

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

<p>משרד הסנים מחוז מרכז</p> <p>17 03. 2010</p> <p>נתקבל תיק מס':</p>	<p>תוכנית מס' רח/מק/1950</p> <p>שם תוכנית: הוראות בדבר בניה בקיר משותף</p> <p>בבתים צמודי קרקע</p>
--	--

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: רחובות
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

הוראות התכניות רח/1000, א, רח/400, רח/1050, רח/950 מגבילות באזור מגורים א' ובאזור מגורים א' מיוחד את אורך התוספת המותרת לבנייה לאורך הקיר המשותף (במגרש המשותף לשני דיירים או/ו במקום שבתשריטים נקבעו הקמות בתים עם קירות משותפים) ל-6 מ' בלבד. כמו כן, קובעות התכניות הנ"ל, שבמידה והתוספת אינה מבוצעת עד הגבול המשותף, אורכה לא יהיה יותר מ-9 מ' מקיר הבית הקיים, ובלבד שהמרחק שבין שני חלקי הבית הדו משפחתי לא יפחת ממחצית האורך.

מטרת התכנית הזו, היא להסיר את המגבלות הנ"ל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הוראות בדבר בניה בקיר משותף בבתים צמודי קרקע
1.1	יפורסם ברשומות	מספר התוכנית
1.2	שטח התוכנית	רח/מק/1950 כ 1760 דונם.
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
		1 מספר מהדורה בשלב
		24/01/2010 תאריך עדכון המהדורה
1.4	יפורסם ברשומות	סוג התוכנית
		תוכנית מפורטת
		לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק
		62 א (א) סעיף קטן 5
		היתרים או הרשאות
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה
		ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X	רחובות 182,285
		קואורדינטה Y	644,313
1.5.2	תיאור מקום		שיכון סלע, שיכון ותיקים, אפריים, קרית דוד, דניה
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רחובות
		התייחסות לתחום הרשות	חלק
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רחובות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מס' גוש
13, 12		חלק	מוסדר	3654
450, 421, 100	,131, 108-129, 103, 99, 95, 77-83, 40, 39, ,180-189, 152-155, 148, 141-146, 133-139, ,292-303, 288-290, 269-286, 267, 192-265, ,451-457, 436-449, 422-433, 405-420, 305-403, 516-547, 484-514, 467-477, 461-465, 459	חלק	מוסדר	3655
,82, 67-69, 65, 64, ,280, 160, 87, 83, 390, 348, 296	,150-159, 121-148, 108-119, 102-105, 86, ,291-295, 283-289, 265-279, 180-262, 162-178, ,351-389, 349, 316-347, 302-314, 300, 298, 297, 418-426, 400-413, 393-398	חלק	מוסדר	3656
,70, 67, 64, 61, 58, 175, 79, 76, 73		חלק	מוסדר	3657
,369, 200, 78-93, 373, 371	,58, 56, 52, 51, 39-40, 36, 31, 17, 15, 9, 8, 6, 4, ,94-96, 75-77, 71-73, 69, 68, 65, 64, 62, 61, ,114-124, 112, 108, 107, 105, 103, 101, 100, ,201-206, 197-199, 191-195, 169, 167, 166, ,241-250, 237-239, 228-234, 221-226, 208-218, ,299, 291-297, 283-289, 273-281, 271, 255-268, ,336-345, 332-334, 323-329, 320-321, 302-318, ,396-375, 365-368, 362-363, 353-360, 347-351, 399-412	חלק	מוסדר	3658
163, 18, 4	374	חלק	מוסדר	3698
522, 22, 12	,183, 157-180, 151, 99-148, 83-94, 39-80, 18, ,403-433, 342-401, 260-334, 189-258, 187, 186, ,462-499, 455-460, 452, 442-450, 439, 436, 435, 529-580, 525-527, 523, 521, 520, 502, 501	חלק	מוסדר	3700
365, 355, 116	362, 358, 351-354, 111-114	חלק	מוסדר	3702
236		חלק	מוסדר	3703
89	327-, 322, 256, 253, 238, 237, 123, 120, 106, 384-, 376, 375, 373, 372, 362, 344-359, 335, ,414-423, 411, 410, 408, 403, 402, 400, 396, ,556, 555, 538-546, 512-515, 431, 430, 427, ,668, 667, 650-664, 640-648, 627-638, 558-561, 673-675	חלק	מוסדר	3704
32	,502, 366-370, 350-364, 344, 290-292, 40, 38, 531-, 529, 526, 523, 518, 515, 512, 509, 507, ,615-627, 558-594, 546-556, 544, 542, 539, 535, 633-636	חלק	מוסדר	3705

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תוכנית
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מקומי "שורקות"

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מס' תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מס' י.פ.	תאריך
רח/מק/2000/ב/5	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו.	5843	26/08/2008
רח/מק/2000/ב/2	כפיפות		5293	29/04/2004
תמא/2/4	כפיפות		4525	25/05/1997
רח/2000/ב/1	כפיפות	אולם באם הוראות אלו סותרות את הוראות תכניות אלה, הוראות אלה מחייבות.	4412	28/05/1996
רח/1000/א	שינוי		3305	27/02/1986
רח/400	שינוי		2752	24/09/1981
רח/1050	שינוי		2732	30/07/1981
רח/950	שינוי		2732	30/07/1981

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס' גיליונות	מס' עמ' עמ'	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
			16/06/2009		10		מחייב	הוראות התוכנית
			16/06/2009	1			מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-9392318		08-9392294	ביליין 2 רחובות		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות				
			08-9392260							

יזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-9392318		08-9392294	ביליין 2 רחובות		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות				
			08-9392260							

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שונים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-9392318		08-9392294	ביליין 2 רחובות		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות				
			08-9392260							

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, הזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי הוראות בינוי בדבר בניה בקיר משותף באזור מגורים א' ובאזור מגורים א' מיוחד בתכניות רח/1000, א, רח/400, רח/1050, רח/950.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- בחלקות המיועדות לאזור מגורים א' ולאזור מגורים א' מיוחד ע"פ תכניות רח/1000, א, רח/400, רח/1050, רח/950, תוסרנה ההגבלות הבאות:
1. אורך התוספת המותרת לבנייה לאורך הקיר המשותף (במגרש המשותף לשני דיירים או/במקום שבתשריטים נקבעו הקמת בתים עם קירות משותפים) לא יעלה על 6 מ'.
 2. במידה והתוספת אינה מבוצעת עד הגבול המשותף, היה תהיה באורך לא יותר מ-9 מ' מקיר הבית הקיים, ובלבד שהמרחק שבין שני חלקי הבית הרו משפחתי לא יפחת ממחצית האורך.
- הסרת ההגבלות הנ"ל תאפשר בניה בקיר משותף לכל אורכו בתחום קווי הבניין ובהתאם לזכויות הבניה המותרות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	כ 1760 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				ל"ר	מ"ר	מגורים
				ל"ר	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	תאי שטח 2	תאי שטח כפופים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

ל"ר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

לי"ר.

6. הוראות נוספות

במידה ותהה סתירה בין הוראות התכנית לתשריט התכנית, תגברנה הוראות התכנית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לי"ר.

7.2 מימוש התוכנית**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
					מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
					עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ישראל בן ישראל, מספר זהות 094631742, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רח/מק/1950 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 39521.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

א"ד' ישראל בן ישראל
 חתומת המסמך
 עיריית ורחובות

4.3.10
 תאריך

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו? אם כן, פרט:	✓	✓
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה		
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת		
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים		
	2.3.3	הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה		
	4.3	אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ . קיום תשריט מצב מאושר	לייר	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה) הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	לייר	
	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת. "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: מרחב תכנון מקומי "שורקות"		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט:		
	האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:			
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	ל"ר	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 ותסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003. או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל מבא"ת "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי בסינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד לטבנה קיים ללא שינוי ייעוד.