

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0588970

רח/מק/1200/8/א-ב-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 לרח/1200/א. התכנית רח/1200/א אושרה ב-30.04.94 ומשתרעת על פני שטח של כ-12 דונם.  
התכנית רח/1200/א לא כללה טבלאות הקצאה ואיזון ולא נרשמה בטאבו.  
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/1200/8/א-ב-איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0588970

1.2 שטח התכנית 11.392 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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

נושא התכנית



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רחובות
קואורדינאטה X	182950
קואורדינאטה Y	643750

**1.5.2 תיאור מקום**

בין הרחובות: מדר זכריה במזרח לרחוב יצחק מדהלה במערב

**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	הרב מדר זכריה		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3705	מוסדר	חלק	181, 235, 385, 442-444, 455	

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רח/1200/8 א	11 - 9, 4 - 2

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון 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
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
09/04/2018	6739	7755	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0303420. הוראות תכנית 414-0303420 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0303420
18/09/2017	9577	7590	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0505347. הוראות תכנית 414-0505347 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0505347
30/04/1994	3184	4211	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 1200 / 8 א. הוראות תכנית רח/ 1200 / 8 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 1200 / 8 א
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רח/ מק/ 2000 / יב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / יב תחולנה על תכנית זו.	4957		04/02/2001
414-0201608	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	6913	780	09/11/2014
רח/ 1200 / 8	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 1200 / 8. הוראות תכנית רח/ 1200 / 8 תחולנה על תכנית זו.	3717	476	19/11/1989
רח/ מק/ 2000 / ב/ 5	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות התכנית רח/ מק/ 2000 / ב/ 5. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5843	4511	26/08/2008
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 ובניה רחובות		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	11: 38 31/10/2018	עציון כוכבי	07/01/2018	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות לעריכה טבלאות הקצאה והאיזון	07: 28 29/01/2019	עציון כוכבי	07/01/2018	21		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	08: 28 13/11/2017		12/11/2017		1: 250	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

**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**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטים שונים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי			הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292		gdas@bezeqint.net
שמאי מקרקעין	שמאי	עציון כוכבי	789		רחובות	המנוף	2	08-9365366	08-9316316	etze99@gmail.com



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 11



משרד תכנון ופיקוח  
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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מונח	הגדרת מונח
תכנית זו	תכנית מס' 414-058970

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים ב'	14
מבנים ומוסדות ציבור	8
שטח ציבורי פתוח	385,5
דרך מאושרת	10,4
דרך משולבת	15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	10,4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	15
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	8
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	14
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	385,5

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

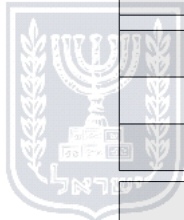
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,802	15.82
דרך משולבת	444	3.90
מגורים א' מיוחד	700	6.15
מגורים ב'	6,425	56.40
שב"צ	1,556	13.66
שטח ציבורי פתוח	465	4.08
<b>סה"כ</b>	<b>11,392</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

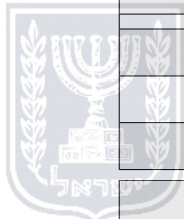
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,701.56	15.16
דרך משולבת	436.51	3.89
מבנים ומוסדות ציבור	1,556.56	13.86
מגורים א'	700	6.23
מגורים ב'	6,368.41	56.72
שטח ציבורי פתוח	464.63	4.14
<b>סה"כ</b>	<b>11,227.66</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	שימושים
	עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות
4.3.2	הוראות
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.4.1	שימושים
	עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות
4.4.2	הוראות
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.5.1	שימושים
	עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות
4.5.2	הוראות
<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
4.6.1	שימושים
	עפ"י תכניות בתוקף החלות על החלקות
4.6.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>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 יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>3. הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>4. התנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבנייה, וכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י העירייה או ירשמו על שמה בהתאם לפרק ח' סעיף 188 לחוק התכנון והבניה או בכל דרך אחרת.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>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 265א' לחוק.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.</p>	<p><b>6.5</b></p>

**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