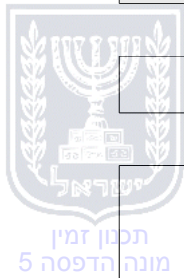


הוראות התכנית

תכנית מס' 414-1213693

רח/מק/2000/א/54-משה הס 3



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005303208/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר דירת דופלקס בקומת קרקע וקומה א' בבית מגורים קיים. כך שהדירה תתואם לתשריט הבית המשותף כפי שנרשם ונרשמה ברישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.



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

ומספר התכנית

רח/מק/2000/א-54משה הס 3

414-1213693

מספר התכנית

0.756 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (12)

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	181500
קואורדינאטה Y	645400

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
	3	הס	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3648	מוסדר	חלק	55	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 2 /4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 2 /4 תוכנית 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 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2000 / א ממשיכות לחול.	2958			07/09/1983
רח/ 2000 / א/ 19	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / א/ 19. הוראות תכנית רח/ 2000 / א/ 19 תחולנה על תכנית זו.	4696	418		11/11/1998
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
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	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות	5843	4511		26/08/2008

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.				
רח/ 30 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 30 / 1 ממשיכות לחול.	1375			06/07/1967
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

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: 16 21/06/2023	כפיר אשכנזי	21/06/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		12: 33 10/09/2023	כפיר אשכנזי	21/06/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		12: 34 10/09/2023	כפיר אשכנזי	21/06/2023	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	אסתר קאופמן			רחובות	הס	3			etikaufman2016@gmail.com
	פרטי	רון קאופמן			רחובות	הס	3			etikaufman2016@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	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

הרחבת יחיד קיימת, עד לשטח כולל של 140 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת יחיד דופלקס קיימת(תת חלקה 2), לשטח שלא יעלה על 140 מ"ר בקומת קרקע וקומה א', לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

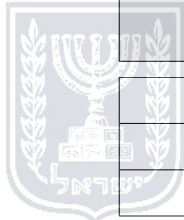


תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
דרך מאושרת	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	19	2.51
מגורים א'	737	97.49
סה"כ	756	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	19.02	2.51
מגורים א'	739.01	97.49
סה"כ	758.04	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות, חניות, רהוט רחוב, גינון.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	חניות עפ"י ההיתר ועפ"י תקנון ותשריט בית משותף כפי שנרשמו בלשכת המקרקעין.
6.2	תנאים בהליך הרישוי	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.
6.3	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.
6.4	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 12)69 לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 2 65 א לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	
		זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.



414-1213693 משה הס 3 - טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב קיים עפ"י רח / 2000 / א , רח / 2000 / ב / 6 ו-0505347/רח/מק/2000/ס

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נמו)	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	—	—	3	2	71	518.8	**	—	**101	*417.8	733	55	מגורים 'א'

* עפ"י רח/2000/א $733 \times 50\% = 366.5$

עפ"י רח/מק/2000/ס $733 \times 7\% = 51.3$

סה"כ - 417.8

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

