

401915

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התוכנית</b>	משרד הפנים
<b>תוכנית מס' רח/מק/400/55</b>	מחוז מרכז
<b>שם התכנית: רח' מימון</b>	13.06.2012
	נתקבל תיק מס'

מחוז: מרכז  
 מרחב תכנון מקומי: רחובות  
 סוג התוכנית: תכנית מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית רחובות          אישור תכנית מס' רח/מק/400/55          הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית          בישיבה מס' 2010.02.01 ביום 21.5.12          .....          יו"ר הועדה</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

בכל אחת מהחלקות הכלולות בתחום התכנית קיימות 4 יחידות דיור צמודות קרקע, ערוכות במקורן כ"רכבת" של יחידות דיור מינימאליות בגודל של כ 29 מ"ר. במשך הזמן חלק מבעלי הקרקע הרחיבו את דירותיהם (בהיתר או שלא בהיתר).

תכנית המתאר רח/400 שאושרה בשנת 24/09/1981, התעלמה מקיום 4 יחידות הדיור בחלקות אלו וקבעה צפיפות של 2 יחידות דיור לכל מגרש של 600 מ"ר.

התכנית באה להסדיר את מסי יחידות הדיור הקיימות בחלקות ע"פ היתרי הבניין ואת קווי הבניין.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	רח' מימון	יפורסם ברשומות
1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	רח/מק/400/55	
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף 1	
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	31/05/2012	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	תוכנית מפורטת כן ועדה מקומית 62 א(א) : (2), (4), (5), (8), (9)	יפורסם ברשומות
	היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	רחובות 183780-183675 644650-644525	
1.5.2 תיאור מקום		מתחם בין רח' ההגנה, רח' הרב מימון ורח' בר אילן.	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות נפה	רחובות חלק מתחום הרשות רחובות	
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב רחוב	רחובות מתחם בין רח' ההגנה, רח' הרב מימון ורח' בר אילן.	יפורסם ברשומות

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3700	מוסדר	חלק מהגוש	192-194, 196-199, 234, 235	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מס' התוכנית המאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מס' י.פ.	תאריך
רח/400	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/400 במידה ולא שונו בתכנית זו. אולם באם הוראות תכנית זו, סותרות את הוראות תכנית רח/400, הוראות תכנית זו מחייבות.	2752	24/09/1981
רח/מק / 400 / 47	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/מק/400/47 במידה ולא שונו בתכנית זו.	5317	28/07/2004
רח/2000 / ב / 1	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/2000/ב/1 במידה ולא שונו בתכנית זו.	4412	28/05/1996
רח/מק / 2000 / ב / 2	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/מק/2000/ב/2 במידה ולא שונו בתכנית זו.	5293	29/04/2004
רח/מק / 2000 / ב / 5	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/מק/2000/ב/5 במידה ולא שונו בתכנית זו.	5843	26/08/2008
ת/מ/א/2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות ת/מ/א/2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.	4525	25/07/1997

**1.7 מסמכי התוכנית**

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מס' גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	9	לי"ר	16/01/2012	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	לי"ר	1	16/01/2012			
נספח בניוי סכמתי	מנחה							

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**

מגיש התוכנית 1.8.1									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מס' רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		ביליין 2 רחובות	08-9392294/60		08-9392276

יזם בפועל 1.8.2									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מס' רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		ביליין 2 רחובות	08-9392294/60		08-9392276

בעלי קרקע 1.8.3									
שונים	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מס' רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מס' רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
עורך ראשי				הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		ביליין 2 רחובות	08-9392294 08-9392260		08-9392276
מורד	מורד פנקס אלדד		1260	את פנקס ובנו- מודדים מוסמכים בע"מ		רח' גולומב 17 קרית אונו	08-5345338		03-6355773 mail@pinkas.co.il

**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
תכנית זו	תכנית מס' רח/מק/400/55

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. תוספת יח"ד בחלקות הנכללות בתכנית כך שבכל חלקה מותרות 4 יח"ד.
2. שינוי הוראות בינוי.
3. שינוי קווי בניין.
4. תוספת 6% בניה.
5. הרחבת דרך בתוואי קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת יח"ד בחלקות הנכללות בתכנית כך שבכל חלקה מותרות 4 יח"ד וזאת ע"פ הקיים בפועל וע"פ היתרי הבניה.
2. שינוי הוראות בינוי.
3. קווי הבניין בתחום התכנית יהיו ע"פ המסומן בתשריט.
4. תוספת 6% בניה כפי שניתן לבקש בהקלה, כך שאחוזי הבניה יהיו 56% בניה.
5. הרחבת דרך בתוואי קיים בחלקה 198 על מנת להשלים את רוחב זכות הדרך הקיימת ברח' מימון ל 12 מ'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית בדונם			סה"כ מוצע בתוכנית			
			6.768 דונם.			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	3200.5	384.06	3584.56		
	יח"ד	18	18	36		

**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
לי"ר	100-108	מגורים א'
לי"ר	201-203	דרך

**3.2 טבלת שטחים**

אחוזים	מ"ר ליעוד	יעוד	←	אחוזים	מ"ר למגרש	יעוד
94.4	6390	מגורים א'	←	94.6	6401	מגורים א'
5.6	378	דרך		5.4	367	דרך
100	6768	סה"כ		100	6768	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.	
<b>שם ייעוד: דרך</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ע"פ תכנית רח/400**

אחוזי מזרח	צידוי- צדוי- דרום	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		מספר קומות מעל לכניסה לקובעות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפימות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים			שטח חלקה	יעוד
			מספר קומות מתחת לכניסה לקובעות	מספר קומות מעל לכניסה לקובעות							שטחי בניה	שטחי סח"כ	מתחת לכניסה לקובעות		
6	4	4	4	2	2	6 או ע"פ התשריט בתב"ע		2	(4)50	(3)	(3)	(3)	192-194 197-199 234,235	מגורים א'	
6	4	4	4	2	2	2.29 או 4 בתשריט		2	(4)56	(3)	(2)	(2)	196	מגורים א'	

- (1) 25% בקומה. ניתן להגדיל את שטח הקומה ל 30% בתנאי שסה"כ השטח המותר במגרש ישאר 50%.
- (2) ע"פ תכניות רח/2000/ב.ל, מק/2000/ב.ל, פרוטוקול שטחי שרות אשר אושר בישיבת ועדת משנה ב' ב 23/07/2003 ופרוטוקול ישיבת מליאה ב 25/11/2010.
- (3) ע"פ תכניות רח/2000/ב.ל ורח/מק/2000/ב.5.
- (4) לא כולל שטחי שרות.
- (5) ניתן להגדיל את שטח הקומה עד 36%.

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע ע"פ תכנית רח/מק/400/55**

אחוזי מזרח	צידוי- צדוי- דרום	קווי בנין	צדוי- צדוי- דרום	צדוי- צדוי- דרום	קווי בנין	מערב קדמי	מערב צדוי- צדוי- דרום	ע"פ המסומן בתשריט <sup>(5)</sup>	מספר קומות מתחת לכניסה לקובעות	מספר קומות מעל לכניסה לקובעות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפימות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים			גודל מגרש מזרחי/ (מ"ר)	מס' תאי שטח	יעוד
																שטחי בניה	שטחי סח"כ	מתחת לכניסה לקובעות			
									2					(4)4	(3)56	(2)	(2)	(1)	600	100-108	מגורים א'

- (1) ע"פ תכניות רח/2000/ב.ל, מק/2000/ב.ל ופרוטוקול שטחי שרות אשר אושר בוועדת משנה ב' ב 23/07/2003 ופרוטוקול ישיבת מליאה ב 25/11/2010.
- (2) ע"פ תכניות רח/2000/ב.ל ורח/מק/2000/ב.5.
- (3) לא כולל שטחי שרות.
- (4) מובהר בזאת כי מס' יחידות הדיוור מתייחס לדירות המקוריות הקיימות בחלקות וע"פ היתרי הבניה.
- (5) אין בתכנית זו בכדי להכשיר חריגות בניה או תוספות בניה ביח"ד דיוור שנבנו ללא היתר.
- (6) במידה וקיימת סתירה בין קווי בנין המסומנים בתשריט לבין המאושר בהיתרי בניה מאושרים, קווי הבניין בהיתר בניה יגברו.

**6. הוראות נוספות****6.1. רישום שטחים ציבוריים**

השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בכל דרך אחרת.

**6.2. היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

**6.3. הוצאות התכנית**

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרעין 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.

הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א' לחוק.

**6.4. הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4**

על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. הגובה המרבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.

הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.

תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ"ר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

**6.5. הריסת מבנים**

המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו, אלא אם הוצג לוועדה המקומית היתר בניה כד"ן.

**6.6. תכנית בינוי**

סכימת הבינוי המצורפת לתשריט הינה סכמתית. ניתן לסטות מסכמת הבינוי על מנת להתאים לתנאי כל מגרש ומגרש ובלבד שישמרו עקרונותיה המחייבים כדלהלן:

1. לכל יחידת דיור יתכוננו 3 כיווני אויר.
2. עמידה בקווי הבניין המסומנים בתשריט.
3. חלוקת המגרש כולו ל 4 חלקים בחלוקה פנימית (לא לרישום).
4. בניה בקיר משותף בין ארבעת יחידות הדיור במגרש.

במידה ולא ניתן יהיה לממש עקרונות אלו בשל אי התאמה למצב הקיים בשטח, תוגש ע"י בעלי הקרקע תכנית בניין ערים בסמכות הוועדה המקומית, אשר תציג תכנית בינוי שונה, לאישור הוועדה המקומית.



<b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b>
התכנית מאושרת בכפוף להוצאת רשיונות כדין (בעת בקשות להיתר) ע"י פקיד היערות.

<b>7. ביצוע התוכנית</b>
-------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר		

<b>7.2 מימוש התוכנית</b>
תוך עשר שנים ממתן תוקף לתכנית.

<b>8. חתימות</b>
------------------

מגיש התוכנית	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	חתימה:	תאריך:
--------------	-----------------------------------	--------	--------

עורך התוכנית	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	חתימה:	תאריך:
--------------	-----------------------------------	--------	--------

יזם בפועל	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	חתימה:	תאריך:
-----------	-----------------------------------	--------	--------

בעלי עניין בקרקע	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	חתימה:	תאריך:
------------------	-----------------------------------	--------	--------

שונים			
-------	--	--	--