

4018255

מנהלת תכנון  
מחוז מרכז

19.08.2010

נתקבל

תיק מס':

עמב"ת רחובות  
מינהל הנדסה 2006

28.03.2010 חוק

נתקבל

תכנון בנין ערים

התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס'רח/מק/2000/א/31/2

שם תוכנית: מגורים - רחוב המעפיל 22 רחובות

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: רחובות

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית רחובות אישור תכנית מס' ג.ח./ג.ק.מ.2000/א/31/2 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2000.א.31/2 ביום 18.07.10 ..... יו"ר הועדה</p>	<p>ועדה מקומית רחובות הפקדת תכנית מס' ג.ח./ג.ק.מ.2000/א/31/2 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 2000.א.31/2 ביום 18.07.10 ..... מהנדס הועדה יו"ר הועדה</p>

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית תוספת בניה לבית מגורים קיים. שינוי בקווי בניה המותרים על פי תב"ע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

<p>שם התוכנית רח/מק/2000/א/2/31</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>0.766 דונם</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 10.03.10</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר מקומית ומפורטת</li> <li>• כן</li> <li>• ועדה מקומית</li> <li>• 62 א(א) סעיף קטן 4</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>• לא</li> </ul>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
---	---	--	---

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 131  
קואורדינטה Y 1451.5.2 תיאור מקום רח. המעפיל 22  
רחובות

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה	רחובות
יישוב	רחובות
שכונה	נווה יהודה
רחוב	המעפיל
מספר בית	22

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשמו

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.08.08	5843		• כפיפות	רח/מק/2000/ב/5
07.09.83	2958	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/2000/א אלא אם שונו בתכנית זו	• שינוי	רח/2000/א
07.02.08	5774	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/מק/2000/א/31 אלא אם שונו בתכנית זו	• שינוי	רח/מק/2000/א/31
24.04.04	5293		• כפיפות	רח/מק/2000/ב/2
28.05.96	4412		• כפיפות	רח/2000/ב/1
		על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	• כפיפות	תמא/2/4

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	יערה ספיר		1		לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	יערה ספיר		1	לא רלוונטי	1:250 1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים 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														
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	ל"ר	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	
	geula_eliya@walla.com	9413789	054-4929914	08-9413789	המעפיל 22 רחובות	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	ל"ר	ל"ר	מספר רישיון	00328929-5	גאולה אליהו	מקצוע / תואר
													ל"ר	

1.8.2 יזם בפועל													
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	ל"ר	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	
geula_eliya@walla.com	08-9413789	054-4929914	08-9413789	המעפיל 22 רחובות	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית <td>רשות מקומית <td>ל"ר</td> <td>ל"ר</td> <td>מספר רישיון <td>00328929-5</td> <td>גאולה אליהו</td> <td>מקצוע / תואר</td> </td></td>	רשות מקומית <td>ל"ר</td> <td>ל"ר</td> <td>מספר רישיון <td>00328929-5</td> <td>גאולה אליהו</td> <td>מקצוע / תואר</td> </td>	ל"ר	ל"ר	מספר רישיון <td>00328929-5</td> <td>גאולה אליהו</td> <td>מקצוע / תואר</td>	00328929-5	גאולה אליהו	מקצוע / תואר
													ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	ל"ר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
	03-7632132		03-7632222	דרך מנחם בגין 125 תל אביב 67012 ת.ד. 7246	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	ל"ר	ל"ר	מספר רישיון	00328929-5	מחוקק את המיותר: בעלים
												ל"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	ל"ר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
yara-arc@smile.net.i	08-9473592	052-3850692	08-9473592	דרך יבנה 34 רחובות	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	ל"ר	022429682	יערה ספיר	79301	אדריכל
moded-r@013.net	08-9416842		08-9350649	יהודה הלוי 34 רחובות	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	ל"ר	068277813	ראול מרקוביץ	441	מוי"ד מוסמך
												עורך ראשי
												מוי"ד מוסמך

**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 בקו בנין לכיוון מערב

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי קו בניין בצד מערב משתנה מ 2.50 מ' מעל בניין קיים ל – 2.70 מ'
2. קווי הבניין למבנה הקיים לפי המצב בפועל. כל בניה חדשה לפי קוי הבניין לעיל. כל יתר זכויות והוראות הבניה עפ"י תכנית הבניה הקיימת.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			ללא	0.766	מ"ר	מגורים
			ללא	2	מס' יה"ד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד 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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	766	100	766
100	766	100	766

↓

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>שם ייעוד: מגורים א</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<b>מגורים</b>	<b>.א.</b>
	<b>.ב.</b>
	<b>.ג.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>ראה סעיף 6 להלן</b>	<b>.א.</b>
	<b>.ב.</b>
	<b>.ג.</b>

<b>שם ייעוד:</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
	<b>.א.</b>
	<b>.ב.</b>
	<b>.ג.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
	<b>.א.</b>
	<b>.ב.</b>
	<b>.ג.</b>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כוללים	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים		מעל מסלס לבנייה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	יעוד
			שטחי בניה כ"ס	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה כ"ס								שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה כ"ס			
מגורים א'	1	600	60%	(4)	2	30%							10%	50%				

- קו הבנייה בקומת קרקע למבנה הקיים יישאר כפי שהוא על פי התשריט. קו הבניין בקומה א מעל מבנה קיים בלבד בהתאם לתשריט (לא ייקטן מ 2.50 מ' עם פתחים)
- קו הבניין בקומות הקרקע יהיה לפי קונטור קיים על פי התשריט. קו בנייה בקומה א' מעל מבנה קיים בלבד בהתאם לתשריט (לא ייקטן מ 2.50 מ' עם פתחים).
- מחסנים לפי רח/מק/2000/ב/2
- מרתף לפי רח/מק/2000/ב/5
- לא תתאפשר יציאה מחדרים בקומה א למרפסת שהיא גג קומת הקרקע במבנה מקורי במקומות שיש חריגה מקו בניין.
- גובה הגדרות בין שכנים יהיו 1.80 מ'.

**5A. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כוללים	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים		מעל מסלס לבנייה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	יעוד
			שטחי בניה כ"ס	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה כ"ס								שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה כ"ס			
מגורים א'	1	600	60%	*	2	30%							10%	50%				

שטח מרתפים עפ"י רח/מק/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/2, רח/מק/2000/ב/5

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.2 חנייה**

במגרש יוסדרו 2 מקומות חנייה לכל יחידת דיור באישור יועץ התנועה של העירייה.

**6.3 הריסת מבנים**

המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית יהרסו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו, כתנאי להוצאת היתר הבנייה.

**6.4 הוצאות התכנית**

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין יישא הבעלים של כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק היחסי 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 והאיזון 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 65 א לחוק.

**6.5 תנאים למתן היתר בניה**

לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה וסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.

**6.6 מרתפים**

עפ"י תב"ע מאושרת רח/2000/ב.1, רח/מק/2000/ב.2, רח/מק/2000/ב.5

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - שלוש שנים.

**8. חתימות**

תאריך: 10.03.10	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	גאולה אליהו	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 10.03.10	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	יערה ספיר מקדמת אידיכלית דרך יבנה 34 רחובות יזרה טל/פקס 08-9473592 סקר	תאגיד:	
תאריך: 10.03.10	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	גאולה אליהו	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		מ.מ.ג. מחוז מרכז תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	