

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית		משרד הפנים מחוז מרכז 16. 07. 2012
תוכנית מס' רצ' 104 / 6 / 1		נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: תכנית מפורטת ברחוב לבונטין 12 ראשל"צ		

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

מתן תוקף	הפקדה

<p> תוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>25/9/11</u> לאשר את התכנית </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p> <u>31-07-2012</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית </p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים בן 27 יחידות דיור.
שינוי קווי בניין ותוספת 3 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מפורטת ברחוב לבונטין 12 ראשל"צ

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רצ/104 / 6 / 1

מספר התוכנית

1247 מ"ד

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

7

מספר מהדורה בשלב

01-04-12

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 מחוזית

לפי סעיף בחוק

• לא רלוונטי

• 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 ראשון לציון**

קואורדינטה X מזרח מערב: 652/00
 קואורדינטה Y צפון דרום: 182/000

1.5.2 תיאור מקום לבונטין 12**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ראשון לציון**

התייחסות לתחום הרשות נפה
 • חלק מתחום הרשות רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה ראשון לציון השומר

רחוב מספר בית
 לבונטין 12

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3936	• מוסדר	• חלק מהגוש		215

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	215/1

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
22/08/1991	3914	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	• שינוי	רצ/1/6/ב מאושרת
30/07/1970	1646		• שינוי	רצ/1/1
09/03/2004	5280		• שינוי	רצ/1/1/יג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	עיריית ראשלי"צ	גדעון גולומב	01-04-12	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	עיריית ראשלי"צ	גדעון גולומב	06-03-12	1	לא רלוונטי	1:200	מנחה	נספח הבינוי
	עיריית ראשלי"צ	גדעון גולומב	06-03-12	1		1:250	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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. 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 רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	office@golomb.arch.co.il	03-9667626		03-9667625	רטשילד 49 ראשלי"צ		רשות מקומית	25154	50606649	גדעון גולומב	אדריכל

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
shlomi@krasnope.com	077-7020750	054-7705682	077-728071	לבונטין 12 ראשלי"צ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	5219324	קרסנובסקי שלמה	

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
shlomi@krasnope.com	077-7020750	054-7705682	077-728071	לבונטין 12 ראשלי"צ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	5219324	קרסנובסקי שלמה	לא רלוונטי	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@golomb.arch.co.il	03-9667626		03-9667625	רטשילד 49 ראשלי"צ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	25154	50606649	גדעון גולומב	אדריכל	
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507		03-9654095	רטשילד 102 ראשלי"צ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	552		מזור מדידות בע"מ	מודד	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

* קביעת זכויות בניה, הוראות בניה ומספר יחידות דיור
 * קביעת קווי בנין + תוספת 3 קומות
 * תוספת 12 יח"ד בנוסף ל-15 המאושרות.
 * תוספת זכויות בניה 1191.15 מ"ר = 95.52%
 והכל לצורך הקמת מבנה מגורים, 27 יחידות דיור ב 9 קומות מעל קומת הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הקמת מבנה מגורים בן 27 יחידות דיור.
 שינוי קווי בנין, תוספת 3 קומות וקביעת זכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.247

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3124		1191.15+	1932.85	מ"ר	מגורים
	27		12+	15	מס' יח"ד	
				לא רלוונטי	מ"ר	דיור מיוחד
				לא רלוונטי	מס' יח"ד	
				לא רלוונטי	מ"ר	מסחר
				לא רלוונטי	מ"ר	תעסוקה
				לא רלוונטי	מ"ר	מבני ציבור
				לא רלוונטי	חדרים	תיירות /
				לא רלוונטי	מ"ר	מלונאות

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 מגורים ד'
		1	

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	מ"ר	יעוד
100%	1247	1247	מגורים ג'
100%			

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
.א.	מגורים
.ב.	
.ג.	
4.1.2	הוראות
.א.	
.ב.	
.ג.	

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	צפיפות יח"ד לזונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי		מתחת לתחנת הכניסה לקובעות	מעל לתחנת הכניסה לקובעות							מתחת לתחנת הכניסה לקובעות		מעל לתחנת הכניסה לקובעות				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
מ"ר 3	מ"ר 5	מ"ר 5	מ"ר 4	1	9	38	44.5	22	27	410.52	5119.2	80% = 997.6	-	80% = 997.6	1247	1	מגורים ד'	
למרפסת: מ"ר 1.5			למרפסת: מ"ר 2.5											250.52% = 3124 *				

* שטח עיקרי מבוקש הינו נגזרת של אחוזי בניה מאושרים 155% X גודל המגרש לפני ההפקעה 3124 מ"ר = 2016x155%+769=1247

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

מ"ר	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת							מעל	מתחת לבניסה הקובעת				מעל לבניסה הקובעת	שרות
6 מ"ר	6 מ"ר	6 מ"ר	4 מ"ר	6 מ"ר	6	12	15		315	3928.05	80%=997.6	-	80%=997.6 *	155%=1932.85	1247	110-120	מגורים ג'

* שטחי השירות עפ"י תכנית רצ' 104/6/1

6. הוראות נוספות

6.1. כיבוי אש
 א. לבנין תוכננה רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה 12 x 6 מ' שלא תעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודה לחניית רכב בלבד וכל זה עפ"י החוק..
 הוצאת היתר הבניה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שרותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל
 ב. אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 36 טון (21 טון לצמד סרנים).

6.2. הנחיות איכות הסביבה
 מערך איסוף אשפה בתחום הפרוייקט – פינוי האשפה מקומות המגורים יהיה בחדר האשפה המיועד לכך

6.3. הבינוי
 הבינוי בשטח התוכנית יהיה על פי תוכנית הבינוי המנחה המצורפת, הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לבינוי במסגרת היתר בניה, בתנאי שתשמר מגמת הבינוי לפי התשריט.

6.4. הריסת מיבנים קיימים
 כל מבנה המסומן להריסה בתשריט יהרס עם התחלת עבודות הבנייה על ידי מבקש ההיתר. תנאי להוצאת היתר קבלה על תשלום למטמנה מאושרת על העברת פסולת בניה עד גמר עבודות בניה.
 במידה ויתגלו ממצאי אובסט בתחום הבנין, פנוי יתבצע בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

6.5. פיתוח
 עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התוכנית תבוצענה על פי תוכנית פיתוח ותשתיות שתכלול:
 א- פיתוח סביבתי הכולל פירוט המפלסים, גבהי המגרש בתחום התוכנית וגבהי המגרשים הגובלים.
 ב- תנועה וחניה.
 ג- גינון והשקיה באישור ועדה מקומית.
 ד- מים תברואה וניקוז.
 ה- כל התשתיות, חיבור החשמל, תאורה, טלפונים וטלוויזיה בכבלים, יהיו תת קרקעיות.
 ו- תברואה ופינוי אשפה.
 ז- עפ"י הוראות תמ"א/34/ב/4 (סעיף 23.3.1) יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר/ כגון: חצץ, חלוקים וכד'..
 ח- פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות), (תיקון התשנ"ט-1998). תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ויעודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המוקמית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר אכלוס – הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבית.

6.6. היטל השבחה
 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.7. חניה

יעוד	כמות דירות	תקן	חניה דרושה	חניה מוצעת
סה"כ דרוש	27	1: 1.33	36	42

6.8. רישום שטחים ציבוריים
 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו /או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.

6.9 נגישות לנכים

בהתאם לתכנית רצ/מק/1/34 ועפ"י החוק

6.10 פיתוח ותשתיות

כל ההוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו על ידי היזם ועל חשבוננו.

6.11 הוצאות

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

6.12 תנאים למתן היתר בניה

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים להנחיות סביבתיות לענין שימור משאבי מים, טיפול בפסולת ועודפי עפר בזמן עבודות הבניה, מניעת מטרדים לשכנים במהלך העבודה וכו'.

6.13 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

6.14 מטרדים במהלך ההריסה והבנייה

בזמן עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר ואי חריגה מהתקנות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זאת – 5 שנים מיום אישור

8. חתימות

תאריך: 16/7/12	חתימה:	שם: גולומב גדעון	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	אדריכל גולומב גדעון מ.ר. 25154	תאגיד/שם רשות מקומית: גולומב אדריכלים	
תאריך: 16/7/12	חתימה:	שם: גולומב גדעון	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	אדריכל גולומב גדעון מ.ר. 25154	תאגיד: גולומב אדריכלים	
תאריך: 16/7/12	חתימה:	שם: קרסנובסקי שלמה	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 16/7/12	חתימה:	שם: קרסנובסקי שלמה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	