

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0666446

רח/מק/750/8/א/1- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לתכנית 414-0111971 תכנית זו כוללת טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית הראשית, מה שיאפשר לרשום את החלקות בטאבו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/מק/750/א/1- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

414-0666446

מספר התכנית

5.226 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (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

מרחב תכנון מקומי	רחובות
קואורדינאטה X	181600
קואורדינאטה Y	644750

1.5.2 תיאור מקום המתחם נמצא בין הרחובות אחים קיבוביץ, רמז ורוז'נסקי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	רמז	80	
רחובות	רמז	84	
רחובות	רמז	76	
רחובות	רמז	82	
רחובות	רמז	74	
רחובות	רמז	78	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3702	מוסדר	חלק	105-109, 366-367	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/04/2018	6739	7755	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0303420. הוראות תכנית 414-0303420 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0303420
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2000/ב/1. הוראות תכנית רח/2000/ב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000/ב/1
31/03/2015	4506	7014	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2000/ב/6. הוראות תכנית רח/2000/ב/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000/ב/6
11/08/2009	5274	5986	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2000/ג/2. הוראות תכנית רח/2000/ג/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000/ג/2
09/02/2016	3355	7201	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2000/ג/4. הוראות תכנית רח/2000/ג/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000/ג/4
26/03/2007	2158	5645	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/מק/2000/ב/3. הוראות תכנית רח/מק/2000/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/מק/2000/ב/3
04/02/2001		4957	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/מק/2000/יב. הוראות תכנית רח/מק/2000/יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/מק/2000/יב
28/09/2017	102	7593	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0111971. הוראות תכנית 414-0111971 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0111971



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
414-0201608	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	6913	780	09/11/2014
רח/מק/2000/ג/3	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3. הוראות תכנית רח/מק/2000/ג/3 תחולנה על תכנית זו.	6126	4488	18/08/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן							מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	עקרונות וטבלאות ההקצאה ואיזון	15: 07 12/07/2020	יוגב שקד	22/06/2020	8		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 03 31/12/2018		09/04/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392361	dina@rehovot.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9492260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי			הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יוגב שקד	1439		מודיעין- מכבים- רעות	טבת	16			shaked-yo@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכנית זו	תכנית מס' 414-0666446

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 בכל תחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון ובניה, לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1.
- רישום החלקה החדשה יערך בהתאם לסעיף 125 לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	201, 200
מבנים ומוסדות ציבור	100
דרך מאושרת	302 - 300
דרך מוצעת	401, 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	401, 400
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	201, 200
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	400
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	201, 200
להריסה	דרך מאושרת	301, 300
להריסה	דרך מוצעת	401, 400
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	100
להריסה	מגורים ד'	201, 200
מבנה להריסה	דרך מאושרת	300
מבנה להריסה	דרך מוצעת	401, 400
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	100
מבנה להריסה	מגורים ד'	201, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	302 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	401, 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	201, 200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	269	5.15
דרך מוצעת	484	9.26
מבנים ומוסדות ציבור	1,927	36.87
מגורים ד'	2,546	48.72
סה"כ	5,226	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	268	5.14
דרך מוצעת	474.88	9.10

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
36.95	1,927.34	מבנים ומוסדות ציבור
48.81	2,545.79	מגורים ד'
100	5,216	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



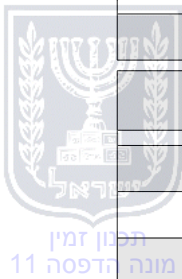
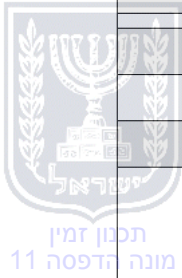
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	יח"ד הקטנות בתחום התכנית יוקצו לכל מגרש בנפרד לפי 20% מכלל יח"ד בכל מגרש
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	עפ"י התכניות בתוקף החלות על החלקות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	עפ"י התכניות בתוקף החלות על החלקות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	עפ"י התכניות בתוקף החלות על החלקות.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

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 בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.
3. הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.
4. התנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית 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.

6.2**רישום שטחים ציבוריים**

- התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה. תכנית זו כוללת טבלאות הקצאה ואיזון.
- השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית רחובות בהתאם לפרק ח' סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

1. א. 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.
- ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת המבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.

6.4**הוצאות הכנת תוכנית**

- 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 והאיזון 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 265א' לחוק.

6.5**היטל השבחה**

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

תוך עשר שנים ממתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11