

**עיריית רחובות**  
**מינהל הנדסה**  
 21-05-2008  
**נתקבל**  
**תכנון בנין ערים**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רח/מק/ 2000 / א / 30

שינוי לתוכנית מתאר רח/מק/ 2000 / א

**משרד הפנים**  
 מחוז מרכז  
 10.06.2008  
**נתקבל**  
 תיק מס':

מחוז המרכז.

מרחב תכנון מקומי רחובות

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ומפורטת

ועדה מקומית רחובות  
 אישור תכנית מס' ח.מ.ק. 30.א/2000  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשינוי מס' 12.05.08  
 יו"ר הועדה

מחוז המרכז

תכנית מס' רח/מק/ 2000 / א / 30

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית	רח' המעפיל, נווה יהודה
1.2	שטח התכנית	754 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
	מספר מהדורה	3
	תאריך עדכון	13.05.2008
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ומפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	ועדה מקומית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי רחובות
		קואורדינטה מערב מזרח - Y קואורדינטה דרום צפון - X
1.5.2	תאור מקום	רח' המעפיל 17 רחובות
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית רחובות
		התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה	ישוב רחובות

רח' המעפיל 17 רחובות

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית  
 רשות מקומית רחובות  
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית  
 ישוב רחובות  
 שכונה רחוב המעפיל  
 מספר בית 17

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3648	מוסדר	חלק מהגוש	123	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רח/2000/א	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיע בתוכנית בניין ערים התקפות החלות על השטח על תיקוניהן במידה ולא שוננו בתוכנית זו. במידה ויש סתירה תחולנה הוראת תוכנית זו.	2958	07.09.83
רח/2000/ב/1	כפיפות		4412	28.05.96
רח/מק/2000/ב/2	כפיפות		5293	29.04.04
תמא/2/4	כפיפות		4525	25.05.97

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	"רתם" אדריכלות - יוסף נחמני	12.12.06	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט+ ניספח בינוי מנחה
	ועדה מקומית.	"רתם" אדריכלות - יוסף נחמני					מחייב	הוראות

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים 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 מטעמו**

**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ותספור תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	0522508778			ארלוזורוב 85 רחובות			028457455	לוי מטעוד יוסף		מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		0522508778		רחובות 85 ארלונדוב			028457455	לוי מסנוד יוסף		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים / בחכירה
				דרך פ"ת 88 ת"א				קק"ל		
		0522508778		רחובות 85 ארלונדוב			028457455	לוי מסנוד יוסף		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע משעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
Rotem-architect@bezeqint.net	08-9316435	052-2726999	08-9472010	רחובות 5 רחובות	6909	05053053	רתם- יוסף נחמני		
MODED-R@0.13.NET	08-9416842	050-4242044	08-9350649	רחובות 34 רחובות יהודה הלוי	441	068277803			

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	ל"ד
הגדרת מונח	ל"ד

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 2 יח"ד כך שניתן יהיה לבנות בסה"כ 4 יח"ד בחלקה.  
תוספת 6% שטח עיקרי כך שניתן יהיה לבנות 56% במקום 50%  
שינוי קו בנין צדדי ל- 3.00 מ במקום 4.00.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

על המגרש יהיה ניתן לבנות 4 יח"ד (קיים)

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב מוצע	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
		754.00 מ"ר		שטח התכנית – דונם
	2 יח"ד	4 יח"ד	2 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד
	45.00 מ"ר	422.00 מ"ר	377.00 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		A1	מגורים א

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

שימושים	מיועד למגורים
הוראות	תוספת 2 יח"ד כך שניתן יהיה לבנות 4 יח"ד במקום 2 יח"ד

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משמח הא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מפל לכניסה הקובעת	מפל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/מגרשי/מרבץ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי	צדדי-שמאלי	מחוח	מחוח לכניסה הקובעת							שדות	עיקרי					
6.00	3.00	3.00	5.00	2	8	5	4	35%	56%	+ 56% מרחף	בהתאם לתכנית 1 / ב / 2000 / רח / 2 / ב / 2000 / רח / מק / 2000 / ב / 2	0	56% 422.25	754.00	AI	מגורים א'	
למבנים הקיימים לפי הקיים																	

(1) ניתן להעביר אחוזי בניה בין הקומות עד 5% שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלו עד 56%.

(2) קו בנין לבניה קיימת עפ"י קיים בשטח.

(3) מרתפים לפי רח / 2000 / ב / 1 - רח / מק / 2000 / ב / 2.



5.1. טבלת זכויות מצב קיים

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטר)	מספר יחיד מספר	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ד)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לתחנת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	שרות			
6.00	4.00	4.00	5.00	1	2	3	2	30%	50%	+ 50% מרחף	שרות	0	754.00	A1	מגורים 'א'
					8										

(1) ניתן להעביר אחוזי בניה בין הקומות עד 5% שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלו על 50% .

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

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 אכלוס המבנים.

**6.2 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

**6.3 חניה ודרכים**

החניה תהיה על פי התקן התקף ובאישור יועץ חניה של העיריה.

**6.4 גימור המבנה**

גימור המבנה יהיה בהתאם לבית קיים ובאישור מהנדס העיר.

**6.5 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 65 א לחוק

**6.6 זכות מעבר**

בתחום התכנית זכות מעבר עפ"י תשריט טאבו.

**7. ביצוע התכנית****7.1 מימוש התכנית**

עבודות הבניה תחלנה תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

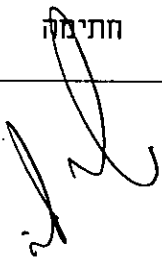

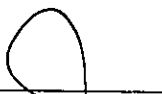
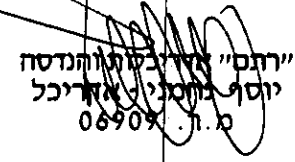
8. אישורים והתימות

8.1 אישורים

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

8.2 אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

## 8.3 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			028457455	לוי מסעוד יוסף	מגיש התכנית
			028457455	לוי מסעוד יוסף	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				קק"ל	בעלי עניין בקרקע
	 "רחם" אדריכלות והנדסה יוסף נחמני - אדריכל מ.ת. 06909		05053053	רחם אדריכלות יוסף נחמני	עורך התכנית