

4222201

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
14. 07. 2014  
תכנית מס' רח/400/א/31  
נתקבל  
תיק מס'

עיריית רחובות  
מינהל הנדסה  
מבא 29-0200600-2014  
נתקבל  
תכנון בנין ערים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רח/400/א/31

הפלמ"ח 3-5

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
30. 01. 2014  
נתקבל  
תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות</p> <p>תכנית מתאר/מפורטת מס' 31/א/400/רח בישיבה מס' 14.07.2014 למעבר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז כהמלצה להפקדה/לאשרה</p> <p>יו"ר הועדה      המהנדס</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז מרכז הועדה המחוזית תלמיטה בינס 31/א/400/רח לאשר את התכנית</p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p> <p>תאריך: 29.1.14 יו"ר הועדה המחוזית</p>
---	---

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה איחוד שלוש חלקות 62,63,64 ויצירת 3 חלקות בעלי יעודי קרקע שונים, מגורים, שבי"צ ודרך.

שטח השבי"צ ושטח הדרך יירשמו ע"ש עיריית רחובות במסגרת טבלאות החקצאה המצורפות לתכנית, במגרש שיעודו מגורים יבנו 50 יחידות דיור, מתוכן 18 יחידות דיור קטנות בגודל של עד 75 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הפלמ"ח 3-5	שם התוכנית	<b>1.1</b> שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רח/400/א/31	מספר התוכנית	<b>1.2</b> שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מתן תוקף</li> <li>•</li> <li>• 3</li> </ul>	שלב	<b>1.3</b> מהדורות	
28.1.2014	תאריך עדכון המהדורה	<b>1.4</b> סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• כן</li> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>	סוג התוכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים</li> <li>• בכל תחום התוכנית</li> <li>•</li> <li>• לא</li> </ul>	סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות
- |              |         |
|--------------|---------|
| קואורדינטה X | 183,450 |
| קואורדינטה Y | 644,650 |
- 1.5.2 תיאור מקום רחוב הפלמ"ח 3-5
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רחובות התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
  - רחובות נפה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב הפלמ"ח מספר בית 3-5

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3700	• מוסדר	• חלק	64,63,62	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
	אין

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	אין

**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
29.12.89	3009	על תכנית זו יחולו הוראות רח/400/א/1 – רח/2000/י במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	✓ רח/400/א
28.03.94	4205			✓ רח/27/400
28.05.02	5073			✓ רח/2000/י
11.08.09	5986	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבע בהוראות תכנית אלה.	כפיפות	✓ רח/2/ג/2000
18.08.10	6126			✓ רח/מק/3/ג/2000
28.05.96	4412			✓ רח/1/ב/2000
26.03.07	5645			✓ רח/מק/3/ב/2000
25.05.97	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבע בהוראות תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	כפיפות	✓ תמ"א 2/4
16.08.07	5704	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבע בהוראות תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית למשק המים	כפיפות	✓ תמ"א 4/ב/34

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		דליה לפידות	28.1.2014		25		מחייב	הוראות התוכנית
		דליה לפידות	28.1.2014	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		דליה לפידות	28.1.2014	1		1:250	מנחה	נספח בינוי
		יצחק מאירסדורף	28.1.2014	1		1:250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	דליה לפידות	28.1.2014		1		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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
	אלדד פרי (בנאמנות)	034043653				אופנהיימר 10, רחובות	08-9460057		08-9463496		

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אלדד פרי (בנאמנות)	034043653				אופנהיימר 10, רחובות	08-9460057		08-9463496	

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			אלדד פרי (בנאמנות)	034043653			אופנהיימר 10, רחובות	08-9460057		08-9463496

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	דליה לפידות	07231731	8498			אופנהיימר 5, רחובות	08-9315451	054-4509299	08-9470611	Lapid_d@netvision.net.il
מודד	מודד מוסמך	יגאל גדיסי	0-5350783-6	619			שלמה המלך 10, ראשון לציון	03-9615292			
יועץ תנועה	מהנדס	יצחק מאירסדורף					דרך השלום 7, תי"א	03-6966122	050-5334009	03-6962355	imce@netvision.net.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.

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 בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, של חלקות 62-64 ויצירת מגרשים שייעודם, מבנים ומוסדות ציבור, דרך ומגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק של חלקות 62-64 לצורך יצירת 3 מגרשים שייעודם מבנים ומוסדות ציבור, דרך ומגורים.
2. הגדרת מגרש ביעוד אזור מגורים ד' לבניית מבנה בן 7 קומות+קומת קרקע + 2 קומות מרתף.
3. במגרש למגורים ד' שטח עיקרי 4659 מ"ר+ 600 מ"ר מרפסות מקורות (12 מ"ר ליחידה)+ מרפסות סוכה בשטח 4.5 מ"ר ליחידה.
4. הגדלת מספר היחידות מ-19 יחידות ל-50 יחידות, מתוכן 18 יחידות קטנות בשטח כולל של עד 75 מ"ר.
5. הגדרת מגרש למבנים ומוסדות ציבור לפי זכויות בניה של 120% בניה ב-4 קומות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכני**

סה"כ שטח התוכנית – דונם

2.604

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תותר הקמת		4659	(+)2053	2606	מ"ר	מגורים
מרפסות מקורות		50	(+)31	19	מס' יחיד	
ביציאה מחדרי מגורים – 12 מ"ר בממוצע ליחיד. תותר הקמת		600	(-)372	228	מ"ר	מרפסות מקורות
מרפסות סוכה בנוסף למרפסת רגילה.		225	+(225)			מרפסות סוכה
		979	(+)979		מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור



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	מגורים ד'
				2	מבנים ומוסדות ציבור
				3	דרך מאושרת

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
31	816	מבנים ומוסדות ציבור		3	84	דרך
2	52	דרך מאושרת		6	151	שצ"פ
67	1736	מגורים ד'		91	2369	מגורים ב'
100	2604	סה"כ		100	2604	סה"כ

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

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים ד'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מגורים	א.
	ב.
	ג.
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
ראה סעיף 6 להלן	א.
	ב.
	ג.

<b>4.2 שם ייעוד: דרך</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
דרך	א.
	ב.
	ג.
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
ראה סעיף 6 להלן	א.
	ב.
	ג.

<b>4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
מבני ציבור-חינוך, תרבות, דת וקהילה לפי דרישת הועדה המקומית רחובות	ד.
	ה.
	ו.
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
ראה סעיף 6 להלן	ד.
	ה.
	ו.

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע עפ"י רח/400/א/31

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%) משטח תא השטח	צמיחות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)	מספר קומות	קדמי	צידדי-ימני	צידדי-שמאלי	אחורי
			מעל ממלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ													
			עיקרי	שרות								עיקרי	שרות						
מבנים ומסודות ציבור	2	816	979	326	(*)							4 קומות	1	5	4	4	4	6	
מגורים ד'	1	1736	4659+600 למרפסות מקורות 225+ למרפסות סוכה (2) (5)	2350	(*)	7009	29	50	403			7 קרקע+7 קומות (5)	2	5	4	4	4	6	

(\*) עפ"י רח/2000/ב/1 ורח/מק/2000/ב/3

1. 18 יחידות קטנות יהיו בשטח כולל של עד 75 מ"ר.
2. ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה שקוף. בנוסף ניתן יהיה לבנות מרפסות סוכה בשטח של 4.5 מ"ר ליח"ד.
3. מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סטייה ניכרת.
4. המחסנים בשטח 5 מ"ר כ"א ימוקמו בקומת העמודים או במרתף ושטחם יחשב כשטח שירות.
5. חדרי גג לפי הוראות תכנית רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים עפ"י רח/400/א ורח/2000/י**

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מעל ממלס לכניסה הקובעת		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	קומות מתחת לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר)		אחורי
			עיקרי	שרות (1)	עיקרי	שרות									צדני- שמאלי	צדני- ימני	
מגורים ב'	1	686	754.6	617.4	1372	200	5.48	8	4 קומות על עמודים	5	4	4	6	6	4	4	6
	4	816	897.6	734.4	1632	200	6.52										
	6	867	953.7	780.3	1734	200	6.93										
	סה"כ	2369	2605.9	2132.1	4738	200	18.93										

(1) עפ"י רח/2000 ורח/מק/2000/ב/3

**6. הוראות נוספות****6.1. מרתפים :**

תותר בניית מרתף משותף לבניין. הוראות הבנייה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1 ו- רח/2000/ב/3.

**6.2. הוצאות התכנית :**

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבנייה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה בין היתר – אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בנייה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א לחוק.

**6.3. עצים לשימור/להעתקה/לכריתה**

1. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס העיר, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
2. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן עץ/קבוצת עצים להעתקה או עץ/קבוצת עצים לעקירה – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
3. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן עץ/קבוצת עצים להעתקה או עץ/קבוצת עצים לעקירה – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים במקום אחר. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

**6.4. תנאים למתן היתר :**

1. לא יינתן היתר בנייה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגבי מבוקש היתר הבנייה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
2. לא יינתן היתר בנייה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הוועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבנייה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בנייה והריסה של מבנים קיימים.

**6.5. תכנית פיתוח :**

- כתנאי למתן היתר בנייה למבנה מגורים ד' תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים :
1. מיקום 8 עצים בוגרים בגובה 2 מ' לפחות בתחום המגרש.
  2. פיתוח המדרכה הגובלת.
  3. פתרונות לחנייה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פירוט מס' מקומות החנייה כמפורט בנספח החנייה.
  4. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
  5. פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים.
  6. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
  7. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג-אוויר. לא תותר תליית מתקנים בחזיתות.
  8. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
  9. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לוויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהו.
  10. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים, כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכת הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא ייראו, או משולבים בחזיתות הבניין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחשת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.
  11. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש החיתר בתיאום עם מהנדס העיר.

**6.6 מצללה :**

בגג או במרפסת גג, השייכים לדירת הגג, תיבנה מצללה בהתאם למפורט לעיל:  
המרווחים בין החלקים האטומיים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.  
שטח המצללה יהיה בהתאם לאישור מהנדס העיר.

**6.7 חנייה :**

מקומות החנייה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר, החלה בתחום התכנית. 1.5 מקומות חנייה ליח"ד, 1 חנייה ליח"ד קטנה + 20% חניות אורחים בתחום המגרש. תקן חנייה לא יפחת מתקן חניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה. בתחום השבי"צ יוסדרו מקומות חניה לציבור ככל הניתן מעבר לנדרש על פי התקן.

**6.8 הגבלות בנייה בגין תמ"א 2/4**

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה אן הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.
3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבנייה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.
4. תנאי למתן היתר בנייה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

**6.9 היטל השבחה :**

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

**6.10 בניה משמרת מים :**

התכנית כפופה להוראות סעיפים 23.1-23.2 לתמ"א 4/ב/34 וקובעת להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים (אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד') מתוך שטח המגרש הכולל, או לחילופין התקנתם של מתקני החדרה בתחום המגרש כמפורט בסעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב/34, מתוך שטח המגרש הכולל מתוך מטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר וחילחולם לתת הקרקע בתחום המגרש.

**6.11 רישום שטחים ציבוריים :**

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

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

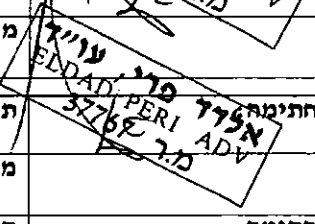
זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.



## נספח - טבלת הקצאה – תכנית רח/400/א/31

מצב מוצע					מצב קיים				
החלקים בעלות	שם הבעלים	יעוד	שטח במ"ר	תא שטח	שם הבעלים	יעוד	שטח/מ"ר	מס' מגרש	גוש
בשלמות	אלדד פרי (בנאמנות)	מגורים ד'	1736	001	אלדד פרי (בנאמנות)	מגורים	867	62	3704
					אלדד פרי (בנאמנות)	מגורים	869	63	3704
						שצ"פ דרך			
בשלמות	עיריית רחובות	מבנים ומוסדות ציבור	816	002	אלדד פרי (בנאמנות)	מגורים	868	64	3704
בשלמות	עיריית רחובות	דרך	52	003		דרך			
			2604				2604		סה"כ

**8. חתימות**

תאריך: 28.1.2014	חתימה: 	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	חתימה: אלדד פרי (בנאמנות)	תאגיד/שם רשות מקומית: אלדד פרי (בנאמנות)	
תאריך: 28.1.2014	חתימה: 	שם: דליה לפידות	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	חתימה: אדריכלות ותכנון רחובות, אופנהיים 5, טל: 9315451, פקס: 9478815	תאגיד:	
תאריך: 28.1.2014	חתימה: 	שם:	יזם במועל
מספר תאגיד:	חתימה: אלדד פרי (בנאמנות)	תאגיד: אלדד פרי (בנאמנות)	
תאריך: 28.1.2014	חתימה: 	שם: אלדד פרי (בנאמנות)	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	

**8.2 אישורים**

<b>אישורים להפקדה</b>		
<b>חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</b>	<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית</b>	
		<b>ועדה מקומית</b>
		<b>ועדה מחוזית</b>

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החתום על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

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

## רשימת תיוג

### טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: <ul style="list-style-type: none"> <li>• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית</li> <li>• שמירת מקומות קדושים</li> <li>• בתי קברות</li> </ul>		
רדיוסי מגן		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנת התכנון הבניה, תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	<b>תשריט התוכנית</b> (2)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(3)</sup> .	4.1	
		קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה</b> (4)
	√	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	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	<b>טפסים נוספים</b> (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה דליה לפידות, מס' תעודת זהות \_\_\_\_\_07231731, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רח/400/א/31 ששמה "רח' הפלמ"ח" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 8498.
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 גדסי מודד  
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.

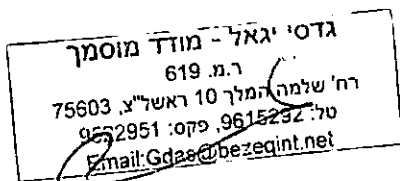
דליה לפידות  
אדריכלות ותכנון ע"ש  
רחובות, אופנהיימר 5  
טל: 9315451 מס' 9470611

חתימת המצהיר

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה \_\_\_\_\_, 'ס' 38, \_\_\_\_\_,  
 מס' תעודת זהות \_\_\_\_\_, 53507836  
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_  
 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_  
 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_  
 או לחילופין (מחק את המיותר):  
 אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים  
 המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי  
 המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן  
 תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר



**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: \_\_\_\_\_

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 23.10.11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גדסי יגאל - מודד מוסמך  
ר.מ. 619  
רח' שלמה המלך 10 ראש"צ, 75603  
טל: 9615292, פקס: 9522951  
Email: Gdas@bezeqint.net

גדסי יגאל - מודד מוסמך  
ר.מ. 619  
רח' שלמה המלך 10 ראש"צ, 75603  
טל: 9615292, פקס: 9522951  
Email: Gdas@bezeqint.net

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 29.1.14 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גדסי יגאל - מודד מוסמך  
ר.מ. 619  
רח' שלמה המלך 10 ראש"צ, 75603  
טל: 9615292, פקס: 9522951  
Email: Gdas@bezeqint.net

גדסי יגאל - מודד מוסמך  
ר.מ. 619  
רח' שלמה המלך 10 ראש"צ, 75603  
טל: 9615292, פקס: 9522951  
Email: Gdas@bezeqint.net

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 23.10.11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גדסי יגאל - מודד מוסמך  
ר.מ. 619  
רח' שלמה המלך 10 ראש"צ, 75603  
טל: 9615292, פקס: 9522951  
Email: Gdas@bezeqint.net

שם המודד המוסמך - מודד מוסמך רשיון  
ר.מ. 619  
רח' שלמה המלך 10 ראש"צ, 75603  
טל: 9615292, פקס: 9522951

1. סעיף 1 ימולא על-ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית:  
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
תוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית
--------------------------------------

אני החתום מטה יצחק מאירסודורף  
 מס' תעודת זהות 030191993

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 31/א/400 ששמה גמ' גרמ"א 5 (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מוכחה לתחום גמ' 107 א/א/רר ויש בידי תעודה מטעם אגף גמ"א (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 14142 או לחילופין (מתק את המיותר):  
 אני מוכחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכל תוכן תצהירי זה אמת.

יצחק מאירסודורף רשיון מהנדס מס' 14142

חתימת המצהיר