

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
2.9.10.2007
ג ד ת ק ב ל
תנ"ק

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רח/מק/13/84/ב'

שד' יצחק יעקובי פינת שאול טשרנחובסקי
רחובות

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

סוג התוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

ועדה מקומית רחובות
אישור תכנית מס' רח/מק/13/84/ב'
ועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2007.012 ביום 08.10.07
.....
יו"ר הועדה / מהנדס הועדה

מחוז מרכז

תוכנית מס' רח/מק/84/13/ב'

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שדי יצחק יעקובי פינת שאול טשרנחובסקי, רחובות	1.1 שם התוכנית
18,850 מ"ר	1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות
מהדורה מס' 1 מילוי תנאים למתן תוקף	מספר מהדורה
16/10/2007	תאריך עדכון
תוכנית מתאר מקומית מפורטת	1.4 סיווג התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> • איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית. 	סוג איחוד וחלוקה
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מקומית 	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף
62 א(א) סעיף קטן 1	היתרים או הרשאות
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	רחובות X=643,230 Y=182,426
1.5.2 תיאור מקום	רשות מקומית	שדי יצחק יעקובי פינת שאול טשרנחובסקי, רחובות
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	רחובות שדי יצחק יעקובי פינת שאול טשרנחובסקי

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3697	• מוסדר	• חלק מהגוש	66	71

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג	הערה ליחס	מספר י.פ.	תאריך
רח/13/84 א	• כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו. אולם באם הוראות אלו סותרות את הוראות תכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבות.	4518	04/05/97
רח/13/84	• כפיפות		4412	09/09/93
רח/84 ב	• כפיפות		868	24/08/61
רח/2000 ג	• כפיפות		3447	01/05/87
רח/2000 ד/ב1	• כפיפות		4412	28/05/96
רח/2000 ה	• כפיפות		4436	15/08/96
רח/מק/2000 ויב	• כפיפות		4957	04/02/01
רח/מק/2000 ז/ב3	• כפיפות		5645	26/03/07
תמא/2/4	• כפיפות		על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	26/03/2007		17		מחייב	הוראות התוכנית
		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	26/03/2007	1	1:500		מחייב	תשריט התוכנית
		טובי גרש שמאי מקרקעין וכלכלן	20/09/2006		10		מחייב	טבלת הקצאה ואיזון

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.
לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	08-9392276		08-9392292 08-9392293 08-9392294 08-9392266	רח' ביליין 2 רחובות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
					הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות.	ל"ר.	ל"ר.	ל"ר.	ל"ר.	מגיש התכנית

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	08-9392276		08-9392292 08-9392293 08-9392294 08-9392266	רח' ביליין 2 רחובות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
					הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות.	ל"ר.	ל"ר.	ל"ר.	ל"ר.	יזם בפועל

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	בעלים
					שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
					רח' ביליין 2 רחובות		שפרד עזרא		בעלים
					רח' ביליין 2 רחובות		אהרונזי ישראל		בעלים
					רח' ביליין 2 רחובות		טל הלכה		בעלים
					רח' ביליין 2 רחובות		טל הלכה		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	08-9392276		08-9392292 08-9392293 08-9392294 08-9392266	רח' ביליין 2 רחובות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
					הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות.					עורך ראשי
office@geresh-lapid.com	03-5373277		03-5373266	דרך מנחם בגין 48 תל-אביב 66184	גדש, לפיד ושורש שמאי מקרקעין בע"מ			טובי נדש	שמאי מקרקעין	עורך ראשי
mazor@mazor-sur.co.il	03-9654095		08-9677729 08-9654095	רוטשילד 102 ראשון לציון 75103	מזור מדירות בע"מ				אביגודר מזור	שמאי מקרקעין

16/10/2007

עמוד 5 מתוך 17

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

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- רישום החלוקה החדשה יערך בהתאם לסעיף 125 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				18,850	שטח התוכנית - דונם
			-		מגורים - מספר יח"ד
			-		מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
			-		מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים מיוחד	ל"ר	ל"ר
שטח ציבורי פתוח	ל"ר	ל"ר
שטח לבנייני ציבור	ל"ר	ל"ר
דרך	ל"ר	ל"ר

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	מגורים מיוחד
4.1.1	שימושים
	כקבוע בתכנית רח/13/84/א' שבתוקף
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	כקבוע בתכנית רח/13/84/א' שבתוקף
4.2.2	הוראות
4.3	שטח לבנייני ציבור
4.3.1	שימושים
	כקבוע בתכנית רח/13/84/א' שבתוקף
4.3.2	הוראות
4.4	דרך
4.4.1	שימושים
	כקבוע בתכנית רח/13/84/א' שבתוקף
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות (הוראות בניה – מצב מוצע)

אזור	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	מספר תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / % (מחוקק את המותר)		גודל מגרש / מזערי / מיזבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדד - צדד - שמאלי	צדד - ימני	קדמי	מתחת לקניסה / מתחת לקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
										לי"ר				
										לי"ר				
										לי"ר				

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
	לי"ר

6.2	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.3	רישום שטחים ציבוריים
	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו או ירשמו ע"ש עיריית רחובות בכל דרך אפשרית.

6.4	חניה
	לי"ר

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מאישורה.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית להתווסף 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	
		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות			מגיש התוכנית
		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות			יזם בפועל (אם רלבנטי)
				*שפרד עזרא *אהרוני ישראל *אדרון חברה לבנין והשקעות(1994) בע"מ *טל הללה *עיריית רחובות	בעלי עניין בקרקע
		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות			עורך התכנית

8.2 אישורים

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

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

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

שימו לב !

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 בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	

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

	√	מחוז		
	√	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, 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
לי"ר		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
לי"ר		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (2)
לי"ר		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 וחותמת ⁽³⁾ .	4.1	
לי"ר		קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
לי"ר		קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
לי"ר		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
לי"ר		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 _____ (שם), מס' תעודת זהות _____, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום מספר רשיון _____.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. טובי גרש שמאי מקרקעין וכלכלן טבלת הקצאה ואיזון _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) 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

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ ,

מס' תעודת זהות _____ ,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(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.

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.