

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-1138395

רח/מק/400/66-נתיב הל"ה 38

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/SV4/1/4005255892/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לעדכן את קו הבנין הצידי הימני (מערבי) ביח"ד המערבית בלבד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	רח/מק/66-400-נתיב הל"ה 38	

מספר התכנית 414-1138395

שטח התכנית	0.375 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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	183800
קואורדינאטה Y	644275

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	נתיב הל"ה	38	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3700	מוסדר	חלק		249

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/ 2 /4</u>	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
<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/ 400</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 400 ממשיכות לחול.	2752			24/09/1981
<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>414-0505347</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0505347. הוראות תכנית 414-0505347 תחולנה על תכנית זו.	7590	9577		18/09/2017
<u>414-0644799</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0644799. הוראות תכנית 414-0644799 תחולנה על תכנית זו.	11795	1111		14/11/2023
<u>רח/ מק/ 1950</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 1950. הוראות תכנית רח/ מק/ 1950 תחולנה על תכנית זו.	6088	2974		17/05/2010
<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				כפיר אשכנזי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		כפיר אשכנזי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	27/10/2022	כפיר אשכנזי	11: 16 27/10/2022		כן
בינוי ופיתוח	רקע	1: 250	1	27/10/2022	כפיר אשכנזי	09: 05 05/12/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/10/2022	כפיר אשכנזי	09: 05 05/12/2023		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	אביתר כהן (1)			רחובות	נתיב הל"ה	38			ohel99@gmail.com
	פרטי	חנה כהן (1)			רחובות	נתיב הל"ה	38			ohel99@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: חלקה בבעלות המדינה.

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



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

שינוי בקו בנין צידי ימני - מערבי, ביח"ד מערבית בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

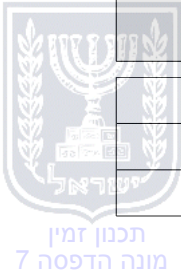
- שינוי בקו בנין צידי ימני(מערבי) לקיר עם פתחים כך שיהיה 2.85 מ' במקום 4.0 מ', ביח"ד המערבית בלבד, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.
- שינוי בקו בנין צידי ימני(מערבי) לקיר אטום כך שיהיה 2.20 מ' במקום 4.0 מ', ביח"ד המערבית בלבד, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
דרך מאושרת	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	9	2.40
מגורים א'	366	97.60
סה"כ	375	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9.22	2.49
מגורים א'	360.61	97.51
סה"כ	369.83	100



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
	כבישים, מדרכות, מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות, חניות, רחוט רחוב, גינון.
4.2.2	הוראות



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	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	שרות			גודל מגרש מוחלט								
מגורים א'	מגורים	2	366	208.9 (1)	75 (2)	(3)	283.9 (4)	78	1	2.7	2	1	2.85 (5)	0 (6)	6	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) סה"כ השטח הכולל ל-1 יח"ד
שטח עפ"י רח/400=183.0 50%*366
שטח לפי רח/מק/2000 ס 25.9 =2(7%*742).
(2) עפ"י רח/2000/ב/7
(3) עפ"י רח/2000/ב/7.
(4) לא כולל שטחי מרתף.
(5) קו בנין 2.85 מ' עבור קיר עם פתחים
קו בנין 2.20 מ' עבור קיר אטום
כמסומן בתשריט מצב מוצע.
(6) קיר משותף בין 2 יח"ד.

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.
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 לוין. 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.

6.2**חניה**

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח המגרש 2 מקומות חניה ליח"ד.

6.3**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.
3. א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש ואושר תשריט תיקון לבית המשותף וכן תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
- ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת.
- השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

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 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.

6.4	שמירה על עצים בוגרים
	ד.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
6.5	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 לבניה 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.
6.6	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו 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.
6.7	הוצאות הכנת תוכנית
	הוצאות הכנת התכנית וביצועה יתחלקו בין הבעלים בהתאם לחלקם היחסי בקרקע בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה.
6.8	הוראות פיתוח
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.



414-1138395 נתיב הל"ה 38 - טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב קיים עפ"י רח / 400 , 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		סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי
מגורים 'א'	2	742	*422.9	**101	_____	**	523.9	71	2	2.7	_____	_____	2	_____	2	1	4	4	6			

* עפ"י רח/400 = 371.0 $742 \times 50\%$
 עפ"י רח/מק/2000/ט = 51.9 $742 \times 7\%$
 סה"כ - 422.9
 ** שטחי שירות על ותת-קרקעיים עפ"י רח/2000/ב/6

