

4219147

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<b>הוראות התוכנית</b>		<b>משרד הפנים</b> מחוז מרכז
		03. 07. 2012
תוכנית מס' רח/מק/7/2105		נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים שכונת "מקוב"		

**מחוז: מרכז**  
**מרחב תכנון מקומי: רחובות**  
**סוג תוכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים**

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית רחובות  אישור תכנית מס' רח/מק/7/2105  הועדה המקומית החליטה לאשר את  בושיבה מס' 2012/005 ב-28.04.12  מאורט  מהנדס הועדה</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לצורך רישום בטאבו של מגרשי הבניה בשכונת "מקוב".

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים שכונת "מקוב"
1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	רח/מק/7/2105
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
1.4 סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	18/06/2012
	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	כן ועדה מקומית 62 א(א) סעיף קטן 1
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית לא
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

יפורסם  
ברשומות

יפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	רחובות 183,875 643,700
1.5.2 תיאור מקום		שכונת "מקוב" הגובלת עם: שכונת "היובל" מצפון, בשכונת "קרית ההגנה" ממזרח, בשכונת "רמת אהרון" ממערב, ובסמיכות לכביש 40 מדרום.
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	רחובות

יפורסם  
ברשומות

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3699	מוסדר	חלק	13,31-36,77-81	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש
רח/2/2105	28-1, 197-30, 204-200, 315-300, 320, 321, 330, 409-404, 415-411, 417, 502, 503, 500/1, 400/1

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

גזר

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר י.פ.	תאריך
רח/במ/2105	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/במ/2105 במידה ולא שונו בתכנית זו.	4292	23/03/1995
רח/מק/1/2105	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/מק/1/2105 במידה ולא שונו בתכנית זו.	4639	26/04/1998
רח/2/2105	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/2/2105 במידה ולא שונו בתכנית זו.	5463	28/11/2005
רח/מק/3/2105	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/מק/3/2105 במידה ולא שונו בתכנית זו.	4861	06/03/2000
רח/2000/ב/1	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/2000/ב/1 במידה ולא שונו בתכנית זו.	4412	02/05/1996
רח/מק/2/2000	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות רח/מק/2/2000.	5293	29/04/2004
רח/מק/2000/ב/5	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/מק/2000/ב/5.	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
ת/מ/א/34/ב/3	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות ת/מ/א/34/ב/3.	5606	18/12/2006
ת/מ/א/34/ב/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות ת/מ/א/34/ב/4.	5704	18/08/2007

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס' גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	24/11/2011		8		מחייב	חוראות התוכנית
	הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	02/10/2011	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	דנוס כהן שמאי מקרקעין בע"מ	17/07/2011		21		מחייב	טבלת הקצאות ואיון

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**

1.8.1 מגיש התוכנית										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' רישיון	מס' זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
	08-9392276		08-9392294/60	ביליץ' 2 רחובות		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות				

1.8.2 יזם בפועל										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' רישיון	מס' זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
	08-9392276		08-9392294/60	ביליץ' 2 רחובות		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות				

1.8.3 בעלים										
זוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' זהות	שם פרטי / משפחה	שונים		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' רישיון	מס' זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@danco.co.il	03-7528324		03-7528322	סמדר 26 רמת גן		דנוס- כהן שמאי מקרקעין בע"מ	412				שמאי מקרקעין
Moded-t@013.net	08-9416842		08-9350648	יהודה הלוי 34, רחובות			441				מוסמך מורדד מרקוביץ

### 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 מסי רח/מק/7/2105

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 לפי סעיף ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

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

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		211.298 דונם.			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט	הערות מתארי
מגורים	מ"ר	106250	אין	106250	
מגורים, מסחר ותעסוקה	יחיד	422	אין	422	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1-28, 30-197, 200-204	אין
שב"צ	409, 408, 404-406	אין
שב"פ	310, 400/1, 407, 411-415, 502, 503	אין
שביל	309, 313-315	אין
דרך	300-308, 311, 312, 320, 321, 330, 500/1	אין

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
50.45	106,592	מגורים א'		50.45	106,592	מגורים א' מיוחד
23.61	49,889	דרך		23.61	49,889	דרך
8.22	17,368	מבני ציבור		8.22	17,368	מבני ציבור
16.68	35,238	שצ"פ		16.68	35,238	שצ"פ
1.04	2,211	שביל		1.04	2,211	שביל
100	211,298	סה"כ		100	211,298	סה"כ

### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים א'</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.
<b>4.1.2 הוראות</b>	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.
<b>4.2 שם ייעוד: שב"צ</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	יותר התכליות והשימושים ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
<b>4.2.2 הוראות</b>	יותר התכליות והשימושים ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
<b>4.3 שם ייעוד: שצ"פ</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	א. ככרות, גנים, חורשות ושדרות. ב. מתקני גן וספורט. ג. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל. ד. קיר אקוסטי. ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.
<b>4.3.2 הוראות</b>	
<b>4.4 שם ייעוד: דרך</b>	
<b>4.4.1 שימושים</b>	א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה ופסי ירק. ב. מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות. ג. תחנות לתחבורה ציבורית. ד. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס, דוכנים למכירת עיתונים, סיגריות וכיו"ב. ה. גינון. ו. שילוט פרסום, הסברה והכוונה. ז. חניה על קרקעית ותת קרקעית. ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.

4.4.2	הוראות
4.5	שם ייעוד: שביל
4.5.1	שימושים
4.5.2	מעבר לציבור, פיתוח שטח ותשתיות. עייף התכניות בתוקף החלות על החלקות.
4.5.2	הוראות

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

ל"ר.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאי למתן היתר בניה**  
לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עייף פקודת המודדים, אישורו עייף הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

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

**6.4 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.

**6.5 בניה ירוקה**  
בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.  
תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם עייף מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

**6.6 רישום שטחים ציבוריים**  
השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו עייף הרשות המקומית וירשמו על שמה עייף סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.

**6.7 זיקת הנאה**  
תותר זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל על מגרש ש.צ.פ. 407 ברוחב 1.30 מ', כך שיווצר מעבר ברוחב 3.0 מ' לשתי היחידות הפנימיות של המגרש 28, כמסומן בתשריט.

**6.8 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 להניח 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.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

**7.2 מימוש התוכנית**  
 תוך עשר שנים ממתן תוקף לתכנית.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	מגיש התוכנית
24.6.12.			
תאריך:	חתימה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	עורך התוכנית
24.6.12			
תאריך:	חתימה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	יזם בפועל
תאריך:	חתימה:	שונים	בעלי עניין בקרקע



תכנית מס' רח/מק/7/2105

עמ' 8 מתוך 8