

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<b>הוראות התוכנית</b>		עריכת ראשון לציון מינהל הנדסה מגדל תכנון 2013 מס' 5
תוכנית מס' רצ/מק/1/80/5		19 02 2013
שינוי בקו בניין מרחוב עולי הגרדום		נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית לתכנון ולבניה מס' 80/5/מ/מק/1/2013 תאריך: 21.12.11 מחוז: מרכז מרחב תכנון: ראשון לציון סוג תכנית: תכנית מפורטת</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

### מטרת התכנית

1. שינוי בקו בניין מרחוב עולי הגרדום מ: 4 מ' ל: 0 מ' בהתאמה לקונטור הבניין הקיים וזאת לצורך הקמת מרפסות בחזית.
2. שינוי בעיצוב האדריכלי להקטנה ויזואלית של מסת המבנה ואיזון בין הקומות. ע"י קביעת נסיגה של 2.4 מ' מחזית הבניין הפונה לרחוב עולי הגרדום בקומה עליונה (קומה ו') בתמורה לשינוי בהוראות הבניה לעניין מרווח בין מעקה הגג וחדרי היציאה לגג.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי בקו בניין מרחוב עולי הגרדום

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רצ/מק/1/5/80

מספר התוכנית

641.8 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

31.12.2012

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א. (א) (4)

62 א. (א) (5)

לפי סעיף בחוק

תכנית 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 180/775  
קואורדינטה Y 652/175

**1.5.2 תיאור מקום** גובל ברחובות עולי הגרדום מצפון ובן אליעזר ממערב

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ראשון לציון

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה רחובות  
יישוב ראשון לציון  
שכונה -  
רחוב עולי הגרדום  
מספר בית 49

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3926	• מוסדר	• חלק מהגוש	497	1165

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תכניות מאושרות קודמות</b>
---

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/106	כפיפות	התוכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תוכנית זו .	5850	17.9.2008
רצ/1/5	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההערות בתוכנית רצ/1/5 ממשיכות לחול	2690	5.2.1981
רצ/1/1/יג	כפיפות	התוכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תוכנית זו .	5280	9.3.2004
רצ/1/1	כפיפות	התוכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תוכנית זו .	1646	30.7.1970
רצ/1/1/ג	כפיפות	התוכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תוכנית זו .	2461	10.08.1978

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	גרינטל אבישי אדריכל	31.12.2012		15		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	גרינטל אבישי אדריכל	31.12.2012	1		1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית	גרינטל אבישי אדריכל	31.12.2012	1		1:100	מנחה. מחייב לעניין: קו הבניה לחודי היציאה לגג.	נספח בניין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבטים לבין עצמים תגברנה ההוראות על התשיבטים לבין המתייבטים המתייבטים. במקרה של סתירה של המתייבטים המתייבטים לבין עצמים תגברנה ההוראות על התשיבטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התכנית																
1.8.1	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר							
d_shadows@walla.com	דניאל	מקסי	077-93001510	054-2307771	054-2307771	30	בית הדפוסים קרוסלים	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

**1.8.2 יזם בפועל**

1.8.2	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר							
d_shadows@walla.com	דניאל	מקסי	077-93001510	054-2307771	054-2307771	30	בית הדפוסים קרוסלים	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td> </td>	שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td>	מקצוע / תואר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

1.8.3	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר							
MiriG@rishi.on	דניאל	מקסי	03-9547573		03-7547619	20	הכרמל רישון לציון	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td> </td>	שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td>	מקצוע / תואר
ezion.muni.il																
mozos@mozos																
adv.co.il																

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.4	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר							
avishay@grintal.com	דניאל	מקסי	09-7725050	0525-717-717	09-8845452	28	פיקר קניג 28 (תנ"ה)	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td> </td>	שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td>	מקצוע / תואר
ahmed@bezeqint.net																

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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**

א. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.  
 ב. שינוי בהוראות בינוי או עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי בקו בניין קדמי לרח' עולי הגרדום מ-4 מ' ל-0 מ' לצורך מרפסת.
2. שינוי בקו בניין קדמי לרחוב עולי הגרדום לקומה ו' ל-2.4 מ'.
3. שינוי בקו בניין לחדרי יציאה לגג בהתאם למסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין קווי בניין לחדרים על הגג.
4. קביעת הוראות בניה לעניין גובה חדרי יציאה לגג שלא יעלה על 2.8 מ'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 641.8 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		655	ללא	655	מ"ר	מגורים ג'



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		תאי שטח	
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד	יעוד
		1001		מגורים ג'	
		1002		דרך	

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
74.2	מגורים ג'	74.2	מגורים ג'
25.8	דרך	25.8	דרך
100	סה"כ	100	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דרך
4.1.1	שימושים
א.	כל השימושים לדרך ע"פ ת.מ.א 3 על שינוייה.
4.1.2	הוראות
א.	כל ההוראות ע"פ ת.מ.א 3 על שינוייה, למעט שינוי בקו הבניין שבתוכנית זו.

4.2	שם ייעוד: מגורים ג'
4.2.1	שימושים
א.	מגורים עפ"י תכנית רצ/1/1.
4.2.2	הוראות
א.	כל ההוראות למגורים ג' ע"פ תכנית רצ/1/1.
ב.	קו בניין קדמי לרחוב עולי הגרדום יהיה 0 מ' כמסומן בתשריט.
ג.	למרות האמור בסעיף ב' קו הבניין הקדמי לרחוב עולי הגרדום בקומה ו' ובקומת הגג יהיה 2.4 מטר וקווי הבנייה הצידיים כמסומן בנספח הבינוי ללא נסיגה.
ד.	נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין קווי הבניין לחדרים על הגג.
ה.	גובהם של חדרי היציאה לגג לא יעלו על 2.8 מ'
ו.	
ז.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

### מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	תכנית תא (שטח)	ציונים (נטו)	מספר יחיד מסך בניה כוללי (%)	סה"כ שטחי בניה מעל הקרקע	שטחי בניה % מ"ר				מגוון / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידו	צידו	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת						מעל לבניסה הקובעת								
						שרות						עיקרי	שרות	עיקרי						
4	4	4	0	1	4 + ח.ציאה לגג				80%	לפי תכנית רצ/1/1/ג	80%	לפי תכנית רצ/1/1/ג	0	80%	לפי תכנית רצ/1/1/ג	137.5%	476	1001	מגורי ס' ג'	
-	-	-	-							298%	-							476	1002	דרך

**6. הוראות נוספות**

**6-1. תנאים למתן היתר**

א. תנאים למתן היתר יהיו ע"פ תוכניות בנין עיר רצ/1/1 על שינוייה, למעט השינויים בתכנית זו.

**6-2. הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר הבניה הראשון יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.  
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

**6-3. היטל השבחה**

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

**6.4 הפקעות לצרכי ציבור**  
 השטח המיועד לכביש, ולשתח ציבורי פתוח יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

**6.5 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".

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

מיד

**8. חתימות**

תאריך:  3.2.12	חתימה:  ת.מ.א. שיקום מבנים בע"מ פ.ח. 514485994	שם: ת.מ.א. שיקום מבנים בע"מ	מגיש התוכנית, היזם בפעל, ובעל העניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך:  31.12.2012	חתימה:  אדריכל גרינטל אבישי עיצוב "אדריכלות" פני ערים מ.ר. 139684	שם: גרינטל אבישי אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:  3.2.12	חתימה:  רפאל מוסק עו"ד מ.ה. 6375 אבן גבירול 52 ת"א טל: 03-6095656	שם: שונים צ' צ' צ' דס"ל	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: \_\_\_\_\_

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~מ.ח.ה.מ. מדידות  
(מטריאליסטית)  
חתימה  
61.7.6.055~~

894  
מספר רשיון

                      
מסארוה חוסם  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

                      
חתימה                      
מספר רשיון                      
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

                      
חתימה                      
מספר רשיון                      
שם המודד המוסמך

## נספח מצב מאושר

תוכנית מס' רצ/מק/1/80/5

שינוי בקו בניין מרחוב עולי הגרדום

אחוזי אחוזה	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (משטח תא השטח)	צפיפות (חז"ד לדונם נט)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כולליים (%)	סה"כ שטחי בניה מעל הקרקע		שטחי בניה % מ"ר		גודל מגרש/מזערי/מרבץ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי	צדדי	קדמי	מותח לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה מעל הקרקע	שטחי בניה מעל הקרקע	מותח לכניסה הקובעת	שטחי בניה מעל הקרקע			
4	4	4	4	1	מג.ת. יציאה לנג				8	-	80% לפי תכנית רצ/1/1/נג	80% לפי תכנית רצ/1/1/נג			476	1001	מגורים ג'
-	-	-	-												ל.ג.	1002	דרך