

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-1184811

רח/מק/550/ג/33- רחוב העבודה 4 ו-6 רחובות

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005284032/310>

## דברי הסבר לתכנית

2 מגרשים בגוש 3703, חלקות 688,689 בשטח כולל של 927 מ"ר. התכנית מבקשת לאחד שתי חלקות צמודות למגרש בניה אחד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

רח/מק/550/ג/33- רחוב העבודה 4 ו-6 רחובות **שם התכנית** **1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

414-1184811 **מספר התכנית**

0.927 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית **1.4 סיווג התכנית** **סוג התכנית**

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מקומית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

62א (א) (1) **לפי סעיף בחוק**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית **היתרים או הרשאות**

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

לא **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

רחובות	מרחב תכנון מקומי
182432	קואורדינאטה X
645050	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

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

רחובות - חלק מתחום הרשות: רחובות

נפה רחובות

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	העבודה	רחובות
	4	העבודה	רחובות

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר	חלק	688-689	

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
רח/ 2000 / ב / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	4412	3425		28/05/1996
רח/ 2000 / ב / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	7014	4506		31/03/2015
רח/ 2000 / ג / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4 תחולנה על תכנית זו.	7201	3355		09/02/2016
רח/ 550 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 550 / ג ממשיכות לחול.	3867	2212		19/04/1991
414-0505347	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414-0505347. הוראות תכנית 414-0505347 תחולנה על תכנית זו.	7590	9577		18/09/2017
414-0704312	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414-0704312. הוראות תכנית 414-0704312 תחולנה על תכנית זו.	10833	93		02/10/2022
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
414-0201608	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	6913	780		09/11/2014



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית -414 0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.				



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמי בידרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמי בידרמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות מצב מאושר	15: 06 26/01/2023	נעמי בידרמן	25/01/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת איזון והקצאה	09: 32 13/09/2023	רועי פרליס	13/09/2023	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת איזון והקצאה	12: 55 20/09/2023	רועי פרליס	20/09/2023	13		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תכנית מצב מאושר	15: 07 26/01/2023	נעמי בידרמן	25/01/2023	1	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
	פרטי	אריה מרדלר			נס ציונה	הורד	14	052-4577799		Mushi@pre ssplast.com
	פרטי	יהודית מרדלר			נס ציונה	הורד	14	052-4577799		Mushi@pre ssplast.com
	פרטי	יעקב שרעבי			טלמון	חרשה		052-8012522		sh5006895@ gmail.com
	פרטי	סעדיה שרעבי			ירושלים	גבעת שאול	3	052-8012522		sh5006895@ gmail.com

**1.8.2 יזם****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמי בידרמן		נעמי בידרמן אדריכלות ובינוי ער	מזכרת בתיה	נופר		08-9340255		neomibid@z ahav.net.il
מודד	מודד	ראול מרקוביץ	441		רחובות	התנאים	4	08-9350649	08-9350648	moded- r@013.net
	שמאי	רועי פרליס	816		רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	roey.perlis@ gmail.com



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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**

1. איחוד חלקות ללא הסכמת בעלים בתחום בתכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד חלקות למגרש אחד לפי סעיף 62א (א) (1).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1
מבנה להריסה	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	927	100
סה"כ	927	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	918.75	100
סה"כ	918.75	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
כל השימושים המותרים למגורים.	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<p>התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. תכנית זו כוללת טבלאות הקצאה ואיזון. בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום.</p> <p>לאחר אישור התצ"ר כ"כשר לרישום", יגיש מגיש התכנית את המסמכים הנדרשים לרישום התצ"ר, לאישור יו"ר הוועדה המקומית וללשכת רישום המקרקעין.</p> <p>במידה ומגישי התכנית לא ביצעו את הנ"ל, הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לבצע את הרישום ולחייב את בעלי הקרקע/מגישי התכנית בהוצאות הרישום.</p> <p>רישום השטחים יעשה רק לאחר פינוי בפועל של מבנים ודיירים מהשטחים המיועצים לצרכי ציבור ומסירתם לעיריה ריקים ופנויים.</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם עיריית רחובות בהתאם לפרק ח' סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.</p>

<b>6.2</b>	<b>תנאים בהליך הרישום</b>
	<p>1. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגבי מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p>

<b>6.3</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	<p>הוצאות התכנית יתחלקו בין הבעלים בהתאם לחלקם היחסי בקרקע בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.</p>

<b>6.4</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>המבנים/גדרות המסומנים להריסה, יהרסו טרם קבלת היתר בניה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	<p>התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.</p>

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

תוכנית מספר: 414-1184811 שם התוכנית: רח/550/ג

עורך התוכנית: נעמי בידרמן תאריך: 25.01.2023 חתימה: \_\_\_\_\_

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		תכנית (%) משטח תא (השטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	חלקה	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
6	0 (3)	4	5	1	2	25%	447.75	25%		50.5 (2)	281.5 (1)	463	688	מגורים
6	4	0 (4)	5	1	2	25%	447.75	25%		50.5 (2)	281.5 (1)	464	689	מגורים

1. 50% שטח עיקרי מתכנית רח/550/ג + 50 מ"ר מתכני תרח/2000/ו
2. זכויות לפי רח/2000/ב/6
3. על-פי תוכנית ג550 - בחלקה בית בעל קיר משותף עם חלקה 689.
4. על-פי תוכנית ג550 - בחלקה בית בעל קיר משותף עם חלקה 688.