

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-1287341

רח/מק/88/1200 רח' רבי עקיבא 21 רחובות

מרכז

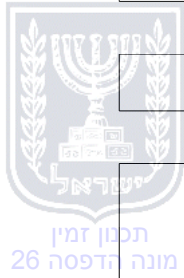
מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005349598/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת, לשנות קוי בניין ולקבוע תכסית.



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

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	רח/מק/88/1200 רח' רבי עקיבא 21 רחובות
-----------	------------------------	---------------------------------------

מספר התכנית	414-1287341
-------------	-------------

שטח התכנית	0.390 דונם
------------	------------

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) (4), 62א (א) (5)

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

182794

קואורדינאטה Y

643825

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	עקיבא	21	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3705	מוסדר	חלק	309	

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 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון 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>רח/1200</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/1200 ממשיכות לחול.	3799	3874		14/09/1990
<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>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>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					ישראל מסילטי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		ישראל מסילטי		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	רקע	נספח בינוי	1: 250	1	25/06/2024	ישראל מסילטי	14: 56 02/07/2024	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	08/04/2024	ישראל מסילטי	09: 19 08/04/2024	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	נאור כהן (1)			רחובות		21			naor19890@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רבי עקיבא 21, רחובות.

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	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	גבעת ברנר	(1)		08-9493000		taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	אבי בן נתן	1366		רחובות	האגוז	18			avibn1366@gmail.com

(1) כתובת: גבעת ברנר.

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

קביעת תכסית 50% ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תכסית 50% לפי סעיף בחוק 62 (א) (5).

2. שינוי קו בניין לפי סעיף בחוק 62 (א) (4).

קו בנין קדמי מ- 5 מ' ל- 4 מ'.

קו בנין אחורי מ- 6 מ' ל- 4 מ'.

קו בנין צידי ימני מ- 4 מ' ל- 2.7 מ'.

קו בנין צידי שמאלי מ- 4 מ' ל- 2.7 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	18	4.62
מגורים א'	372	95.39
סה"כ	390	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18.3	4.68
מגורים ב'	372.48	95.32
סה"כ	390.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ב'

4.1.1

שימושים

מגורים

4.1.2

הוראות

א

בינוי

לא יותרו בליטות כלפי הצדדים.

4.2

דרך מאושרת

4.2.1

שימושים

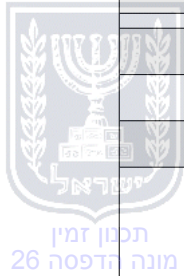
דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.

4.2.2

הוראות

א

כבישים, מדרכות, מערכת תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות, חניות, ריהוט רחוב וגינון.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	100	372	273	150	167 (1)	590	159	50	2	2	1	2.7	2.7	4	4

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מגורים ב'	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
100	24	

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) לפי רח/2000/ב 7.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 בינוי ו/או פיתוח**

1 היתר הבניה יכלול תכנית פיתוח בהתאם לתקנות התכנון והבניה שתכלול בין היתר התייחסות למרכיבים הבאים:

א. פיתוח חזית הרחוב כולל: פיתוח המדרכה הגובלת, כניסות הרכבים למגרש, פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה.

ב. פתרונות הסתרה וארכיטקטורה למתקנים הטכניים ולמערכות הבניין השונות.

6.1.2 חניה

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה.

6.2 מקרקעין**6.2.1 הפקעות לצרכי ציבור**

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' סימן ז' לחוק או בכל דרך אחרת.

6.3 הוראות אחרות**6.3.1 הוצאות הכנת תוכנית**

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

6.3.2 הריסות ופינויים

המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**