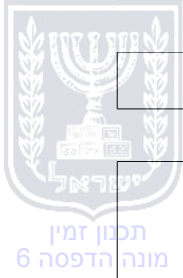


הוראות התכנית

תכנית מס' 414-1125053

רח/מק/129/1250-כובשי יוסף 16



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
סוג תכנית תכנית מפורטת

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 לאפשר בניית בית דו משפחתי צמוד קרקע במקום בית בודד. כמו כן מבקשת התכנית לשנות קווי בניין בשביל לאפשר תכנון נאות במגרש הפינתי שנותר לאחר הפקעה לטובת הרחבת הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח/מק/129/1250-כובשי יוסף 16

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-1125053

שטח התכנית 0.758 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) (4), 62 א (א) (7), 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
182200	קואורדינאטה X
643800	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
	16	כובשי יוסף	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	מוסדר	חלק	468	

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 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
תמא/ 2 /4	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
414-0496471	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0496471. הוראות תכנית 414-0496471 תחולנה על תכנית זו.	8414	14253		29/08/2019
414-0505347	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0505347. הוראות תכנית 414-0505347 תחולנה על תכנית זו.	7590	9577		18/09/2017
רח/ 1250	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 1250 ממשיכות לחול.	4309	3450		01/06/1995
רח/ 2000 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2000 /א ממשיכות לחול.	2958			07/09/1983
רח/ 2000 /ב /1	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 /ב /1. הוראות תכנית רח/ 2000 /ב /1 תחולנה על תכנית זו.	4412	3425		28/05/1996
רח/ 2000 /ב /6	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 /ב /6. הוראות תכנית רח/ 2000 /ב /6 תחולנה על תכנית זו.	7014	4506		31/03/2015
רח/ 2000 /ג /4	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
רח/ מק/ 2000 /ב /2	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 /ב /2. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 /ב /2 תחולנה על תכנית זו.	5293	2749		29/04/2004
414-0201608	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות	6913	780		09/11/2014

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		11: 45 03/05/2023	כפיר אשכנזי	16/08/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 30 03/05/2023	כפיר אשכנזי	16/08/2022	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא		11: 44 03/05/2023	כפיר אשכנזי	16/08/2022	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	אבנר קריטי			רחובות	כובשי יוסף	16			eladkaritii@gmail.com
	פרטי	טובה קריטי			רחובות	כובשי יוסף	16			eladkaritii@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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 יח"ד כך שניתן יהיה לבנות 2 יח"ד במקום 1 יח"ד במגרש ושינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גודל מגרש מינימלי מ-600 מ"ר ל-574 מ"ר, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 7.
2. הגדלת מסי יח"ד מ-1 יח"ד למגרש ל-2 יח"ד, לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 8.
3. שינוי בקו בנין צידי ימני (צפון-מזרח) כך שיהיה 3.6 מ' במקום 4.0 מ', לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.
4. שינוי בקו בנין צידי שמאלי (דרום-מזרח) כך שיהיה 3.0 מ' במקום 4.0 מ', לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

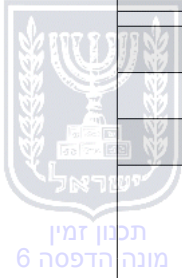
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	184	24.27
מגורים א'	574	75.73
סה"כ	758	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	181.2	24.02
מגורים א'	573.2	75.98
סה"כ	754.39	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, רהוט רחוב, גינון.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מזרח	מערב				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
קדמי	3	5	3.5	2	76	438	101	337	574	2	מגורים	מגורים א'
אחורי	3	5	3.5	2	76	438	101	337	574	2	מגורים	מגורים א'
צידדי-שמאלי	3	5	3.5	2	76	438	101	337	574	2	מגורים	מגורים א'
צידדי-ימני	3	5	3.5	2	76	438	101	337	574	2	מגורים	מגורים א'
מתחת לכניסה הקובעת	1	2	3.5	2	76	438	101	337	574	2	מגורים	מגורים א'
מעל הכניסה הקובעת	1	2	3.5	2	76	438	101	337	574	2	מגורים	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) שטח זה כולל שטח של 50 מ"ר מתוכנית 414-0505347 (רח/2000/ס).

(2) עפ"י רח/2000/ב/6.

(3) עפ"י רח/2000/ב/6 ורח/מק/2000/ב/5.

(4) קו בנין צפון מזרחי.

(5) קו בנין לרחוב כובשי יוסף.

(6) קו בנין דרום מזרחי.

(7) קו בנין לרח' בשארי.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>תנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח 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 לבתים יהיו תת- קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות המבנה במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה. 10. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות 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 תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</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. 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 	

<p>6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.4</p>
<p>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.</p>	
<p>6.5 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.5</p>
<p>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.</p>	
<p>6.6 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.6</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. 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 תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הוועדה 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.</p>	
<p>6.7 הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.7</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 69(12) לחוק. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p>	
<p>6.8 מרתפים</p>	<p>6.8</p>
<p>ניתן לבנות מרתף עפ"י רח/ 2000 / ב' / 6, רח/ מק/ 2000 / ב' / 2 ו-רח/ מק / 2000 / ב' / 5</p>	
<p>6.9</p>	<p>6.9</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.10 הריסות ופינויים</p>	<p>6.10</p>
<p>המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



414-1125053 רח/מק/129/1250 - כובשי יוסף 16 - טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מצב קיים עפ"י רח / 2000 / א ורח / 2000 / ב / 6

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נמו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
-----	4	5	1	2	---	---	1.7	1	67.5	387.50	---	---	**50.5	*337.00	574	2	מגורים 'א'

* כולל 50 מ"ר מתכנית רח/2000/ס
 ** שטחי שירות על ותת-קרקעיים עפ"י רח/2000/ב/6

