

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/מק/196/15

שם תוכנית: שינוי קו בניין במגרש למגורים בנווה הדרים

עיריית ראשון-לציון
מינהל החנדסה
אגף תכנון בניין עיר

10-07-2011

נתקבל
12.38 מספר

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

**ועדה מקומית לתכנון ובניה
ראשון-לציון**

אישור תכנית מס' ג.ת. (1/74) 15

הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית

בישיבה מס' 131... 26.12.11

מחנרס הועדה יו"ר הועדה

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מהות התוכנית הנה שינוי קו בניין בחזית הצפונית במבנה מגורים, בכדי לאפשר תוספת מרפסות שמש מקורות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי קו בניין במגרש למגורים בנווה הדרים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית

3.907 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

27.06.11

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

• 62 א(א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X 182,875
קואורדינטה Y 651,950

1.5.2 תיאור מקום שכונת נווה הדרים, קטע דרום-מזרחי של השכונה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ראשון לציון

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות רחובות ראשון לציון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

נווה הדרים 30
הקוקייה

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6287	• מוסדר	• חלק מהגוש	154	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6287	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20.08.1981	2739	התוכנית משנה את המפורט בתוכנית זו וכפופה ליתר הוראותיה.	* שינוי	רצ/196/5
31.01.1985	3155	התוכנית משנה את המפורט בתוכנית זו וכפופה ליתר הוראותיה.	* שינוי	רצ/196/6
22.06.2006	5543	התוכנית משנה את המפורט בתוכנית זו וכפופה ליתר הוראותיה.	* שינוי	רצ/מק/196/12

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש בע"מ ע"י אדריכל ויקטור קאינוב	27.06.11	-	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
		השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש בע"מ ע"י אדריכל ויקטור קאינוב	27.06.11	1	-	1:250	מחייב*	תשריט התוכנית
		השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש בע"מ ע"י אדריכל ויקטור קאינוב	27.06.11	1	-	1:250	מנחה ומחייב לעניין מיקום התוספת וחומרי הגמר.	נספח בינוי התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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												
גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זחוח	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	
6287 חלקה 154	Mina.blum@gmail.com	-	054-7930005	03-9454497	הקוקייה 30/5 נווה הדרים ראשלי"צ	לא רלוונטי	ראשון לציון	לא	58903832	מינה בלום- הקוקייה 30 בשם בעלי הדירות בבניין		
6287 חלקה 154	Vidal1331@gmail.com	-	052-3995533	03-9588955	30/17 הקוקייה נווה הדרים ראשלי"צ	לא רלוונטי	ראשון לציון	לא	54688445	חיים וידאל- הקוקייה 30 בשם בעלי הדירות בבניין		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זחוח	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	
Mina.blum@mail.com	Mina.blum@gmail.com	-	054-7930005	03-9454497	הקוקייה 30/5 נווה הדרים ראשלי"צ	לא רלוונטי	ראשון לציון	58903832		מינה בלום- הקוקייה 30 בשם בעלי הדירות בבניין		
Vidal1331@mail.com	Vidal1331@gmail.com	-	052-3995533	03-9588955	30/17 הקוקייה נווה הדרים ראשלי"צ	לא רלוונטי	ראשון לציון	54688445		חיים וידאל- הקוקייה 30 בשם בעלי הדירות בבניין	בעלים	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זחוח	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	
Bennysh2@wala.com	Bennysh2@wala.com	08-8560808	050-7858698	08-8528880	רח' הבונים 9 יח' 188 ת.ד. 415 מיקוד 77101 אשדוד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	00105709	319457578	יקטור קאינוב	אדריכל	
Bennysh2@wala.com	Bennysh2@wala.com	08-8560808	050-7858698	08-8528880	רח' הבונים 9 יח' 188 ת.ד. 415 מיקוד 77101 אשדוד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	25458/ה	014424352	בני שילון	הנדסאי אדריכלות	
Murch@bezeqint.net	Murch@bezeqint.net	077-9630239	050-4505105	077-9630239	רח' העצמאות 35/16 רובע הסיטי אשדוד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	959	-	אלכס מורטוב	מודד	

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 קו בניין לצורך בניית מרפסות מקורות עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בניין צפוני נקודתי מ-3.0 מ' ל-0.60 מ' לצורך בניית מרפסות שמש מקורות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.907 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9,680		אין	9,680	מ"ר	מגורים ד'
	68		אין	68	מס' יח"ד	

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 כפופים לא רלוונטי	תאי שטח	תאי שטח	יעוד מגורים
		100	

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	אחוזים	מ"ר
100.0	3,907.0	100.0	3,907.0
100.0	3,907.0	100.0	3,907.0
			סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים בלבד. כל השימושים עפ"י תוכנית רצ/196 / 6.
4.1.2	הוראות: זיהתאם לתוכנית התקפות
א.	<p>1. עיצוב אדריכלי-חומרי הגמר של התוספות יהיו מחומרים אקריליים עמידים בגוונים בהירים, וממעקות מאלמנטים קלים כגון ברזל, אלומיניום, זכוכית וכד'.</p> <p>2. תוספת המרפסות תבוצע בעמודה שלמה או בחזית שלמה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי-דרומי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (השטח) תא	צפיפות (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	מספר אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- מערבי/דרום	ציד- צפוני	קדמי- לרח' הקיקיה	מתחת לבניסה הקובעת							מעל לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת			
2.0	3.0	עפ"י המסומן בתשריט	4.0 (מזרח)									3,907.0	100	מגורים ד'	

עפ"י תוכנית מאושרת רצ/196/6

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחוזי-דרומי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (המגרש) משטח	מספר יח"ד	מספר אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- מערבי/דרום	ציד- צפוני	קדמי- לרח' הקיקיה	מתחת לבניסה הקובעת						מעל לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת			
3.0	2.0		4.0 (מזרח)								3,907.0		מגורים מיוחד	

עפ"י תוכנית מאושרת רצ/196/6

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

1. היתרי בניה יינתנו בהתאם להוראות תוכנית זו.
2. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור אדריכל העיר לגמר החזיתות, החומר והגוון.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.

6.3 חניה

בתחום המגרש-עפ"י תשריט הבינוי בתוכנית רצ/196/5.

6.4 הוצאות

כל הוצאות עריכת התוכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים, יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו-5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 4/7/2011	חתימה: <i>ש"ר</i>	שם: מינה בלום-הקוקיה 30/5-בשם בעלי הדירות בבניין.	מגיש התוכנית
		שם: חיים וידאל-הקוקיה 30/17-בשם בעלי הדירות בבניין	
תאריך: 4.7.2011	חתימה: <i>א"ר ח"ק</i>	תאגיד/שם רשות מקומית: ראשון לציון	
מספר תאגיד: לא רלוונטי			

תאריך: 30.06.11	חתימה: קאינוב ויקטור אדריכל מספר רשון 105709	שם: השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש בע"מ ע"י אדריכל ויקטור קאינוב	עורך התוכנית
		תאגיד: לא רלוונטי	
מספר תאגיד: לא רלוונטי			

תאריך: 4/7/2011	חתימה: <i>ש"ר</i>	שם: מינה בלום-הקוקיה 30/5-בשם בעלי הדירות בבניין.	בעל עניין בקרע
		שם: חיים וידאל-הקוקיה 30/17-בשם בעלי הדירות בבניין	
תאריך: 4.7.2011	חתימה: <i>א"ר ח"ק</i>	תאגיד: לא רלוונטי	
מספר תאגיד: לא רלוונטי			

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ויקטור קאינוב (שם), מספר זהות 319457578, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי רצ/מק/196 / 15 ששמה שינוי קו בניין במגרש למגורים בנווה הדרים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 00105709.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. מורטוב אלכס-מודד מוסמך.
 ב. בני שילון-הנדסאי אדריכלות.
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.

קאינוב ויקטור

אדריכל, מספר

רשיון 105709

חתימת המצהיר

30.06.11

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה בני שילון (שם), מספר זהות 014424352,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רצ/מק/196/15 ששמה שינוי קו בניין במגרש למגורים בנווה הדרים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא ה/25458.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תקנון, תשריט ונספח בינוי בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

~~חנדסאי אדריכלות
בני שילון מס'
רשיון ה/25458~~

חתימת המצהיר

30.06.11
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : רצ/מק/196 / 15

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (**בלבד**) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 18.04.2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית - קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית / מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>20/6/2011</u> תאריך	מורטוב אלכסי מודד מוסמך ומהנדס גיאודט רשיון מס' 959 רח' העצמאות 16/35 אשדוד טל' 050-4505105-0779630239	<u>959</u> מספר רשיון	<u>אלכס מורטוב</u> שם המודד
---------------------------	---	--------------------------	--------------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 20/6/2011 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>20/6/2011</u> תאריך	מורטוב אלכסי מודד מוסמך ומהנדס גיאודט רשיון מס' 959 רח' העצמאות 16/35 אשדוד טל' 050-4505105-0779630239	<u>959</u> מספר רשיון	<u>אלכס מורטוב</u> שם המודד
---------------------------	---	--------------------------	--------------------------------

תוכנית מספר: רצ/מק/15/196 שם התוכנית: שינוי קו בניין במגרש למגורים בנווה הדרים

קאינוב וקסור
אדרתל מספר
106709

עורך התוכנית: ויקטור קאינוב תאריך: 30.06.11 חתימה:

ציד- מעבד/דרום מעבד	קווי בנין (מטר)		קדומי- צדדי- פוני צדדי- פוני	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/ דונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח (מגרש)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מוערי/ מרבני (מ"ר)	יעוד
	מערב- צדדי	מזרח- צדדי								מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		
3.0	2.0	3.0	4.0 (מזרח)									3,907.0	מגורים מיוחד	

עפ"י תוכנית מאושרת רצ/156/6

נספח הליכים סטטוטוריים

קאנוב ויקטור
אבראל, מספר
רשיון 105709

עורך התוכנית: ויקטור קאנוב תאריך: 30.06.11 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
אין			

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	אישור התוכנית/דחיית התוכנית	
סעיף 109 (ב)	אישור התוכנית/דחיית התוכנית	