

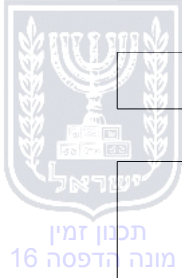
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-1029222

רח/מק/2103/4/ב - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רחובות
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו היא תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וכוללת עדכון טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית הראשית 414-0671081 רח/2103/4א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/מק/2103/4-ב - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 414-1029222

79.188 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

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	184273
קואורדינאטה Y	644027

### 1.5.2 תיאור מקום

המתחם ממוקם בין קריית ההגנה לבין דרך מנחם בגין ודרך מס' 40.

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

נפה רחובות

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3699	מוסדר	חלק		4, 20, 99-100, 106-107, 199

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
414-0671081	500 - 501, 1001 - 1011, 2001 - 2008, 3001 - 3006

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
09/04/2018		6739	7755	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414-0303420. הוראות תכנית 414-0303420 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0303420
10/06/2021		6664	9670	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414-0671081. הוראות תכנית 414-0671081 תחולנה על תכנית זו. העדכון היחיד הוא בטבלאות איזון והקצאה	שינוי	414-0671081
18/02/1971		1161	1703	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/110/2 ממשיכות לחול.	החלפה	רח/ 110 / 2
28/05/1996		3425	4412	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות 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	כפיפות	רח/ 2000 / ב/ 6
11/08/2009		5274	5986	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ג/ 4. הוראות תכנית רח/	כפיפות	רח/ 2000 / ג/ 4

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		2000 / ג / 4 תחולנה על תכנית זו.				
רח / 2111	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח / 2111. הוראות תכנית רח / 2111 תחולנה על תכנית זו.	4306	3381		25/05/1995
רח / 2112 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח / 2112 / א. הוראות תכנית רח / 2112 א תחולנה על תכנית זו.	5314	3406		14/07/2004
רח / מק / 2000 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח / מק / 2000 / ב / 3. הוראות תכנית רח / מק / 2000 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5645	2158		26/03/2007
414-0201608	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	6913	780		09/11/2014
רח / מק / 2000 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית רח / מק / 2000 / ג / 3. הוראות תכנית רח / מק / 2000 / ג / 3 תחולנה על תכנית זו.	6126	4488		18/08/2010

**הערה לטבלה:**

מספרי תכניות העבודה לקווי חלוקת גז הטבעי שנכללות בתכנית זו מר/רח/רשגז/ח/ע/01- בכפיפות מר/רח/רשגז/ח/ע/03- בכפיפות

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איילת אליזבט הוקמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איילת אליזבט הוקמן		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 38 25/05/2022	גיא שרת	03/05/2022	53	1: 1000	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 25 04/07/2022	איילת אליזבט הוקמן	03/07/2022	1	1: 1000	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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	5	073-3428817		davida@land.gov.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	5	073-3428817		davida@land.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איילת אליזבט הוקמן		בוכמן הוקמן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל		03-6881007		buchman.arch@gmail.com
	מודד	אייל רבינוביץ	948		הרצליה	משכית	15	077-4518726		gilad@kav-medida.co.il
	שמאי	גיא שרת	1366		ראשון לציון	סחרוב דוד	11	054-4590111		guy@press-haret.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

1. השטחים הכלולים בתכנית יחולקו ללא הסכמת בעלים עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
2. רישום החלוקה החדשה יערך בהתאם לסעיף 125 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1001 - 1003
מגורים ב'	1004 - 1011
מגורים ד'	2001 - 2008
מבנים ומוסדות ציבור	501, 500
שטח ציבורי פתוח	3001 - 3005
דרך מאושרת	3006

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	501
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	3001
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	3003
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3006
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	501, 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	1001 - 1003
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1004 - 1011
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2001 - 2008
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3001 - 3005

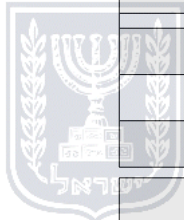
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	18,515	23.38
מבנים ומוסדות ציבור	14,865	18.77
מגורים א'	2,056	2.60
מגורים ב'	5,330	6.73
מגורים ד'	20,357	25.71
שטח ציבורי פתוח	18,065	22.81
סה"כ	79,188	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18,584.74	23.38
מבנים ומוסדות ציבור	14,919.58	18.77
מגורים א'	2,063.92	2.60
מגורים ב'	5,350.43	6.73
מגורים ד'	20,433.54	25.71
שטח ציבורי פתוח	18,133.24	22.81
סה"כ	79,485.45	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>

<b>6.2</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה 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 המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועורנים 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. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>

<b>6.3</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	<p>התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.</p> <p>בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו תוכן תכנית לצורכי רישום.</p> <p>לאחר רישום התצ"ר כ"כשר לרישום", יוגשו המסמכים הנדרשים לרישום התצ"ר, לאישור יו"ר הוועדה המקומית וללשכת רישום המקרקעין.</p> <p>במידה ולא יוגש התצ"ר כאמור לעיל, הוועדה מקומית שומרת לעצמה את הזכות לבצע את הרישום ולחייב את בעלי הקרקע בהוצאות הרישום.</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לפרק ח' סעיף 188 לחוק התכנון והבניה או בכל דרך אחרת.</p>

<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדן ע"פ פקודת המודדים, אישורו ע"י הוועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p> <p>ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת במבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p>

<b>6.5</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום

<b>6.5 הוצאות הכנת תוכנית</b>	
<p>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.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מיד עם מתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16