

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-1183250

ברנר 4 - רח/ מק/ 1300 / 26 א

מרכז

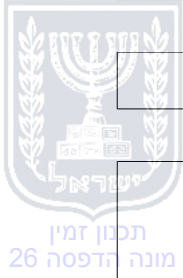
מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005282966/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברחוב ברנר 4 ברחובות, מטרת התכנית העלאת הצפיפות, הגדלת השטחים המותרים לבניה, ושינוי קווי בניין תוך התאמתם לבינוי המוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ברנר 4 - רח/ מק/ 1300 / 26 א

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-1183250

1.2 שטח התכנית 0.752 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (13ב)

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

רחובות	מרחב תכנון מקומי
181715	קואורדינאטה X
644015	קואורדינאטה Y

### 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
	4	ברנר	רחובות

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	מוסדר	חלק	760	

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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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 כפופה להוראות תכנית תמא / 1 . הוראות תכנית תמא / 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
<u>תמא/ 4 / 2</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 / 2 . הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>רח/ 2000 / ג/ 2</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית רח/2000/ ג/ 2 ממשיכות לחול	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/ 2000 / י</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית רח/ 2000 / י .	5073	2294		08/05/2002
<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>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג/ 3 ממשיכות לחול.	6126	4488		18/08/2010
<u>רח/ 1300</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית רח/ 1300	3701			29/09/1989
<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**

**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					חן עפר אזולאי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		חן עפר אזולאי		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי ופיתוח	רקע		1: 200	1	23/11/2023	חן עפר אזולאי	12: 34 25/01/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	02/02/2023	חן עפר אזולאי	18: 12 03/04/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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	אלעד נידם			רחובות	ברנר	3	08-9416223		cohen8amit@gmail.com

**1.8.2 יזם**

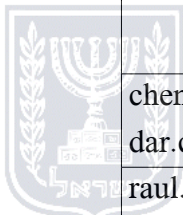
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלעד נידם			רחובות	ברנר	3	08-9416223		cohen8amit@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	חן עפר אזולאי			תל אביב- יפו	הכישור	1	054-7702836		chen@chendar.com
מודד	מודד	ראול מרקוביץ	441		רחובות	התנאים	4	08-9416389		raul.markovich@gmail.com



מונה הדפסה 26



מונה הדפסה 26

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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 שטח, תוספת קומות, ושינוי הוראות בינוי ותוספת יחידות דיור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

1. הגדלת השטח הכולל העל קרקעי המותר לבניה ב- 471.9 מ"ר על פי סעיף 62 א (13ב) א (א) (1) א
2. תוספת קומות כך שהבניין יהיה 5 קומות מעל קומת קרקע, וחדרי יציאה לגג, במקום 4 קומות מעל ק. עמודים על פי סעיף 62 א (4א).
3. שינוי קו בנין לכיוון מזרח ל-3 מ' או 1 מ' כמפורט בטבלה 5, במקום 4 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) (4)
4. שינוי בקו בנין לכיוון מערב מ- 4 מ' ל-3.60 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) (4)
5. שינוי בקו בנין לכיוון דרום מ-6 מ' ל- 5.40 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) (4)
6. קביעת קו בנין קדמי עבור מרפסות ל-3 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) (4)
7. קביעת קו בנין אחורי עבור מרפסות ל-4 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) (4)
8. שינוי נסיגות נדרשות לחזיתות צד בקומה חלקית בתנאי שתישמר נסיגה כלשהי, והקומה תהיה קומה חלקית, עפ"י סעיף 62 א (א) 5.
9. תוספת יחידות דיור מ 6 יח"ד ל- 13 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) (8)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	20	2.66
מגורים ב'	731	97.34
סה"כ	751	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18.76	2.49
מגורים ג'	733.45	97.50
סה"כ	752.22	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6) 260	(5) 5	(4) 5.4	3.6	(3) 3	4	(2) 6		(1) 13		2193	0	731	1276	731	2	מגורים ג'	מגורים ג'

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) 20% מהדירות יהיו דירות קטנות, חלקן בשטח של 55 מ"ר כולל ממ"ד וחלקן בשטח של 80 מ"ר כולל ממ"ד, 80% מהדירות יהיו בשטח ממוצע של 110 מ"ר עיקרי.

(2) 5 קומות מעל ק"ק + חדרי יציאה לגג.

(3) קו הבניין לשצ"פ יוכל להיות עד 1 מ' בנקודה מסוימת לצורך עיצוב אדריכלי של הבנין כמפורט בנספח הבינוי, באם הבנין יבנה שלא בהתאם לנספח הבינוי, קוי הבנין יהיו בהתאם לכתוב בטבלה. אם הבנין יבנה בהתאם לנספח הבינוי המצורף, אז קווי הבנין יהיו מחייבים..

(4) קו בנין למרפסות 4 מ'.

(5) קו בנין למרפסות 3 מ'.

(6) לפי רח/ 2000 / ב/ 7.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות תכנוניות</b>
<b>6.1.1</b>	<b>בינוי</b>
	ניצול זכויות הבניה מתוקף תכנית רח/ 2000 / ג/ 2 ורח/מק/2000/ג/3 יתאפשרו ובלבד שתישמר נסיגה כלשהי כלפי החזיתות.
<b>6.1.2</b>	<b>חניה</b>
	מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח המגרש המיועד למגורים וכל החניות תהיינה בתת הקרקע. תותר חנית אופנועים, אופניים, בתחום המגרש גם מעל הקרקע. החניה בתכנית תהיה לפי התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
<b>6.1.3</b>	<b>פיתוח ונוף</b>
	1. פיתוח המדרכה הגובלת 2. פתרונות לחניה לרבות קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה. 3. יש להציג פריסת גדרות קירות תומכים, ומשטחים משופעים. 4. יש להציג 20% שטחי גינון משותף בתחום המגרש, גובה מילוי אדמה מעל קומת מרתף יהיה לפחות 1.2 מ', באזורים המוגדרים עבור נטיעת עצים. 5. יש לתכנן נטיעת עצים בוגרים בחצר המבנה במרווחים של 8 מ' מגזע לגזע בכל האזורים המגוננים. 6. ביצוע הפיתוח בחיזת יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.
<b>6.1.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	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): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ או קבוצת עצים להעתקה" או "עץ או קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.
<b>6.2</b>	<b>מקרקעין</b>
<b>6.2.1</b>	<b>רישום</b>
	תנאי למתן תוקף לתכנית הינו רישום הערה במרשם המקרקעין, ע"י בעלי הקרקע בתכנית, על הצורך בהסכמת הועדה המקומית רחובות לעשיית עסקה, וזאת על מנת להבטיח את מימושו של כתב השיפוי במקרה הצורך
<b>6.3</b>	<b>הוראות אחרות</b>
<b>6.3.1</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפי 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 השווה בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאות והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפי אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265 א לחוק

<b>6.3</b>	<b>הוראות אחרות</b>
<b>6.3.2</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	המבנים / גדרות המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה.

<b>6.4</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
<b>6.4.1</b>	

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 בנייה 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 לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.

3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבנייה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.

4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית 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.

<b>6.4.2</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית רחובות, בהתאם לפרק ח' סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או לפי פרק ג סימן ז לחוק או בכל דרך אחרת.

<b>6.4.3</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו 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 מוסדר כחוק לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.
	3. (א) לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, ואישורו על ידי הועדה המקומית. אישור הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
	(ב) השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפים ונערכו עי מערכת מבא,ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26