

V

4019240

תכנית מס'

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית רחובות  
מינהל הנדסה  
05.09.2012  
נתקבל  
במסגרת פנין ערים

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
10.10.2012  
נתקבל  
ניס מס' 27

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רח / מק / 1000 / א / 27

שם תוכנית: שער- הגיא 4

מחוז : המרכז  
מרחב תכנון מקומי : רחובות  
סוג תוכנית : שינוי מתאר ומפורטת

אישורים

מתן חוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

1. רצ"ב העתק של תב"ע ברח' שער הגיא בחלקות שבעלות עו"ד סנפורד ט. קולב ומשפחתו.
2. בתכנית מוצע לאחד ולחלק את חלקות 112, 267 ו-268 ל-3 חלקות חדשות, שיעודן דרך ומגורים א' בהתאם. גודל מגרש 2, המיועד למגורים א', נקבע ל-2,500 מ"ר, כך שניתן יהיה להוסיף בו שימוש נוסף למטרת משרדים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

ענדר- הגיא 4	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
רח/מק/ 1000 / א / 27	מספר התוכנית	שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
16.08.12	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מקומית				
62 א(א) סעיף קטן 1, 9, 11	לפי סעיף בחוק			
תוכנית המהווה שינוי לחוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 131325  
קואורדינטה Y 143650

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רשות התייחסות לתחום הרשות רחובות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית  
רחובות מרמזק שער- הניא 4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3658	מוסדר	חלק מהגוש	268, 267, 112	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מנרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מנרש/תא שטח
רח / 1000 / א	268, 267, 112

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רחובות

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.02.86	3305	על תכנית זו יחולו הוראות רח/1000 א במידה ולא שונו בתכנית זו.	• שינוי	רח/1000 א
28.05.96	4412	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית אלה.	• כפיפות	רח/2000 ב/1
29.04.04	5293			רח/מק/2000 ב/2
26.08.08	5843			רח/מק/2000 ב/5
25.05.97	4525			תמא/4/2

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר ניליונות	מספר עמודים	קו"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדר' אשכנזי	12.05.10		18		• מחייב	הוראות תוכנית
				1		1:250	• מחייב	תשריט תוכנית
				1		1:100 / 1:250	• מנחה	נספח בינוי וחניה
		נירה אנמי					• מחייב	טבלאות איזון

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מניש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' חאניד	שם האניד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					שער- הגיא 4, רחובות					ספורד קולב פאולה קולב	עו"ד

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' חאניד	שם האניד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				שער- הגיא 4, רחובות				1384002		ספורד קולב	עו"ד ועו"פ

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' חאניד	שם האניד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בניינים
				שער- הגיא 4, רחובות	5131112591	ס.ס.ק. הירושים ושירותים בע"מ	1384002 1384003 013840046 03375885 036368890	ספורד קולב פאולה קולב דוד קולב שרה קולב יונתן קולב		חוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' חאניד	שם האניד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
md- david@012.net. il	08-9466616	0544764421	08-9465764	רח' הרצל 203, רחובות 76274			28352	0-5167930-6	דוד אשכנזי	אדריכל
			03-9615292	שלמה המלך 10 ראשון- לציון			619	0-5350783-6	ינאל נדסי	מסמך 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.

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. איחוד וחלוקה של חלקות 112, 267 ו-268 לשלושה מגרשים, אחד לדרך ושניים למגורים א'.
2. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית כך שניתן יהיה לבנות 66% משטח כל מגרש במקום 60% המותרים.
3. הוספת שימוש, במגרש 2 המיועד למגורים א', למטרת משרדים.
4. שינוי קו בנין לדרום ל-4 מ', עפ"י המסומן בתשריט.
5. קביעת זכויות והוראות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

איחוד וחלוקת חלקות קיימות באזור מגורים א' לשלושה מגרשים, הוספת שימוש למשרדים וקביעת זכויות והוראות בניה עפ"י סעיף 62א(1), (9) ו-11).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 3.774 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
	2030		(+) 215 (-) 343	2158	מ"ר	מגורים
	343		(+) 343	—		משרדים
	2373					סה"כ
	14		----	14	יח"ד	מגורים



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך	1	
מגורים א'	2, 3	

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	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
	במגרש 2 - מגורים ומשרדים
	במגרש 3 - מגורים
4.1.2	הוראות
	ראה סעיף 6 להלן.
4.2	שם ייעוד: דרך
4.1.1	שימושים
	דרך
4.1.2	הוראות
	ראה סעיף 6 להלן.



**6. הוראות נוספות****6.1 מרתפים :**

תותר בניית מרתף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/1, רח/2000/2 ו-1-רח/מק/2000/5.

**6.2 הוצאות התכנית :**

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר- אודיכלים 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.

הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היחרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א לחוק.

**6.3 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 התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.

**6.4 תנאים למתן היתר:**

1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
- לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

**6.5 תכנית פיתוח:**

כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת מופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:

1. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
2. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
3. פרוט מלא של חומרי נימור הבנינים.
4. פתרונות להסחרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
5. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיווג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.
6. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
7. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.
8. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת- קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתתרונות לאגירה ולסליוק אשפה.
9. 20% מתכסיח הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת- קרקעית בתחום זה לשם חילחול והשהית מי נגר עילי.
10. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.

**6.6 חניה :**

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר ויועץ התנועה של העירייה, 2 מקומות חניה ליח"ד.

**6.7 היטל השבחה :**

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

**7. ביצוע התוכנית**

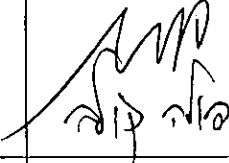
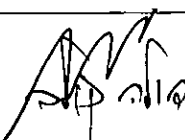
**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
					מניש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
			0-5167930-6	דוד אשכנזי- אדר'	עורך התכנית

מ.ד. אשכנזי אדריכלים  
 בנימין 35 רחובות  
 08-9465764

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן  $\checkmark$  במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	X	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוח וכו'?	X	
		אם כן, פרט: _נספח בינוי וחניה מנחה		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X	
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	X	
	2.2.7	קיום מבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	X	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>	X	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	X	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רושטות וכדומה)	X	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	X	
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	X
1.1		שם התוכנית	X	
		מחוז	X	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	X	
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	X	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בחי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	X	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	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	מפסים נוספים (4)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
X		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
X		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (4)
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא במרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה דוד אשכנזי, מספר זהות 0-5167930-6,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רח/מק/1000/א/27 שנשמה שער הניא 4 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 28352.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. יגאל גרסי מורד מוסמך  
 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.

\_\_\_\_\_  
 תאריך

\_\_\_\_\_  
 דוד אשכנזי- אדריכל



## הצהרת המודד

מספר התוכנית: רח/ מק/ 1000/א/27

(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