

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0632273

מתחם שפע-און, רחובות, איחוד וחלוקה. רח/מק/1250/41/ג/3



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

התוכנית ממוקמת ברחוב הרצל פינת משה מזרחי וכוללת קומת מסחר, בניה מרקמית למגורים, 2 מגדלי מגורים וקומות מרתף לפי תוכנית מאושרת רח/מק/1250/41/ג/2. מטרת התוכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים היא יצירת טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית רח/מק/2/ג/41/1250.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם שפע-און, רחובות, איחוד וחלוקה. רח/מק/3/ג/41/1250
מספר התכנית	מספר התכנית	414-0632273
שטח התכנית	שטח התכנית	7.765 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

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

רחובות	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
182575	קואורדינאטה X	
643600	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רחובות - חלק מתחום הרשות:

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שעריים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3697	מוסדר	חלק	111-115, 117-118, 144-145	4

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון 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
19/03/2013	3610	6565	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 1250 /41 /ג/ 2. הוראות תכנית רח/ מק/ 1250 /41 /ג/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 1250 /41 /ג/ 2



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיל צבי שנהב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיל צבי שנהב		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	רקע		6	24/12/2018	רן וירניק	16: 23 24/12/2018	עקרונות ושיקולים בעריכת טבלת ההקצאות	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	24/12/2018	רן וירניק	16: 23 24/12/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/12/2018	אביגדור מזור	12: 01 24/12/2018		לא

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
	פרטי			אבי וניסים בובליל (2010) בע"מ	תל אביב- יפו	אחד העם	9	072-2508055		b_kfir@net vision.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אבי וניסים בובליל (2010) בע"מ	תל אביב- יפו	אחד העם	9	072-2508055		b_kfir@netvision.ne t.il

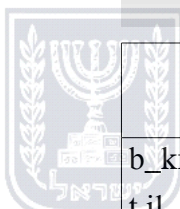
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				אבי וניסים בובליל (2010) בע"מ	תל אביב- יפו	אחד העם	9	072-2508055		b_kfir@netvision.ne t.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל צבי שנהב		כנען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644		zamir@cansh en.co.il
שמאי	שמאי	רן וירניק	327		תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	18	03-6133388	03-6133386	wran@isdn.n et.il
מודד	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo r-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
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 הבעלים אשר באה על פי הוראות תוכנית רח/מק/1250/41/ג/2

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה של המגרשים ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"א- 1965, סעיף

62 א (א)1



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	4
שטח פרטי פתוח	3, 2
דרך מאושרת	5
מגורים ומסחר	1A, 1B, 1C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ומסחר	1A, 1B, 1C
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	3, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	1A, 1B, 1C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	3, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	720	9.28
מגורים ומסחר	3,980	51.29
שטח פרטי פתוח	2,180	28.09
שטח ציבורי פתוח	880	11.34
סה"כ	7,760	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	716.61	9.31
מגורים ומסחר	3,936.84	51.12
שטח פרטי פתוח	2,174.35	28.24
שטח ציבורי פתוח	873.02	11.34
סה"כ	7,700.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית רח/מק/1250/41/ג/2
4.1.2	הוראות
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית רח/מק/1250/41/ג/2
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית רח/מק/1250/41/ג/2
4.3.2	הוראות
4.4	מגורים ומסחר
4.4.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית רח/מק/1250/41/ג/2
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום****סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה**

1. התוכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. תוכנית זו כוללת טבלאות הקצאה ואיזון.
2. בתוך 3 חודשים מיום אישור תוכנית זו תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, תוכנית לצרכי רישום.
- לאחר אישור התצ"ר כ"כשר לרישום", יגיש מגיש התוכנית את המסמכים הנדרשים לרישום התצ"ר, לאישור יו"ר הועדה המקומית ולשכת רישום המקרקעין.
- במידה ומגישי התוכנית לא ביצעו את הנ"ל, העיריה שומרת לעצמה את הזכות לבצע את הרישום ולחייב את בעלי הקרקע/מגיש התוכנית בהוצאות הרישום.
3. 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.
4. כל תאי השטח בתוך תחום המסומן כ"מגרש המחולק לתאי שטח", ירשמו כיחידת בעלות אחת.

6.2**הוצאות הכנת תוכנית**

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התוכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התוכנית 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 התוכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265 א' לחוק.

6.3**היטל השבחה**

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

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