

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
16-02-2015  
נתקבל  
תיק מס'

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' רח/מק/550/ג/18/א

שם התכנית: תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
05-05-2015  
נתקבל  
תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>ועדה מקומית החובות אישור תכנית מס' רח/מק/550/ג/18/א הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 2015003 ביום 31.03.15</p> <p>יו"ר הועדה הממונה על המחוז יו"ר הועדה המחוזית</p>


--	--

## דברי הסבר לתוכנית

איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים למסחר ולשצ"פ ללא שינוי בשטחם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

### 1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רח/מק/550/ג/18/א

מספר התוכנית

1103 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

11/09/2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

לא

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 1, 62 א(א) סעיף קטן 2, 62 א(א) סעיף קטן 13.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

רחובות 182340 645025	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	1.5.1 נתונים כלליים
רח' אחד העם 10 רחובות		1.5.2 תיאור מקום
רחובות חלק מתחום הרשות רחובות רחובות	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
אחד העם 10	רחוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם  
ברשומון

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר	חלק מהגוש	1217,1218	

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**

ל"ר

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר י.פ.	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25/07/1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות ת/מ/א/2-4-תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.	כפיפות	ת/מ/א/2/4
19/04/1991	3867	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/550/ג במידה ולא שונו בתכנית זו.	כפיפות	רח/550/ג ✓
02/05/1996	4412	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/2000/ב/1 במידה ולא שונו בתכנית זו.	כפיפות	רח/2000/ב/1 ✓
		על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/2000/טו במידה ולא שונו בתכנית זו.	כפיפות	רח/2000/טו ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס' גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	12/12/2010		11		מחייב	חוראות התוכנית
	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	12/12/2010	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	דנוס כהן שמאי מקרקעין בע"מ	05/07/2011		12		מחייב	טבלת הקצאות ואיזון

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 החוראות 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		ביל"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		ביל"ו 2 רחובות	08-9392294/60		08-9392276	

## 1.8.3 בעלי קרקע

בעלים	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אהרן גיבור חברה קבלנית לבנין בע"מ			51-52555				
בעלים	עיריית רחובות		עיריית רחובות		ביל"ו 2 רחובות	08-9392294/60		

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

עורך ראשי	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מס' רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי				הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		ביל"ו 2 רחובות	08-9392294 08-9392260		08-9392276	
שמאי	שמאי מקרקעין	אוהד דנוס		דנוס כהן שמאי מקרקעין בע"מ		סמדר 26 רמת גן	03-7528322		03-7528324	dannuscohen@wall a.com
מודד	מודד מסמך	ראול מרקוביץ	441			יהודה הלוי 34 רחובות	08-9350648		08-9416842	mazor@mazor- sur.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/550/ג/18/א

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**

1. השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש ללא הסכמת בעלים ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
2. רישום החלוקה החדשה יערך בהתאם לסעיף 125 לחוק.
3. קביעת מבנה לשימור.
4. הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.103 דונם.
-------------------------	-------------

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

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	מסחר
				2	שצ"פ

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
62.4	688	מסחר		62.4	688	מסחר
33.7	372	שצ"פ		37.6	415	שצ"פ
3.9	43	דרך מוצעת				
100	1,103	סה"כ		100	1,103	סה"כ

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>
-------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.
<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שצ"פ</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, עבודות פיתוח, מתקני גן, מעבר תשתיות הנדסיות, מתקנים הנדסיים וכד'. יותר מעבר לרכב דרך השצ"פ למגרש מס' 1.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	המבנה הקיים בשצ"פ ישומר ע"פ הנחיות תיק תיעוד, כתנאי להיתר בניה, באישור מהנדס העיר.

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ע"פ תכנית רח/550/ג

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר					מ"ר	מ"ר	מ"ר		
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות
מסחר			90	(1)				40		3	(1), (2)	0	4	4	6
שצ"פ															

- (1) ע"פ החלטת מליאת הועדה המקומית בעניין שטחי שרות מה 23/07/2003 שטחי השרות העיליים המותרים הם: 20% במפלס הכניסה הקובעת, 20% בקומות, 20% בגג ו 3\*100. שטחי שרות התת קרקעיים המותרים הם 3\*100.
- (2) ע"פ תכנית רח/2000/ב/1.

### 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע ע"פ תכנית רח/מק/550/ג/18/א

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר					מ"ר	מ"ר	מ"ר		
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות
מסחר	1	688	90	(1)				40		3	(1), (2)	1-6 בהתאם למסומן בתשריט	4	4	4
שצ"פ	2	415													

- (1) ע"פ החלטת מליאת הועדה המקומית בעניין שטחי שרות מה 23/07/2003 שטחי השרות העיליים המותרים הם: 20% במפלס הכניסה הקובעת, 20% בקומות, 20% בגג ו 3\*100. שטחי שרות התת קרקעיים המותרים הם 3\*100.
- (2) ע"פ תכנית רח/2000/ב/1.



**6. הוראות נוספות****6.1 מבנים לשימור**

בשצ"פ קיים מבנה לשימור בן כ- 110 מ"ר. המבנה ישומר ע"פ הנחיות תיק תיעוד, כתנאי להיתר בניה, באישור מהנדס העיר.

**6.9 שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח הכוללים עצים בוגרים כמוגדר בתיקון מספר 89 לחוק התכנון ובניה (שמירה על עצים) יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. א. לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
2. כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התוכנית יש לקבל את אישור פקיד היערות לנושא עצים.

**6.2 תנאי למתן היתר בניה**

לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין ע"פ פקודת המודדים, אישורו ע"י 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 הריסת מבנים**

המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

**6.6 מרתפים**

הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות התכנית רח/2000/ב/1.

**7 ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

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

**8. חתימות**

תאריך: 22-01-2015 מספר תאגיד:	חתימה: <i>שמר</i>	שם:	מגיש התוכנית
		תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	
תאריך: 22-01-2015 מספר תאגיד:	חתימה: <i>שמר</i>	שם:	עורך התוכנית
		תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	
תאריך: 22-01-2015 מספר תאגיד:	חתימה: <i>שמר</i>	שם:	יזם בפועל
		תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	
תאריך: <i>22-01-2015</i> מספר תאגיד:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	
תאריך: <i>22-01-2015</i> מספר תאגיד:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		תאגיד: אהרון גיבור חברה קבלנית לבניין בע"מ	

