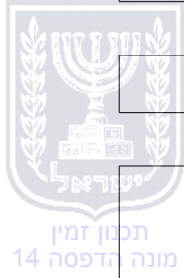


## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0220269

רח/מק/550/ד/20/13 רח' יעקב פינת נורדאו, רחובות



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רחובות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה בגוש : 3703 חלקה : 200 (חלק), גוש : 3704 חלקה : 36.  
הכללת טבלת איזון ולוח הקצאות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/מק/550/ד/20/13 רח' יעקב פינת נורדאו, רחובות

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

414-0220269

מספר התכנית

1.311 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

רחובות	מרחב תכנון מקומי
182547	קואורדינאטה X
644868	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	יעקב	36	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר	חלק		200
3704	מוסדר	חלק	36	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /4 .2. הוראות תכנית תמא/4 /4 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000 /2000 ב/1. הוראות תכנית רח/2000 /2000 ב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000 /ב/1
31/03/2015	4506	7014	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000 /2000 ב/6. הוראות תכנית רח/2000 /2000 ב/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000 /ב/6
11/08/2009	5274	5986	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000 /2000 ג/2. הוראות תכנית רח/2000 /2000 ג/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000 /ג/2
31/07/2008	4196	5836	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/550 /550 ד/20. הוראות תכנית רח/550 /550 ד/20 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/550 /ד/20 /ב/6
26/03/2007	2158	5645	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/מק/2000 /2000 ב/3. הוראות תכנית רח/מק/2000 /2000 ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/מק/2000 /ב/3
18/08/2010	4488	6126	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/מק/2000 /2000 ג/3. הוראות תכנית רח/מק/2000 /2000 ג/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/מק/2000 /ג/3

הערה לטבלה:

תכנית רח/2000/טו פורסמה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק.

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דליה לפידות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דליה לפידות		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		18/06/2015	סיגלית בת שלמה	18/06/2015	12		מחייב	טבלאות איזון והקצאה *
כן	טבלת שטחים מצב מאושר	01/11/2015	דליה לפידות	01/11/2015	1		רקע	טבלת שטחים
לא		30/10/2016	דליה לפידות	30/10/2016		1: 250	רקע	מצב מאושר

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-3932294	08-3992318	dina@rehovot.muni.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392294	08-9392318	dina@rehovot.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392294	08-9392318	dina@rehovot.muni.il
בעלים	חביבי פנינה ואחרים			רחובות	נורדאו	21	052-6324185		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: להלן בעלי עניין בקרקע: חביבי פנינה, חביבי יחזקאל, חביבי דורון, ברנד יונה, גולדפינגר מרים, חניקיס מנחם, חניקיס יוסף, כספי שולמית, כרמי לוי, ברוק שושנה, קנר מלכה, ונגובר משה חיים, ונגובר נתנאל, לויט סטלה, ונגובר חנניה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דליה לפידות		ענבי בע"מ דליה לפידות אדריכלות	רחובות	אופנהיימר		08-9315451		lapid_d@net vision.net.il
מהנדסת ושמאית מקרקעין	שמאי	סיגלית בת שלמה	1032		גני תקוה	כנרת	19	077-9150088	077-9150089	sig- batshlomo@0 13.net
	מודד	ראול מרקוביץ	411		רחובות	התנאים	4	08-9350648	08-9416842	moded- r@013.net



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 14



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סעיף ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש ללא הסכמת בעלים ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה. עפ"י סעיף 62א(א)1.
2. רישום החלוקה החדשה יערך בהתאם לסעיף 125 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.311

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה לשימור	מגורים	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	5

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	73	5.57
מגורים	1,238	94.43
סה"כ	1,311	100

##### מצב מוצע

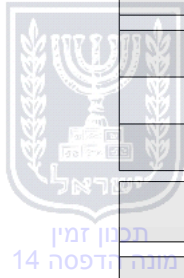
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	72.94	5.57
מגורים	1,236.98	94.43
סה"כ	1,309.93	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה לשימור	65.47
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	1,309.93

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תכניות בתוקף החלות על החלקות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תכניות בתוקף החלות על החלקות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1 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 לפי פרק ג' סימן ז לחוק, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.

**6.2 הוצאות הכנת תוכנית**

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 והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.

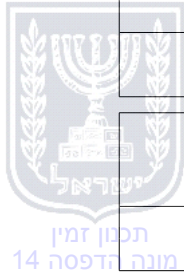
הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265 א לחוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> ועדה מקומית	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות 500284005		<b>חתימה:</b>
<b>יזם</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> ועדה מקומית	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות 500284005		<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית רחובות 500284005		<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> חביבי פנינה ואחרים	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> דליה לפידות	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> ענבי בע"מ דליה לפידות אדריכלות		<b>חתימה:</b>





## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

### לפי רח/550/ד/20/6

תוכנית מספר: 414-0220269 שם התוכנית: רח/מק/550/ד/20/13 רח' יעקב פינת נורדאו, רחובות

עורך התוכנית: דליה לפידות תאריך: 01.11.2015 חתימה: \_\_\_\_\_



קווי בנין (מטר)				מספר קומות	שטח מסחר (מ"ר)	שטח שירות	שטח עיקרי (מ"ר)	מספר יחידות למגורש למגורים	שטח ממוצע לדירה (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	גוון בתשריט	יעוד
צידו-דרומי	צידו-מערבי	רחוב נורדאו	רחוב יעקב									
4	0 מ' חנויות קרקע 4 מ' מגורים	5	0 מ' מסחר 1.5 מ' מגורים	8 על עמודים + קומת ביניים + מרתף	160	40% בקומת קרקע + 10% בכל קומה + 10% בגג עבור חדר מכונות ומעלית	2100	20	105	1196 לאחר הפקעה	צהוב תחום באדום	מגורים מיוחד



1. מרתפים עפ"י רח/2000/ב/1
2. שטחי השירות כוללים לובי כניסה, מחסנים בשטח 15 מ"ר לחנות, מחסנים בשטח 5 מ"ר נטו ליח"ד, חדרי מדרגות, חדרי מכונות, מבואה, חדר אשפה וחדרים טכניים.  
המחסנים יבנו במרתף או בקומת הקרקע בלבד. לא ניתן לבנות מחסנים בקומות.

