

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית ראשון-לציון
מינהל ההנדסה
אגף תכנון בניין עיר

30-01-2012

נתקבל

מספר.....

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/מק/1/6/106

שם תוכנית: מבנה מגורים ברח' הרב דמארי ראשל"צ

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון</p> <p>אישור תכנית מס' רצ/מק/1/6/106</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בשיבת מס' 2012 ביום 20.1.2012</p> <p>מחנדס הועדה: יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. הקמת בנין מגורים 6 קומות על עמודים + חדר על הגג
2. תוספת יח"ד מ-5 יח"ד ל-6 יח"ד.
3. קביעת קווי בנין כמופיע בתשריט.
4. הקלה 5% עבור 2 קומות מ-4 ל-6 קומות.
5. תוספת 6% עבור תכנון.
6. תוספת 5% לשטחי השרות עבור מעלית.
7. קביעת קו בנין קדמי ואחורי למרפסות פתוחות כמסומן בתשריט.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	1.1	מבנה מגורים ברח' הרב דמארי ראשלי"צ
--------------------------	------------	-----	------------------------------------

מספר התוכנית	רצ/מק/1/6/106
--------------	---------------

שטח התוכנית	0.473 דונם	1.2	0.473 דונם
-------------	------------	-----	------------

מהדורות	שלב	מתן תוקף	1.3
---------	-----	----------	-----

מספר מהדורה בשלב	1
------------------	---

תאריך עדכון המהדורה

סיווג התוכנית	סוג התוכנית	1.4	תוכנית מפורטת
---------------	-------------	-----	---------------

יפורסם
ברשומות

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

לפי סעיף בחוק	9א62(א), 8א62(א), 4א62(א)
---------------	---------------------------

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 ראשון לציון
 קואורדינטה X 182197, 182217
 קואורדינטה Y 651892, 651930
- 1.5.2 תיאור מקום רחוב דמארי 7, ראשון לציון
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב הרב דמארי מספר בית 7
 חלק מתחום הרשות רחובות ראשון לציון הרב דמארי 7

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3937	מוסדר	חלק מהגוש	79	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	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
1/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1/1 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	1646	30/07/1970
ג/1/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' ג/1/1 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	2461	10/08/1978
ב/6/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' ב/6/1 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	3914	22/08/1991
יג/1/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' יג/1/1 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	5280	09/03/2004

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	שמואל בן שחר		לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	שמואל בן שחר		1	לא רלוונטי	1:250	מנחה	תשריטת התוכנית
	וועדה מקומית	שמואל בן שחר		1	לא רלוונטי	1:250	מנחה	נספח בינוי מנחה

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 המנחים יגברו המנחים. התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	vivian_saada@walla.co.il		054-2661122			לא רלוונטי	לא רלוונטי		514326446	ח"פ	בית האלמוג בע"מ

1.8.2 יזם כפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
vivian_saada@walla.co.il		054-2661122			לא רלוונטי	לא רלוונטי		514326446	ח"פ	בית האלמוג בע"מ

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				מירון 12 ראשלי"צ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	064207780	דולב רחל	לא רלוונטי	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
sbsarc@015.net.il	03-9671483	052-3590590	03-9667620	איתמר בן אבי"צ 6 ראשלי"צ			21664	שמואל בן שחר	מדריכל	
av_mazor@vision.net.il	03-9673507	050-5245581	03-9654095	רוטשילד 102 ראשלי"צ			552	אביגדור מזור	מורדד מוסמך	

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**

1. הקמת בנין מגורים 6 קומות על עמודים + חדר על הגג
2. תוספת יח"ד מ-5 יח"ד ל-6 יח"ד.
3. קביעת קווי בנין כמופיע בתשריט.
4. הקלה 5% עבור 2 קומות מ-4 ל-6 קומות.
5. תוספת 6% עבור תכנון.
6. תוספת 5% לשטחי השרות עבור מעלית.
7. קביעת קו בנין קדמי ואחורי למרפסות פתוחות כמסומן בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הקמת בנין מגורים 6 קומות על עמודים + חדר על הגג
2. תוספת 1 יח"ד
3. קביעת קווי בנין כמופיע בתשריט.
4. תוספת 2 קומות מ-4 קומות ל-6 קומות על עמודים ללא שינוי בזכויות הבניה.
5. תוספת 5% עבור 2 קומות נוספות, 6% עבור תכנון.
6. תוספת 5% לשטחי שרות עבור מעלית.
7. תוספת 5% לשטחי השרות עבור מעלית.
8. קביעת קו בנין קדמי ואחורי למרפסות פתוחות כמסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.473 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	652		48.38	603.62	מ"ר	מגורים
	6		1	5	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		תאי שטח	יעוד
אחוזים	מ"ר		
		001	מגורים ג'
		002	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
92.81	439	92.81	439
7.19	34	7.19	34



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	<p>תותר הקמת בנין חדש, בהתאם לנספח הבינוי המנחה. מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. זכויות הבניה והוראות הבנוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. מספר יחידות הדיור המירבי יהיה <u>6 יח"ד</u>.</p>
ב.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח: תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p>
ג.	<p>העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחדות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צובר גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחדות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני									מתחת לתחנת הכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת		
5.0	4.0	4.0	קדמי	4	-	80%	11.4	5	217.5	954.82	351.20*	439X137.5% = 608.62	439	מגורים

* שטחי שירות עפ"י רצ/1/1/ג בתוקף

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני									מתחת לתחנת הכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת		
5.0	4.0	4.0	קדמי	6	-	80%	13.7	6	228.5	1025	373	439X148.5% = 651.37.5%	001	מגורים
3.0			למרכסות									80% תכנון 5% תוספת 2 קומות (מעלית) = 148.5%		

* שטח עיקרי יהיה לפי רצ/1/1/ג
 ** שטחי שירות עפ"י רצ/1/1/ג בתוקף (80%)

6. הוראות נוספות**6.1 דרכים**

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.4 פינוי פסולת בנייה

הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
פרוק לוחות האסבסט ייעשה ע"י קבלן מורשה. פסולת האסבסט תפונה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.5 איכות הסביבה

במידה ותידרש בניה של חדר שנאים בתחום הפרויקט, התקנתו תתבצע בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ועפ"י מפרט חברת החשמל.

6.6 הוראות בנושא חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר בנית חדר שנאים, אם יידרש.
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.7 חניה

מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

כמות דירות	תקן	חניה דרושה
6	1:1.5	9
סה"כ דרוש		9
סה"כ מוצע		9

6.8 הקלות

נקבע בזאת ובהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 63(7) לחוק התכנון והבניה, כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות/ תוספת גבה בנייה/ הקטנת מרווחים/ הגדלת מס' יח"ד, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ג 2003.

6.9 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש – ממ"דים ע"פ תקן שיהיה בתוקף בעת מתן ההיתר.

6.91 שירותי כבאות

1. תתוכנן רחבת הערכות לרכב כבאות והצלה במידות 6x12 מ' במרחק שלא יעלה על 6 מטרים מהחלק הבולט של המבנה וייעודה לחנית רכב כיבוי אש בלבד, לפי סעיף 3.7.5.1 לחוק.
2. איזורי תנועה ורחבת ההערכות של רכב הכבאות יתוכננו בעומס 36 טון (21 טון לצמד סרנים).
3. הוצאת היתר הבניה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שרותי הכבאות ולא מתחת

לקו חשמל, ובהתחייבות היזם להטמין את כבלי החשמל בהתאם למועד הביצוע המשוער של חברת החשמל ולא יותר משה חודשים ממתן ההיתר.

6.92 סעיף הוצאות

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

6.93 פיתוח ותשתית

כל ההוצאות שיחולו עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.

6.94 פקיד היערות

תנאי להיתר בניה – אישור פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זאת – 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 3.2.12	חתימה: בית האלמוג בע"מ חברת לבניה ח.פ. 514326446	שם: בית האלמוג בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 25.1.12	חתימה: שמואל בן שחר אדריכל	שם: שמואל בן שחר-אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מס. רשיון 21664	תאגיד:	
תאריך: 3.2.12	חתימה: בית האלמוג בע"מ חברת לבניה ח.פ. 514326446	שם: בית האלמוג בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 3.2.12	חתימה: דולב רחל	שם: דולב רחל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה שמואל בן שחר, מספר זהות 001522101, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק/1/6/106 ששמה "מבנה מגורים ברח' הרב דמארי ראשל"צ" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות, בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים, מספר רשיון 21664.
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.

שמואל בן שחר
אדריכל
מס. רשיון 21664

26.1.12

חתימת המצהיר

תאריך