

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
17.06.2010
נתקבל
תיק מס':

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רח/מק/2000/ג/3

שם התוכנית: הוראות בינוי בדבר בניה על גגות

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: רחובות
סוג התוכנית: תכנית מתאר מקומית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית רחובות אישור תכנית מס' רח/מק/3/ג/2000 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבת מס' 2010005 ביום 21.05.2010 יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומס' התכנית	שם התוכנית	הוראות בינוי בדבר בניה על גגות רח/מק/2000/ג/3
1.2	שטח התוכנית	מספר התוכנית	כ 23,000 דונם
1.3	מהדורות	שלב	הפקדה 2 23/02/2010
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	כן ועדה מקומית 62 א(א) סעיף קטן 5
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה.
		סוג איחוד וחלוקה	לא
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
		קואורדינטה X	182,491
		קואורדינטה Y	644,903
1.5.2	תיאור מקום	כל מרחב תכנון מקומי רחובות רחובות	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רחובות
		התייחסות לתחום הרשות	כל מרחב תכנון מקומי רחובות רחובות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רחובות
1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מס' חלקות בשלמותן	מס' חלקות בחלקן
כל הגושים הנמצאים במרחב תכנון/שיפוט העיר רחובות				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

<p>מרחב תכנון מקומי "שורקות" מרחב תכנון מקומי "גזר" מרחב תכנון מקומי "רמלה" מרחב תכנון מקומי "נס ציונה" מרחב תכנון מקומי "גן רווה"</p>
--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רח/2000/ג/2	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/2000/ג/2 אלא אם שונו בתכנית זו.	5986	11/08/2009
רח/2000/ג	ביטול	תכנית זו תחול גם בכל מקום בו צוין בתכנית בתוקף כי תכנית רח/2000/ג לא תחול בתחומה.	3447	01/05/1987
תמא/2/4	כפיפות		4525	25/05/1997
רח/2000/ט"ו	כפיפות	תכנית זו אינה חלה על מבנים המיועדים לשימור	5748	12/12/2007

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מס' עמ'	מס' גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		10		25/10/2009			
תשריט התוכנית	מחייב			1	25/10/2009			

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

1.8.1 מגיש התכנית

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

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שונים	מקצוע / תואר / ל"ר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שונים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
עורך התכנית מודד				הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		ביל"ן 2 רחובות	08-9392294 08-9392260		08-9392318

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
"תכנית זנ"	תכנית רח/מק/2000/ג/3

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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי הוראות בינוי בדבר בניית חדרי יציאה לגג, פרגולות ומרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי הוראות בינוי בדבר בניית חדרי יציאה לגג, פרגולות ומרפסות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	כ 23,000 דונם
-------------------------	---------------

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

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

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
100	23,000	100	23,000
	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת		יעוד



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: ע"פ תכנית מאושרת אחרת	
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2

5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

לייר

6. הוראות נוספות

6.1
 הוראות תכנית זו יחולו בכל אזורי המגורים בתחום מרחב התכנון המקומי לרבות באזורים מסחריים בהם מותרת בניה למגורים ולמעט באזור מגורים א', באזור מגורים א' מיוחד וביעודי קרקע המתירים בניה צמודת קרקע, אלא אם קיים בהיתר בית משותף בבניה רוויה בן שתי קומות ויותר ובן 4 יחיד ויותר.

6.2
 בכל מקום שבו נדרשת עפ"י תכנית רח/2000/ג/2 באזורים הנ"ל נסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג או תכסית בניה של 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות כמפורט בתכנית זו ובלבד שתוצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות באישור מהנדס העיר.

6.3
 השטח הבנוי של חדר היציאה לגג או של תוספת הבניה לא יעלה על 40 מ"ר לדירה בהתאם לתקנות חישוב שטחים.

6.4
 תותר הקמת פרגולות בהתאם להוראות החוק.

6.5 הוראות בינוי למרפסות מקורות
 ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה/ פתוחה כתוספת לבתים קיימים ולבתים חדשים ע"פ הוראות רח/2000/ג/2 במבנים בהם לא קיימות מרפסות.

6.6 היטל השבחה
 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

6.7 הוצאות התכנית
 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 65 א' לחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלביות ביצוע
 עם מתן תוקף לתכנית הזו.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רח/מק/2000/ג/3 – "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 חתימתני, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אזר' יניראל בן ישראל
מהנדס העיר
ורוש טיגול הפדסח
עיריית רמת השרון
חתימת המצהיר

8.6.10

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: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.2, 6.1	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	לי"ר	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	לי"ר	
	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)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות 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 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
√		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
√		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		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?		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
√		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)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
√		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
		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 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/התחייט מוסד התכנון.
⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "התחיות לעריכת הוראות התוכנית".
⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

נספח א' - שווי חלקות רשומות
בתכנית רחמ/מק/2110, דרך גד פינשטיין, רחובות.

שווי יחסי	שווי ס"ה \$ -ב	שווי לבעלים \$ -ב	שווי קרקע מ"ר \$-ב	יעוד	חלקים	חוכרים	שם בעלים	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סד'
0.01826	962,750	429,887	250	תעשייה	0.44652		יפאורה בע"מ	3,851	8,546	7	3650	1
0.02263		532,863	250	תעשייה	0.55348		תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ					
0.01984	467,250	467,250	250	תעשייה	1.00000		עיריית רחובות	1,869	3,646	8	3650	2
0.03624	853,250	853,250	250	תעשייה	1.00000		יפ-אורה בע"מ	3,413	7,147	8	3651	3
0.04778	1,624,750	1,124,993	250	תעשייה	0.69241		אדלמן עזריאל	6,499	6,499	9	3651	4
0.02122		499,757	250	תעשייה	0.30759		נועם בנימין ת.ג. 4856006					
0.09746	2,294,750	2,294,750	250	תעשייה	1.00000		יפ-אורה בע"מ	9,179	11,538	35	3651	5
0.05617	1,322,500	1,322,500	250	תעשייה	1.00000		תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ	5,290	5,290	38	3651	6
0.24190	16,020,750	5,695,697	250	תעשייה	0.35552	יפאורה בע"מ	רשות הפיתוח	64,083	65,476	39	3651	7
0.43851		10,325,053	250	תעשייה	0.64448	תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ						
1.00000	23,546,000	23,546,000			7.00000			94,184	108,142			סי"ה

נספח ב' - שווי מגרשים מוקצאים
בתכנית רח/מק/2110, רח' גד פיינשטיין, רחובות

שווי מגרש ב-\$	שווי למ"ר קרקע ב-\$	יעוד	שטח במ"ר	מס'י מגרש
10,607,500	250	תעשייה	42,430	N19
12,438,750	250	תעשייה	49,755	ב19
499,750	250	תעשייה	1,999	20
23,546,000			94,184	ס"ה

טבלת הקצאות ואיון לתכנית רח/מק/2110/ , דרך גז פיינשטיין, רחובות.

קרו איון	שווי יחסי	החלק ש-ב	מ צ ב מ א צ ע			שווי יחסי	ס"ה שווי 5-ב	שווי לבעלים 5-ב	חלקים	חוכרים	שם בעלים	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סד'
			שווי מגוש \$-ב	שטח מגוש במ"ר	מגוש \$-ב											
- 61,983	0.02089	491,870	10,607,500	42,430	N19	0.01826	962,750	429,887	0.44652		3,851	8,546	7	3650	1	
- 11,084	0.02310	543,947	12,438,750	49,755	B19	0.02263		532,863	0.55348							
229,250						0.00974	467,250	229,250	0.49064		1,869	3,646	8	3650	2	
238,000						0.01011		238,000	0.50936							
- 122,640	0.04145	975,890	10,607,500	42,430	N19	0.03624	853,250	853,250	1.00000		3,413	7,147	8	3651	3	
1,125,000						0.04778	1,624,750	1,124,993	0.69241		6,499	6,499	9	3651	4	
- 330,076	0.11148	2,624,826	10,607,500	42,430	N19	0.09746	2,294,750	2,294,750	1.00000		9,179	11,538	35	3651	5	
- 28,099	0.05736	1,350,599	12,438,750	49,755	B19	0.05617	1,322,500	1,322,500	1.00000		5,290	5,290	38	3651	6	
- 819,217	0.27669	6,514,914	10,607,500	42,430	N19	0.24190	16,020,750	5,695,697	0.35552		64,083	65,476	39	3651	7	
- 219,151	0.44781	10,544,204	12,438,750	49,755	B19	0.43851		10,325,053	0.64448							
0	1.00000	23,546,000		94,184		1.00000	23,546,000	23,546,000	7.00000		94,184	108,142				