

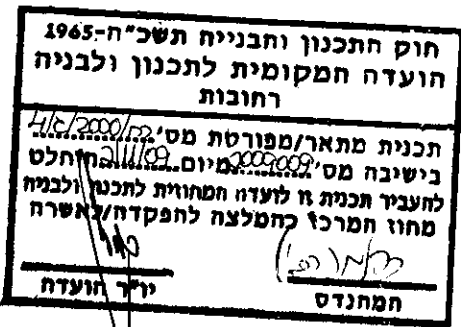
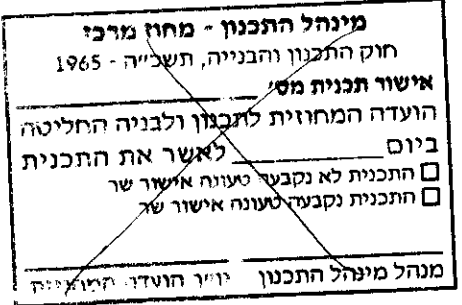
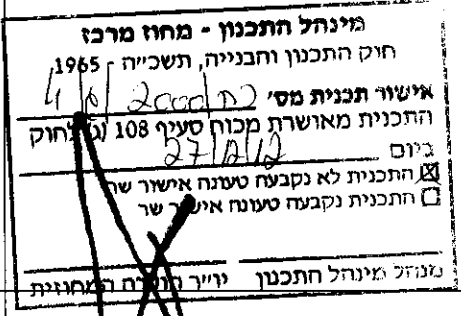
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
	- 2. 11. 2014
	נתקבל
תוכנית מס' רח/ 4/ג/ 2000	תיק מס':

שם התוכנית: הוראות בדבר קירוי פרגולות לסככות

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא להתיר קירוי של פרגולות ברחבי העיר בהתאם להנחיות עיצוביות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומס' התכנית	שם התוכנית	הוראות בדבר קירוי פרגולות לסככות רח/2000/ג/4
1.2	שטח התוכנית	מספר התוכנית	כ 23,000 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מתן תוקף 2
1.4	סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב	18.09.14
		תאריך עדכון המהדורה	תוכנית מתאר מקומית מפורטת
		סוג התוכנית	כן
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	ועדה מחוזית
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה.
		היתרים או הרשאות	לא
		סוג איחוד וחלוקה	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

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
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רחובות
		התייחסות לתחום הרשות	כל מרחב תכנון מקומי
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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11/08/2009	5986	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/2000/ג/2 במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	רח/2000/ג/2 ✓
18/08/2010	6126		כפיפות	רח/מק/2000/ג/3 ✓
26/08/1976	2247		כפיפות	תמא/3 ✓
31/07/1986	3366		כפיפות	תמא/23 ✓
25/05/1997	4525		כפיפות	תמא/2/4 ✓
15/10/1998	4687		כפיפות	תמא/23/א
10/03/1999	4734		כפיפות	תממ/3/6/ד ✓
12/11/2003	5236		כפיפות	תממ/3/21 ✓
12/12/2007	5748	סעיף 77,78 : התכנית אינה חלה על מבנים המיועדים לשימור	כפיפות	רח/2000/טו ✓

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס' גיליונות	מס' עמ'	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
			02.12.2010		13		מחייב	הוראות התוכנית
			25/10/2009	1		1:20,000	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

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		ביליין 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		ביליין 2 רחובות	08-9392294 08-9392260		08-9392318	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מס' רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	עורך התכנית מודד
				הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		ביליין 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 זו"	תכנית רח/2000/ג/4

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**

קביעת הוראות בניה בדבר בניית סככות במקום בו מותרת בניית פרגולה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. בכל אזורי המגורים בו מותרת פרגולה עפ"י הוראות החוק, ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה בהתאם להנחיות העיצוביות, למעט במבנים שהוכרזו כמבנים לשימור ע"י ועדת השימור העירונית ע"פ התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת קו בנין אפס לקירוי פרגולות(בגבולות המגרש).
3. הקלה של קו בניין של 25 מ' מציר דרך ראשית מס' 40 מ' (0 מ' מהשפה) עבור קירוי פרגולות בתחום תכנית מס' רח/110/3.
4. הקלה של קו בניין של 25 מ' מציר המסילה (רוחב המסילה משתנה) עבור קירוי פרגולות בתחום תכנית מס' רח/במ/11.

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 נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	מגורים
		-	-	-	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				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	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
100	כ 23,000	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת		100	כ 23,000	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת

4 יעודי קרקע ושימושים

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר / % (מחקו את המיותר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית תא משטח (השטח) %	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת	קדמי						צידו- ימני	צידו- שמאלי				
			עיקרי	שרות										שרות	עיקרי		

ל"ר.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות עיצוביות

1. "סככה" תחשב שטח מקורה ומפולש משלושת צדדיו.
2. הוועדה המקומית רשאית לאשר קירוי פרגולות לכדי סככה ע"פ שיקול דעתה ובהתאם להנחיות העיצוביות להלן:
 - 2.1.1 בבניה חדשה הסככה תתוחם ע"י קורה היקפית. הקורה תהיה בגובה של כ 40 ס"מ, בהתאם להנחיות עיצוביות באישור מהנדס העיר.
 - 2.1.2 בבניה חדשה הקורה תבנה מאותם חומרים מהם בנוי המבנה הראשי, באישור מהנדס העיר.
 - 2.1.3 קירוי הסככה יהיה מוסתר בתחום הקורה ההיקפית.
- 2.2 במצללה (בפרגולה) קיימת ניתן יהיה לקרות את המצללה ברעפים או חומר אחר להנחת דעת מהנדס העיר ובלבד שאין בו כדי לגרום לרעש (בזמן גשם) וחוסר התאמה לגוון ולמראה החזותי הכולל של הבניין.
- 2.3 למרות האמור בתכנית רח/2000/ג/2 (סעיף 4.1.3) יובהר בזאת כי תותר הקמת פרגולה ע"פ הוראות החוק בלבד. יובהר בזאת כי לא תיתכן הקמת פרגולה בנוסף לפרגולה שסוככה ע"פ הוראות תכנית זו.
3. לא תותר בניית סככות על גבי גזוזטראות (מרפסות זיזיות).

6.2 תנאים להוצאת היתר בניה

1. ניתן יהיה לקרות מצללה רק באזורים בה מותרת מצללה ע"פ החוק ובלבד שהמצללה עומדת בכל יתר הוראות החוק לעניין מצללות, לרבות בקווי בנין.
2. תוספת סככה תחשב כתוספת שטח עיקרי.
3. זכויות הבניה ע"פ תכנית זו הינן יעודיות לסככות בלבד ולא ניתן להעבירן לשימושים אחרים. העברת השטח לשימושים אחרים תחשב סטייה ניכרת מהתכנית.
4. לא תותר כל סגירת קירות לסככה, זמנית או קבועה. כל סגירה כאמור תחשב סטייה ניכרת מהתכנית.
5. במקרה של אישור בדיעבד לעבירה על החוק התוה"ב, תנאי למתן היתר בניה יהיה נקיטת הליכים משפטיים כנגד מבקש ההיתר.

6.3 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.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

עם מתן תוקף לתכנית זו.

7.2 מימוש התוכנית

לי"ר

עמ' 10 מתוך 13

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	ב/מ (עמל)	02.10.14
			מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	ב/מ (עמל)	02.10.14
			מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	ב/מ (עמל)	02.10.14
			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:

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן \checkmark 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?	\checkmark	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	\checkmark	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	\checkmark	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.2, 6.1	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	\checkmark	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	לייר	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y	\checkmark	
	2.4.2	ברשת התדשה, 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		
		אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾		
	4.3	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)			
	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	\checkmark		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	\checkmark	
	1.1	שם התוכנית	\checkmark	
		מחוז	\checkmark	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	\checkmark	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	\checkmark	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	\checkmark	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	\checkmark	

עמ' 12 מתוך 13

⁽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 ואיוון – 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 צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

עמ' 13 מתוך 13

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות 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.