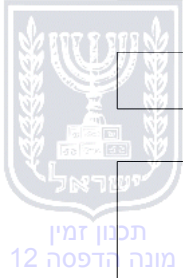


הוראות התכנית

תכנית מס' 414-1194992

רח/מק/189/4 - שינוי קו בנין למרפסות-רח' אחים קיבוניץ 5



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005289840/310>

דברי הסבר לתכנית

בבנין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 32 דירות מבקשים לבנות מרפסות. התכנית באה לשנות את קו הבנין לכיוון רח' אחים קיבוביץ לצורך בניית מרפסות והרחבת דרך קיימת (רח' אחים קיבוביץ).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 רח/מק/189/4-6 - שינוי קו בנין למרפסות-רח' אחים קיבוביץ 5 **ומספר התכנית**

מספר התכנית 414-1194992

1.2 שטח התכנית 1.340 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 62א (א) (2), 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**

רחובות	מרחב תכנון מקומי
181583	קואורדינאטה X
644810	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
	5	אחים קיבוביץ	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3702	מוסדר	חלק	389	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
רח/189/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/189/5 ממשיכות לחול.	3797	3811		07/09/1990
רח/במ/189/6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/במ/189/6 ממשיכות לחול.	4154	225		28/10/1993
רח/2000/ג/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2000/ג/2 ממשיכות לחול.	5986	5274		11/08/2009
רח/2000/ג/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000/ג/4. הוראות תכנית רח/2000/ג/4 תחולנה על תכנית זו.	7201	3355		09/02/2016
רח/מק/2000/ג/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3. הוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3 תחולנה על תכנית זו.	6126	4488		18/08/2010
414-0721472	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 414-0721472 ממשיכות לחול.	8803	5436		07/04/2020
414-0644799	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414-0644799. הוראות תכנית 414-0644799 תחולנה על תכנית זו.	11795	1111		14/11/2023

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל אריש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל אריש		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	23: 12 19/06/2024	דניאל אריש	24/12/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	09: 37 29/12/2023	דניאל אריש	27/03/2023	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	סיון אלבוחר (1)			רחובות	אחים קיבוביץ	5			abanda20@walla.com
	פרטי	חן גבריאלי (1)			רחובות	אחים קיבוביץ	5			chengav@gmail.com
	פרטי	יוסף דרייאר (1)			רחובות	אחים קיבוביץ	5			yossidrier@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם דיירי הבנין.

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
אדריכל	עורך ראשי	דניאל אריש	113329	דניאל אריש אדריכל	ראשון לציון	הדגל העברי	11		077-8832662	architects.dagmail.com
	אגרונום	נעמן כספי			הוד השרון	ששת הימים	10	09-7455149		caspien7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח. הנדסת מדידות (מסארוה חוסאם) בע"מ	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bezeqint.net

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 קווי בנין לצורך תוספת מרפסות, הסדרת מצב קיים והרחבת דרך קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת קו בנין למרפסות 2 מ' לכיוון רח' אחים קיבוביץ.
- שינוי קו בנין קדמי נקודתי מ- 5 מ' ל- 3.73 מ' (לפי מצב קיים) לפי סעיף בחוק 62א(א)4.
- הרחבת דרך קיימת ברוחב 1 מ' (רח' אחים קיבוביץ).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
דרך מוצעת	700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	100
קו בנין עילי	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	1,340	100
סה"כ	1,340	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	30.5	2.28
מגורים ג'	1,309.32	97.72
סה"כ	1,339.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>(1) לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה/חזיתה בכל צורה שהיא למעט קיר בנוי או מחיצה מחומר אחר לצורך הפרדה בין שתי מרפסות צמודות בהתאם להנחיות מרחביות עירוניות.</p> <p>(2) תותר הקמת מרפסות באגפים שלמים בלבד ובמקשה אחת ולכל הפחות תוך בניית הקורות והמעקות והשלמת חומרי הגמר החיצוניים.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, חניות, גינון, ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים וכו'.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי
640	(1)		4	4						1309	100	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

הוראות טבלה 5:

- השטחים המותרים לבניה יקבעו עפ"י שטח החלקה לפני הפקעה.
- מעקה המרפסות יהיה שקוף. מרפסות אלה לא תסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות לשטחי הדירות. העברת השטחים תהווה סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט. לכיוון רחוב אחים קיבוביץ קו בנין נקודתי 2 מ' עבור מרפסות (נמדד מחזית הבנין).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

תנאי להיתר בניה יהיה התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניה.

6.2 שמירה על עצים בוגרים

סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לכריתה

כריתה ו/או העתקה של עצים מותנית בקבלת אישור מפקיד היערות.

6.3 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית רחובות בהתאם לפרק ח' סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 או לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק או בכל דרך אחרת.

6.4 הוצאות הכנת תוכנית

הוצאות הכנת התכנית וביצועה יתחלקו בין הבעלים בהתאם לחלקם היחסי בקרקע בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12