

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-1070820

רח/מק/1250/128-- יוסף בן אהרון 3

מרכז

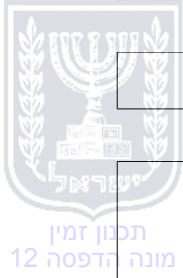
מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להגדיל את מספר יח"ד כך שניתן יהיה לבנות 3 בתים צמודי קרקע במקום 2. זאת מבלי לשנות את גובה המבנים ואופי השכונה הקיימת.



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/128/1250--יוסף בן אהרון 3

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-1070820

שטח התכנית 0.782 דונם

1.2

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 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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
182300	קואורדינאטה X
643725	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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	בן אהרון יוסף	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	מוסדר	חלק	124	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997		3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/ 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	כפיפות	תמא/ 4 / 2
29/08/2019		14253	8414	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0496471. הוראות תכנית 414-0496471 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0496471
18/09/2017		9577	7590	תכנית כפופה להוראות תכנית 414-0505347. הוראות תכנית 414-0505347 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0505347
01/06/1995		3450	4309	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 1250 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 1250
07/09/1983			2958	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2000 א ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 2000 א
28/05/1996		3425	4412	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 1
31/03/2015		4506	7014	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 6
09/02/2016		3355	7201	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ג / 4
29/04/2004		2749	5293	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 2. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב / 2
09/11/2014		780	6913	תכנית זו כפופה להוראות	כפיפות	414-0201608

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תכנית 414-0201608 הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.				
רח/ מק/ 2000/ ב/ 5	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000/ ב/ 5. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000/ ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5843	4511		26/08/2008



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		10: 04 24/10/2022	כפיר אשכנזי	17/02/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 57 02/03/2023	כפיר אשכנזי	17/02/2022	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא		10: 57 02/03/2023	מעין שמחי	06/07/2022		1: 250	רקע	חניה
לא		09: 52 15/11/2022	כפיר אשכנזי	17/02/2022	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	אורלי הלל			רחובות	בן אהרון יוסף	3			arsenalnadan@gmail.com
	פרטי	טיראן משומר			רחובות	בן אהרון יוסף	3			arsenalnadan@gmail.com
	פרטי	רמי משומר			רחובות	בן אהרון יוסף	3			arsenalnadan@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 מוסמך	מודד	אבי בן נתן	1366		רחובות	האגוז	18			avibn1366@gmail.com
	יועץ תחבורה	מעין שמחי	49757		ירושלים	אבא אחימאיר	6			maayan@simchi.co.il

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

תוספת 1 יח"ד במגרש.

שינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מסי יח"ד מ-2 יח"ד למגרש ל-3 יח"ד למגרש, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 8 .

2. שינוי הוראות הבניה בדבר העברת שטחי בניה בין הקומות, עד 40% בקומה לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5



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 א'	2
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	2
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	19	2.43
מגורים א'	763	97.57
סה"כ	782	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	19.62	2.51
מגורים א'	762.77	97.49
סה"כ	782.4	100



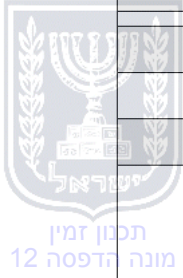
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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, רהוט רחוב, גינון.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
5	6	4	4	1	2	9	3.9	3	77	586.4	(3)	(2) 151.5	(1) 434.9	763	2	מגורים א'	

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) ניתן להעביר שטחים בין הקומות כך שאחת משתי הקומות תהיה עד 40% במקום עד 30%.
- (2) עפ"י רח/2000/ב/6 מותר לבנות בכל יח"ד: ממ"ד-13 מ"ר, מחסן-7.5 מ"ר, סככת חניה - 18 מ"ר, בליטות-12 מ"ר, סה"כ 50.5 מ"ר לכל יח"ד.
- (3) עפ"י רח/2000/ב/6 ניתן לבנות מרתף בקונטור קומת הקרקע.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	<p>תנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח המדרכה הגובלת. 2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה. 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 הבתים. 6. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות. 7. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית. 8. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא. 9. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת- קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבניין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה. 10. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר ובתאום עם מהנדס העיר.
6.2	חניה	<p>מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר. החניה בתכנית תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה ועפ"י מדיניות העירייה לתכנון חניה.</p> <p>יש לאפשר זיקת מעבר משותפת עם חלקה 123, ברוחב מינימלי לצורך מעבר ליחידות האחוריות המוצעות בתכנית זו.</p>
6.3	שמירה על עצים בוגרים	<p>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):</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	<ol style="list-style-type: none"> 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 להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.

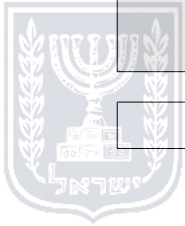
		<p>6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ"ר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.4</p>
		<p>6.5 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י 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.</p>	<p>6.5</p>
		<p>6.6 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. א. 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.</p> <p>ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת.</p> <p>השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p>	<p>6.6</p>
		<p>6.7 הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>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.</p> <p>הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p>	<p>6.7</p>
		<p>6.8 מרתפים</p> <p>ניתן לבנות מרתף עפ"י רח/ 2000 / ב' / 6, רח/ מק/ 2000 / ב' / 2 ו-רח/ מק / 2000 / ב' / 5</p>	<p>6.8</p>
		<p>6.9</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.9</p>
		<p>6.10 הריסות ופינויים</p> <p>המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.</p>	<p>6.10</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



414-1070820 יוסף בן אהרון 3 - טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב קיים עפ"י רח / 2000 / א , רח / 2000 / ב / 6 / 1-0505347-414/רח/מק/2000/ס

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משמח תא (השמח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נמו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שמחי בניה	שמחי בניה מ"ד/אחוזים				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ד)	מס' תא שמח	יעוד
	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	4	5	1	2	—	—	2.6	2	70	535.9	**	—	**101	*434.9	763	2	מגורים 'א'

* עפ"י רח/2000/א 381.5 = 763 X 50%
 עפ"י רח/מק/2000/ס 53.4 = 763 X 7%
 סה"כ - 434.9
 ** שמחי שירות על ותת-קרקעיים עפ"י רח/2000/ב/6

