ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי מפורטת בהתאם להנחיות מהנדס/ת העיר, על רקע מפה מצבית. הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:
- נטיעות עצים
 - פיתוח המדרכה הגובלת.
 - פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח הבניה.
 - גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
 - פירוט מלא של חומרי גימור חיפוי קשיח בתיאום עם מהנדס העיר.
 - פתרונות הסתרה למתקנים טכניים
 - פתרונות להסתרת כביסה או מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
 - פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר. לא תותר תליית מתקנים בחזיתות.
 - פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים.
 - כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב וניקוז, מרזבים וכדומ' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבניין במידה ויבוצעו מאבץ או נחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.
 - הצגת 20% שטחי גיבון בתחום המגרש. ריצוף באבני דשא בחניות לא יחושב כשטח מגוון.
 - 15% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חנייה תת קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי.
 - לחילופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי גשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבניין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות החדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגגות.
 - ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון היזם בתיאום מהנדס/ת העיר
 - נקודת פליטת האוויר ממערכות האיוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור. נקודת פליטת האוויר ממערכות האיוורור של החניונים לא יהיה אל שטחי ציבור.

6.3**חניה**

במגרש תוסדר חניה לפי פירוט 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד בקומות מרתף. החניה תיהי תת

6.3

חניה

קרקעית במלואה. העלאת החניה התת קרקעית אל מעל פני הקרקע תהיה סטיה ניכרת. הכניסות ושטחי החניה יהיו באישור מהנדס העיר.

6.4

ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנידרש.

6.5

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמא/2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמא על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמא.
2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם רשות התעופה האזרחית.

6.6

הוצאות הכנת תוכנית

ע"פ סעיף 69 (12) יישא בעל המגרש לבניה פרטית בתחום התכנית, בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

MESILATI ARCHITECTS & TOWN PLANNERS LTD.

20/03/2023

5. תכנית מס' - 414-1171347 רח/מק/800/ב/7/4, מגורים רח' ברנר 21 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

יעוד	שטח חמגרש במ"ר	יח"ד למגרש	ק. מרתף שרות	על קרקעי		מס' קומות	גובה (מ)	קוי בנין (מ')
				עיקרי במ"ר	שרות באחוזים			
מגרש 1 מגורים ג' מיוחד	1280	32	100%	3360	40% בק.ק + 10% בכל קומה X 6 קומות + 5% בגג לח. מכונות למעלית ולמדרגות	5 קומות ע"ג ק. מרתף, ק. קרקע + 2 דירת גג *	28.0 מ'	קדמי : 5.0 קדמי : 5.0 צדדי : 5.0 לצד צפון צדדי : 4.00

שטחי השרות כוללים: ח.מדרגות, מבואות, מעלית, ממ"ד, לובי, ח.עגלות, ח.אשפה, מחסנים בק.קרקע עד 5 מ"ר ליח"ד ומרתף חניות. לא יותרו מחסנים בקומות.

- מרתף מתוקף רח/2000/ב/6.
- כל בניה חדשה תהיה לפי קווי בנין המפורטים לעיל.
- שטח דירה ממוצעת בתחום התכנית יהיה 105 מ"ר שטח עיקרי - הקטנת שטח דירה ממוצעת בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת.
- לא כולל מרתף.

קיבוץ גבעת ברנר, ת.ד. 211 קרית עקרון. טל: 08-9493000, 08-9493300 פקס: 08-9492200

E-MAIL arc@mesilati.co.il

מועד הפקה: 13:19 07/02/2024 - עמוד 15 מתוך 15 - מונה תדפיס הוראות: 21

