

4016738

תכנית מס' רח/מק/2005/ב/6
משרד הפנים
 מחוז מרכז
 11. 2007
נתקבל
 תיק מס'

רשות רחובות
 מבאית 2006
 23-10-2007
רשות רחובות
 תפקיד

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רח/מק/2005/ב/6
 בהתאם לתכנית רח/א/2005/ב/3

רח פלאוט 4 פארק ת.מ.ר רחובות

מחוז **המרכז**

מרחב תכנון מקומי **רחובות**

סוג התוכנית **תכנית מתאר מקומית מפורטת**

ועדה מקומית רחובות
 אישור תכנית מס' רח/מק/2005/ב/6
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשמות מס' 2007.01.10
 מנהל הועדה

08/10/2007

עמוד 1 מתוך 17
217-021

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו הוכנה עקב תנאי שהותנה בתביעה הקיימת הדורש תכנית מפורטת הכוללת בינוי לצורך ייצול 200% אחוזי בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תוכנית מס' רח/מק/2005/ב/6
בהתאם לתכנית רח/א/2005/ב/3

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רח פלאוט 4 פארק ת.מ.ר רחובות.	1.1 שם התוכנית
1536 מ"ר	1.2 שטח התוכנית
	1.3 מהדורות
	שלב
• מילוי תנאים למתן תוקף	
3	מספר מהדורה
10/10/2007	תאריך עדכון
• תוכנית מתאר מקומית מפורטת	1.4 סיווג התוכנית
• סוג איחוד וחלוקה	
• ללא איחוד וחלוקה	
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
• כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף
62 א(א) סעיף קטן 5	היתרים או הרשאות
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
	קואורדינטה X	181,750
	קואורדינטה Y	646,600
1.5.2 ת יאור מקום	רחוב פלוט מס 4	
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	פארק ת.מ.ר.
	רחוב	פלאוט
	מספר בית	מסי 4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3695	• מוסדר	• חלק מהגוש		122-123

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	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

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
06.11.2003	5234		• בהתאם / בכפיפות	רח/2005/א/ב/3
15.08.1996	4436		• כפיפות	רח/2000/ח
12.08.1990	3790		• שינוי	רח/2005/ב

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
25.06.07	וועדה מקומית	אדריכל פבלו אלטמן	25.06.07		17		מחייב	הוראות התוכנית תשריט התוכנית נספח בינוי
25.06.07	וועדה מקומית	אדריכל פבלו אלטמן	25.06.07	1		1:250	מחייב	התוכנית נספח תנועה
25.06.07	וועדה מקומית	אדריכל פבלו אלטמן	25.06.07	1		1:250	מנחה	נספח תנועה
24.06.07	וועדה מקומית	מהנדס יורם כץ	14.06.07	1		1:250	מנחה	נספח תנועה וחניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו 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	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
גוש : 3695 חלקה : 122-123		08-9484044		08-9484000	פקדים 2 פארק תמר רחובות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית עד מרום נכסים ויזום בע"מ	מספר רשיון	מספר זהות			מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	08-9484044		08-9484000	פקדים 2 פארק תמר רחובות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית עד מרום נכסים ויזום בע"מ	מספר רשיון	מספר זהות			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לא רלוונטי	בעלים
										• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך מודד
	03-5464345 03-939715	052-3702713 052-3878698	03-5464345	תוספתא 9/2 ת"א 45850 נגוליה מיקוד	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	107594 977	015193717	פבלו אלטמן אייסר בחרי		עורך מודד

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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה 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**

הגדרת הבינוי ופריסתו במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות בנייה:

1. הגדרת אחוזי הבנייה ל-200% בהתאם לתכנית רח/מק/2005/ב/3.
2. הנחיות בינוי, בהתאם לתכנית רח/מק/2005/ב/3.
3. הגדלת תכסית הקרקע מ-35% ל-38%.
4. הגדלת תכסית הבנייה התת קרקעית מ-70% ל-82%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				1.536	שטח התוכנית – דונם
		3072		3072	תעשייה עתירת ידע

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה עתירת ידע+שפ"פ	001	A001 תעשייה עתירת ידע
		B001 שטח פרטי פתוח

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 תעשיה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית רח/מק/2005/ב/3
4.1.2	הוראות
א.	בהתאם לתכנית רח/מק/2005/ב/3
4.2	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית רח/מק/2005/ב/3
4.1.2	הוראות
א.	בהתאם לתכנית רח/מק/2005/ב/3

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב קיים

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה %			יעוד		
	צידו-שמאלי	צידו-ימני		מתחת לבניסה הקובעת	מעל הבניסה הקובעת						מתחת הבניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הבניסה הקובעת		עיקרי שרות	גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)
5	5	5	10	3	8	-	-	-	35	484	150	42	120	1536	001 (1020)	תעשייה עתירת ידע
												מבטח עיקרי				

* תכנית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 70% השטח המגרש.

5.2 מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה %			יעוד		
	צידו-שמאלי	צידו-ימני		מתחת לבניסה הקובעת	מעל הבניסה הקובעת						מתחת הבניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הבניסה הקובעת		עיקרי שרות	גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)
5	5	5	10	3	8	-	-	-	38	484	200	42	200	1536	001 (1020)	תעשייה עתירת ידע
												מבטח עיקרי				

* הבניה התת קרקעית לא תעלה על 82% לקומה משטח המגרש ולא תעלה על 200% סה"כ

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	לפי רח/מ/2005/ב/3
6.2 היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.3 חניה	תקן החניה יהיה 35:1 ל120% הראשונים ו1:60 ל80% הנוספים. מקום חניה תפעולי לכל 1000 מ"ר, כל שינוי בתקן החניה יהיה סטייה ניכרת.
6.4 עיצוב אדריכלי	חומרי הגמר יהיו באישור מהנדס העיר.
6.5 פיתוח סביבתי	א. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר ב. מי נגר עילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים הנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום.
6.6 הוצאות התכנית	מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל המגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק היחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה, בין היתר – אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ מישפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65, 2, א לחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע - לא רלוונטי
7.2 מימוש התוכנית



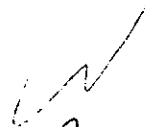
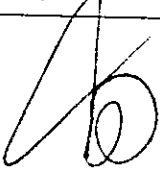
מיידי

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן 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	
11/10/07		עד מרום נכסים ויזום בע"מ ח.פ. 513711622	3043828	יעקב גבע	מגיש התוכנית
11/10/07		עד מרום נכסים ויזום בע"מ ח.פ. 513711622	3043828	יעקב גבע	יזם בפועל
17/10/07					בעלי עניין בקרקע
23.10.07			015193717	פבלו אלטמן	עורך התכנית

8.2 אישורים

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

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

רשימת תיוג טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

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

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

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

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

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה פבלו אלטמן, מס' תעודת זהות 015193717,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' תכנית מס' רח/מק/2005/ב/6 ששמה רח פלאוט 4, פארק ת.מ.ר רחובות (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 107594.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית בסיוע יועץ

א. יורם בן מהנדס תנועה תכנון מערך החנייה והתנועה

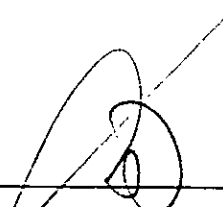
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן

תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רח/מק/2005/ב/6


(בעת המדידה המקורית)

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

חתימה	מספר רשיון	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.


אייסור בחירי
 מהנדס גיאודיט
 מודד מוסמך מ.ר. 977

977
 מספר רשיון

גאורג א"ס
 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.