

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
תוכנית מס' רח/מק/5/2110	02.05.2013
שם תוכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	נתקבל תיק מס'

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: רחובות

סוג תוכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p style="text-align: center;">ועדה מקומית רחובות</p> <p style="text-align: center;">אישור תכנית מס' <u>5/2110/מק/רח</u> כולל חועדה המסומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>2011006</u> ביום <u>26/06/11</u> <i>[חתימה]</i> חועדה</p> <p style="text-align: center;">הממונה על תמחוז וני"ר תועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ תכנית רח/151/א ורח/במ/151/ג.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רח/מק/5/2110

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

96,184 מ"ר

שלב

1.3 מהדורות

מחן תוקף

מספר מהדורה בשלב

2

2/05/2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק

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

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y

רחובות 179900-180300 644600-645100

1.5.2 תיאור מקום

מתחם יפאורה ותעשיות מזון תנובה בין הרחובות דרך גד פיינשטיין, האלוף יעקב פרי, קשילביץ בנימין ומוטי קינד. רחובות

חלק מתחום הרשות

רחובות רחובות

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב

דרך גד פיינשטיין, האלוף יעקב פרי, קשילביץ בנימין ומוטי קינד.

רחוב

10/10/2010

תבנית נספחים מעודכנת ליולי 2009

עמוד 2 מתוך 14

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3650		חלק		8,7
3651		חלק	38,9	39,35,8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר י.פ.	תאריך
רח/2110	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/2110 במידה ולא שונו בתכנית זו.	5261	05/01/2004
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/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות ת/מ/א/34/ב/4- תכנית המתאר הארצית למשק מים	5704	16/08/2007
ת/מ/א/34/ב/3	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות ת/מ/א/34/ב/3- תכנית המתאר הארצית לנושא ניקוז ונחלים	5606	18/12/2006
רח/151	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/151 במידה ולא שונו בתכנית זו.	1551	18/09/1969
רח/151/א	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/151/א במידה ולא שונו בתכנית זו.	3458	11/06/1987
רח/במ/151/ג	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/151/ג במידה ולא שונו בתכנית זו.	4024	09/07/1992

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס' גיליונות	מספר עמודים	קני"נ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	10/10/2010		14		מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	12/09/2010	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ	07/09/2010		11		מחייב	טבלת הקצאות ואיוון

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

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

1.8.2 יזם בפועל

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
			יפאורה בע"מ					
			תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ					
	אדלמן עזריאל							
	נעם בנימין	4856006						
			עיריית רחובות		בילי"ו 2 רחובות	08-9392294/60	08-9392276	
			רשות הפיתוח					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מס' רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
					הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		בילי"ו 2 רחובות	08-9392294 08-9392260		08-9392276	
שמאי		אוהד דנוס			דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ		סמדר 26 רמת גן	03-7528322		03-7528324	dannuscohen@walla.com
מודרד	מודרד מוסמך	אלדד פנקס			א.פנקס ובנו מודדים בע"מ		גולומב 17 קרית אונו	03-6355773		03-5345938	mail@pinkas.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים הממורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכנית זו	תכנית רח/מק/5/2110

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	96.184 דונם
-------------------------	-------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר	ל"ר				
תעשייה	מ"ר	ל"ר				

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
				1,2,3	תעשיה
				2A,1A	שטח ציבורי פתוח
				4	דרך

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
98.70	94,905	1,2,3 תעשיה		98.70	94,905	20,ב29,א19 תעשיה
1.00	1,013	2A,1A שטח ציבורי פתוח		1.00	1,013	ג19 שטח ציבורי פתוח
0.30	266	4 דרך		0.30	266	4 דרך
100	96,184	סה"כ		100	96,184	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשיה
4.1.1	שימושים
	ע"פ תכניות רח/2110, רח/151/א ורח/151/ג בתוקף.
4.1.2	הוראות
	ע"פ תכניות רח/2110, רח/151/א ורח/151/ג בתוקף. א. זכויות הבניה המוקנות ושיוקנו למיגרשים ביעוד תעשיה בתכנית זו או בתכנית עתידית תחושבנה על פי שטח המגרשים ברוטו ערב התכניות במצב נכנס (כולל השטחים שיוועדו לשצ"פ. מגרש 1A בשטח 0.451 ד' למגרש 1 ומגרש A2 בשטח 0.562 ד' למגרש 2). ב. שטח השצ"פ (מגרשים 1A, 2A) לא יופקע בפועל ולא ידרש כל שינוי במצב הקיים בו, לרבות גבולות השטח וגדרות אם קיימות בשטח יפארה ונצבא. ג. גבולות ושטחי המגרשים על פי המצב המוצע תואמים את גבולות המגרשים והגדרות הבנויים הקיימים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ל"ר.

6. הוראות נוספות

6.1 קוי בניין
קו בניין לחזית - 5.00 מ' או כמסומן בתשריט. קו בניין לצד ולאחור - 5.00 מ' או לפי קיים.
6.2 היטל השבחה
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.
6.3 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 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

תוך עשר שנים ממתן תוקף לתכנית.

עמ' 7 מתוך 14

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:		מספר תאגיד:	

עמ' 8 מתוך 14