

4016847

תכנית מס'

עיריית רחובות
מב"ת 2006
מינהל הנדסה
09-12-2007
תכנון בנין ערים

תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' רח/מק/2000/א/31
שינוי לתכנית מתאר מס' רח/2000/א

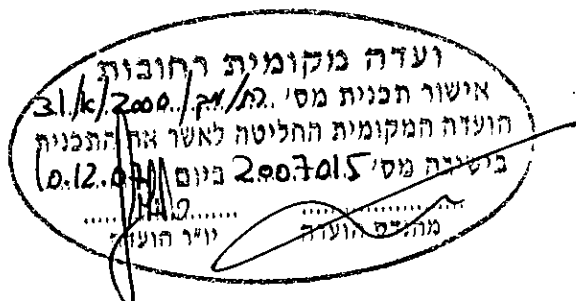
משרד הפנים
מחוז מרכז
2-01.2008
נתקבל
תיק מס':

מגורים – המעפיל 22 רחובות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רח/מק/2000/א/31



המרכז

מחוז

רחובות

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג התוכנית

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להסדיר קווי מגרש צדדיים בחלקה צרה מהמגרשים הרגילים ללא תוספת שטחים.
כמו כן הסדרת מקום חניה בתחומי המגרש לרווחת הדיירים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז _____ מרכז _____

תוכנית מס' רח/מק/2000/א/31

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	רח/מק/2000/א/31
1.2	שטח התוכנית	0.766 דונם
1.3	מהדורות	שלב
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	30/11/07
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית ומפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	ועדה מקומית
	היתרים או הרשאות	62 א(א) סעיף קטן _____ , 62 א (ג) - תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
		קואורדינטה X	131
		קואורדינטה Y	145
1.5.2	תיאור מקום	המעפיל 22	רחובות
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רחובות
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רחובות
		שכונה	נווה יהודה
		רחוב	המעפיל
		מספר בית	22
1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3648	מוסדר	חלק	83	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6	יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
-----	---

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רח/תמא/38	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רח/תמא/38	5397	18/05/2005
רח/מק/2000/2/ב	כפיפות		5293	29/04/2004
רח/מ/מ/3/21	כפיפות		5236	12/11/2003
רח/תמא/36/א	כפיפות		5076	30/05/2002
רח/2000/ח	כפיפות		4436	15/08/1996
רח/2000/1/ב	כפיפות		4412	28/05/1996
רח/2000/א	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רח/2000/א ממשיכות לחול.	2958	07/09/1983

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	לא רלבנטי	17	לא רלבנטי	30.11.07	ארז אליאסין	ו. מקומית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250 1:1250	לא רלבנטי	1	30.11.07	ארז אליאסין	ו. מקומית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ל"ר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	חלקה גוש/
לא רלבנטי.		22911887 59716688	רונית אריאלי מלמד אילן מלמד	ל"ר						המעפיל 22 רחובות	08- 9366054				

1.8.2 יזם בפועל

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ל"ר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	חלקה גוש/
ל"ר	ל"ר	22911887 59716688	רונית אריאלי מלמד אילן מלמד	ל"ר						המעפיל 22 רחובות	80- 9366054				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ל"ר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	חלקה גוש/
מ.מ.י. מחוז מרכז	ל"ר	ל"ר	ל"ר						דרך מנחם בגין 125 ת.ד. 7246 תל אביב 67012	03- 7632222		03- 7632132		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ל"ר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	חלקה גוש/
	106467	022030415	ארו אליאסין	אדריכל					בית הפועלים 1 רחובות		08- 9477466		057- 7943653		
	441		ראול מרקוביץ	מודד					יהודה הלוי 34 רחובות		08- 9350649		08- 9416842		

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. שינוי בקוו בנין לצד מזרח.
2. קווי הבניין למבנה הקיים לפי המצב בפועל. כל בניה חדשה לפי קווי הבניין לעיל. כל יתר זכויות והוראות הבניה עפ"י תכנית קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי קוו בניין צד מזרח ל-2.50 מ' ו-3.00 מ' עפ"י התשריט קיר עם פתחים במקום 4.00 מ'.
2. קווי הבניין למבנה הקיים לפי המצב בפועל כפי המופיע בתכנית מודד שבתשריט. כל בניה חדשה לפי קווי הבניין לעיל. כל יתר זכויות והוראות הבניה עפ"י תכנית קיימת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.766	שטח התוכנית – דונם
		2	ללא	2	מגורים – מספר יח"ד
		50% 383	ללא	50% 383	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד מגורים א'
-----	----------------

4.1.1 שימושים	
מגורים	
4.1.2 הוראות	
א.	
ב.	
ג.	

4.2 יעוד	
4.2.1 שימושים	
4.2.2 הוראות	
א.	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ % (מחלק את המיותר)										מס' יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		מס' מ"ר	יעוד
		שטח בניה במ"ר/ % (מחלק את המיותר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא (%)	צפיפות לדונם נטו	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות				קווי בנין (מטר)					
		שטח בניה	עיקרי שטח	עיקרי שטח	עיקרי שטח					מתחת הכניסה	מעל הכניסה			קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי			
																	הקובעות		
1	600	10%	50%	60%	30%	60%	2	1	2	5.00	2.50	4.00	6.00	אחוזי					
											3.00								
											(1)								

- (1) קו הבניה בקומת קרקע למבנה הקיים ישאר כפי שהוא עפ"י תשריט. קו הבנין בקומה ראשונה מעל מבנה קיים בלבד בהתאם לתשריט (לא יקטן מ 2.50 מ' עם חלונות)
- (2) לא תתאפשר יציאה לחדרים בקומה א' למרפסת שהיא גג בקומת הקרקע במבנה המקורי.
- (3) מחסנים לפי רח/מק/2000/ב/2
- (4) מרתף לפי רח/מק/2000/ב/1

5א. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

אחוזי	קווי בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם נטו (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (שטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ % (מחלק את המיותר)				גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד					
	אחוזי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי							מתחת הכניסה	מעל הכניסה	הקובעת	עיקרי				הקובעת	מרתף	60%	10%	50%
6.00		4.00	4.00	5.00	1	2		2	30%	60%				600	1	מגורים א'						

6. הוראות נוספות

6.2	חניה
	במגרשים תוסדר חניה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה ועפ"י אישור יועץ התנועה של העירייה.

6.4	הוצאות התכנית 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. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265 א לחוק.
-----	--

6.6	חמרי גימור
	גימור המבנה בהתאם לבית הקיים ובאישור מהנדס בעיר.

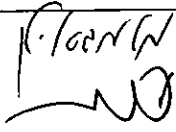
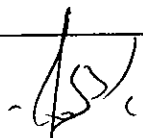
7. ביצוע התוכנית

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9/12/07			22911887 59716688	רונית אריאלי- מלמד אילן מלמד	מגיש התוכנית
9/12/07			22911887 59716688	רונית אריאלי- מלמד אילן מלמד	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מ.מ.י. מחוז מרכז	בעלי עניין בקרקע
7/12/07		ל"ר	022030415	ארז אליאסין	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	ועדה מקומית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	ועדה מקומית

שימו לב !

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		v
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		v
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		v
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		v
		• שמירת מקומות קדושים		v
		• בתי קברות		v
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		v
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		v
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		v
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		v
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	v	
	1.1	שם התוכנית	v	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

		מחוז		
	v	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	v	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	v	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	v	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	v	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	v	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
v		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	v	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (2)
	v	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	v	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	v	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	v	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾	4.1	
	v	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	v	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	v	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	v	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	v	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	v	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	v	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	v	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהיר עורך התוכנית

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20.9.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

441
מספר רשיון

מכק/27 דא
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית : יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.			

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.