

תכנית מס'

משרד הפנים
מחוז מרכז
30. 10. 2013
נתקבל
תיק מס'

מבא"ת 2006
15-10-2013
נהל קבל
תכנון בנין ערים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

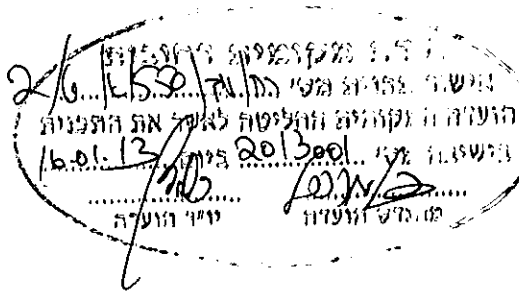
הוראות התוכנית

תוכנית מס' רח/מק/550/א/2/6

שם תוכנית: פינסקר 18

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

המגרש גדול יחסית (למעלה מ- 900 מ"ר) אך הוא צר וארוך וכדי לאפשר תכנון סביר נדרשים מספר שינויים בתב"ע הקיימת - הכל מבלי לשנות את השטח העיקרי המותר כיום. השינויי העיקרי לתב"ע הקיימת של המגרש, הוא האפשרות לבנות את השטח העיקרי בבנין בן 4 קומות על עמודים ל - 7 יחידות דיור, תוך שמירה על קוי הבנין הקיימים כיום וכאמור מבלי לשנות את השטח העיקרי המותר לפי התב"ע הקיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

				יפורסם ברשומות
פינסקר 18	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	
רח/מק/550/א/2/6	מספר התוכנית			
		שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
01	מספר מהדורה בשלב			
29.09.2013	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מקומית				
62 א(א), 4, 8, 9	לפי סעיף בחוק			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
		קואורדינטה X	182515
		קואורדינטה Y	645850
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רחובות
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	רחובות פינסקר 18

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3694	מוסדר	חלק מהגוש	48	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
3694	3694

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמא/2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תוכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון	4525	25/05/1997
רח/6/550/א	שינוי	על תוכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/6/550/א במידה ולא שונו בתוכנית זו	3702	29/09/1989
רח/מק/2000/ב/3 -	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תוכניות אלה	5293	19/04/2004
רח/מק/2000/ג/3	כפיפות		6126	18/08/2010
רח/2000/ב/1 -	כפיפות		4412	28/05/1996
רח/2000/ג/2 -	כפיפות		5986	11/08/2009

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	א בהר	29/09/2013		14		מחייב	הוראות תוכנית
	ועדה מקומית	א בהר	29/09/2013	1		1:250	מחייב	תשריט תוכנית
	ועדה מקומית	א בהר	29/09/2013	1		1:200	מחייב *	נספח בינוי וחניה

* מחייב לענין: חניה, פיתוח, קוי בנין וגבהים בלבד

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 התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
	נ. ר. צ'ליק בע"מ	69510998	3237		ח. פ. 514730407	הרצל 208 - רחובות	089476173	0522452773	089465255		48/3694

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	נ. ר. צ'ליק בע"מ	69510998	3237		ח. פ. 514730407	הרצל 208 - רחובות	089476173	0522452773	089465255	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ניסן צ'ליק	6951099			פינסקר 18 רחובות	089476173		089465255	
	רחל צ'ליק	6815380			פינסקר 18 רחובות	089476173		089465255	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	007981079	06232			אוסישקין 37 רמת השרון	03-5402190	052-515671	035402235	elimoty99@gmail.com
מודד	מודד מוסמך		552	מזור מדידות בע"מ		רוטשילד 102 ראשלי"צ	039654095		039673507	nazor@mazor-sur.co.il

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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

שינוי התב"ע הקיימת לתב"ע המאפשרת לבנות בנין בין 4 קומות על עמודים ל-7 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת קומות כך שניתן יהיה לבנות בנין בן 4 קומות + קומת עמודים במקום 2 קומות
2. תוספת יחידות דיור כך שניתן יהיה לבנות בנין בן 7 יחידות דיור במקום 4 יחידות דיור
3. תוספת שטח בניה עיקרי כפי שניתן לבקש - 6% הקלה + 5% עבור מעלית + 5% עבור 2 קומות נוספות סה"כ תוספת 16% על ה 60% המותרים כלומר סה"כ שטח עיקרי לבניה 76%

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.914
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	694.60		+ 146.20	548.40	מ"ר	מגורים
	7		+ 3	4	מס' יחיד	
מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחיד	84		+ 84	-	מ"ר	מרפסות מקורות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמופים				תאי שטח	יעוד
				101	מגורים ב'

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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	914	מגורים ב'		100	914	מגורים א' מיוחד

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד:	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
ראה סעיף 6 להלן	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						צידני- ימני	צידני- שמאלי					
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות			
מגורים ב'		914	694.64	(1) (4) (5)	(2)	---	(3)	694.64	7	7	---	19	4 + ק' עמודים (1)	1	5.00	4.00	4.00	6.00

- (1) תתאפשר בניה על הגג לפי רח/2000/ג/2 ו- רח/מק/2000/ג/3
 (2) שטחי שרות עפ"י החלטת מיום 23.07.2003 והחלטה מיום 15.2.2011
 (3) מרתף לפי רח/2000/ב/1, ו- רח/מק/2000/ב/3
 (4) מרפסות מקורות לפי רח/2000/ג/2, ו- רח/מק/2000/ג/3
 (5) השטח העיקרי כולל את ההקלות הבאות: 6% הקלה + 5% עבור מעלית + 5% עבור 2 קומות נוספות

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						צידני- ימני	צידני- שמאלי					
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות			
מגורים א' מיוחד		914	548.40	(2)	---	(3)	548.4	4	4	---	---	2	---	1	5.00	4.00	4.00	6.00

- (2) שטחי שרות עפ"י החלטת מיום 23.07.2003 והחלטה מיום 15.2.2011
 (3) ועפ"י רח/2000/ב/1 רח/מק/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ב/5

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.
- 3.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 גימור המבנה

גימור המבנה יהיה בצפוי קשיח באישור מהנדס העיר

6.4 מרתפים

תותר בניית מרתף בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב1 ו- רח/מק/200/ב3

6.5 הוצאות התכנית

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק היחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה לרבות אדריכלים מודדים שמאים יועץ משפטי לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו לפי טבלת ההקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית הכל לפי סעיף 69 (12) לחוק הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו בהתאם לסעיף 265 א לחוק

6.6 חניה :

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלוקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור הוועדה המקומית, 2 מקומות חניה ליח"ד ובנוסף עוד שני מקומות חניה לאורחים. הכל בתאום עם יועץ/ת התנועה של בעיריה ובאישור מהנדס העיר.

6.7 : הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.
3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

6.8 תכנית פיתוח :

כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים :

1. מיקום לעצים בוגרים בגובה 2 מ' לפחות, בתחום המגרש, לפי הנחית פקיד היערות.
2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
4. פרוט מלא של חומרי גימור הבנינים.
5. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
6. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.
7. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
8. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לוי. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.
9. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכוניות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת- קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או יהיו משולבים בחזיתות הבנין ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתרונות לאגירה ולסליק אשפה.
10. לא ינתן היתר בניה אלא אם יוצג, בשטח התכנית, פתרון לניקוז מי נגר עילי, במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בניה משמרת מים והקטנת נגר עילי היוצא מתחום התכנית. לפחות 20% משטח המגרש למגורים, כתכנית קרקע פנויה ומגוננת, ובלבד שאין מתחתה מרתף, יהיו פנויים לצורך חילחול מי הגשם. יינקטו פתרונות להשגת מי הנגר העילי ולהעשרת מי תהום כמו: ביצוע שטחים מגוננים במקסימום אפשרי על גבי מצעים חדירים, הפנית מרזבים אל השטחים המגוננים ותכנון משטחי החניה, חצרות הבתים והמדרכות מחומרים חדירים ורצוי בשילוב עם גינון מונמך.
11. תוצג הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכת הביוב.
12. יוצגו פתרונות למניעת אפשרות של כניסת מזהמים אל מערכת הניקוז.
13. בחלק המירבי של גבול המגרש האחורי תישאר רצועה של לפחות 75 ס"מ לגינון.

6.9 בניה ירוקה

- 1 בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבט של בניה ירוקה כגון : שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת תאורה טבעית אורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכד' הכל לפי ההנחיות התקפות לאותה עת כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות

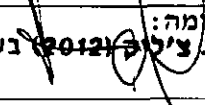
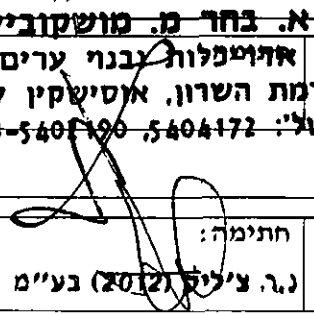
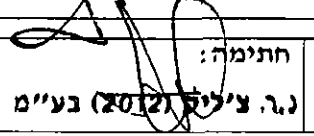
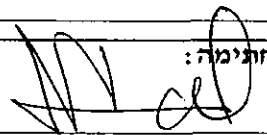
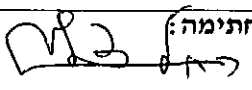
6.10 מצללה :

בגג או במרפסת גג, השייכים לדירת הגג, ניתן יהיה לבנות מצללה בהתאם למפורט לעיל : המרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. שטח המצללה יהיה בתאם לאישור מהנדס העיר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
----------	----------	--------

8. חתימות

תאריך: 29.09.2013	חתימה:  נ.ר. צ'ליק (2012) בע"מ	שם: נ.ר. צ'ליק בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 514730407	תאגיד/שם רשות מקומית: ב		
תאריך: 29.09.2013	חתימה:  אדוואטות ובנוי ערים רמת השרון, אוסישקין לגמת השרון, אוסישקין 37 טל': 5404172, 5404190-03 מספר תאגיד: 514730407	שם: א בהר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 514730407	תאגיד:		
תאריך: 29.09.2013	חתימה:  נ.ר. צ'ליק (2012) בע"מ	שם: נ.ר. צ'ליק בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד: 514730407	תאגיד:		
תאריך: 29.09.2013	חתימה: 	שם: ניסן צ'ליק	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 29.09.2013	חתימה: 	שם: רחל צ'ליק	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		