

משרד הפנים חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

4. 12. 2013

הוראות התוכנית

נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' רצ/16/55

שם תוכנית: סגירת מרפסות - רח' ישראל גלילי, רח' התקומה, ראשל"צ

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה והתשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החלטה ביום: <u>16/55/1/37</u> (25/8/13) לאשר את התוכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>ה. לוי</u> יו"ר הוועדה המחוזית 27.10.2014</p>	
<p>תכנית ותוספתיה ט"ב לבינה ראשון-לציון</p> <p>בית מבורסת מס' <u>104/1</u> קרקע <u>104/1</u> חזונה <u>104/1</u> ישנה מס' <u>104/1</u> חזונה <u>104/1</u> חזולט <u>104/1</u> בכיר <u>104/1</u></p> <p><u>קישב ראש</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לאפשר תוספת בניה בדירות דופלקס בקומות ה' ו-ו', בפרוייקט קיים. כל תוספות הבניה פונות אל החלל הפנימי של המבנן ואין להן השפעה על החזיתות לרחובות ישראל גלילי והתקומה.
התוכנית באה להבטיח תוספות אחידות מהבחינה האדריכלית בחומרים קלים ואיכותיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

סגירת מרפסות, רחוב ישראל גלילי, רחוב התקומה, ראשלי"צ

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רצ/1/55/16

מספר התוכנית

6.868 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 01.10.2013

• 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

• לא רלוונטי

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 ראשון לציון
- 179300 קואורדינטה X
653200 קואורדינטה Y
- 1.5.2 **תיאור מקום** מתחם מגורים בפינת הרחובות – שדרות התקומה ורחוב גלילי ישראל.
- 1.5.3 **רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ראשון לציון
- חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות נפה
- 1.5.4 **כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית ראשון לציון כרמים שדרות התקומה, ישראל גלילי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5039	• מוסדר	• חלק מהגוש	49	

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
04.11.2009	י.פ. 6017	על תכנית זו תחולנה הערות התכנית הראשית, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית – יכריעו הוראות תכנית זו.	• שינוי	רצ/1/55/י ✓
11.04.1991		על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר המקומית למעט אותן הוראות אשר נקבעו בתכנית זו.	• כפיפות	✓ רצ/במ/1/55
22.04.1993	י.פ. 4104			רצ/במ/1/55/ב/✓
				רצ/מק/1/1/ז/1
26.08.2008	י.פ. 5843			רצ/מק/1/1/ז/2 ✓
07.12.2009	י.פ. 6030			רצ/מק/1/1/ז/3 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דב חפץ	30.12.2010	-	13	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דב חפץ	30.12.2010	1	-	1: 500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דב חפץ	30.12.2010	1	-	1: 100 , 1: 250	• מנחה	נספח בינוי

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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	יניב בירנבאום	024236408				הבוצרים 22, ראשון לציון	03-9526642		03-9333010		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	יניב בירנבאום	024236408				הבוצרים 22, ראשון לציון	03-9526642		03-9333010	

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
	מדינת ישראל								

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	דב חפץ	06442455	22578	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	ח.פ. 51-236772-3	שאול זילברמן 34 רחובות	08-9370390	050-5202034	08-9370392	dov@hefetz-architects.co.il
• מודד	אביגדור מזור	5092312	552	מזור מדידות בע"מ		רוטשילד 102 ראשלי"צ 75103	03-9654095		03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

לא רלוונטי

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

א. סגירת מרפסות במבנים קיימים, בקומות ה' ו-ו' בכל המבן.

2.2 עיקרי הוראות התוכניתא. תוספת 530 מ"ר שטחי בניה עיקריים לסגירת מרפסות קיימות.
ב. קביעת הוראות בניה.**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 6.868

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		7655	+530	7125	מ"ר	מגורים
		57	-	57	מס' יחיד	

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
				1	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%	6868	מגורים ב'		100%	6868	מגורים מיוחד * יעוד שלא ע"פ נוהל מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'		
שימושים		4.1.1
בהתאם ליעוד מגורים מיוחד בתכנית רצ/במ/55/1.		א.
		ב.
הוראות		4.1.2
א.	סגירת מרפסות : בקומות ה' ו-ו' תסגרנה מרפסות בהתאם לנספח הבינוי, שטחן יחשב כשטח עיקרי, בסה"כ 530 מ"ר תוספת למרפסות.	
ב.	חניה : בהתאם לתכנית מאושרת רצ/1/55/1 במידה ותואם לתקן החניה התקף ובתחומי המגרש.	
ג.	תנאים להיתר בניה : 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל הבניה הקיימת אשר אינה תואמת את הבנייה המוצעת. 2. טרם מתן היתר בניה תוכן לכל המבנן תכנית עיצוב אדריכלית לסגירת המרפסות לאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר : חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. חומרי הגמר יותאמו לבנייה הקיימת. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם ממי". 4. היתר בניה יינתן בתנאי וסגירת המרפסות תעשה באמצעות קירות ותקרה מפאנל מבודד ואלמנטי אלומיניום בתוך מסגרת של פרופיל פלדה ובהתאם לנספח הבינוי של התכנית, אין להעמיס על תוספת זו עומס שימושי נוסף.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	1	6868	7655 מ"ר	1865 מ"ר	-	1570 מ"ר	11,090 מ"ר	161%	57	8.3	-	קרקע + 5 דורים על הגג	-	ע"פ המסומן בתשריט			

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר – עפ"י רצ/1/55/י'

יעד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים מיוחד	121	6868	7125 מ"ר	1865 מ"ר	-	1570 מ"ר	10,560 מ"ר	154%	57	8.3	-	-	-	ע"פ המסומן בתשריט			

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2. הוצאות התכנית

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

7. ביצוע התוכנית

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יניב בירנבאום	חתימה:	תאריך: 29.11.13
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: דב חפץ	חתימה:	תאריך: 29.11.13
	תאגיד:	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ, יחידת ח.פ. 51-236772-3	

יזם בפועל	שם: יניב בירנבאום	חתימה:	תאריך: 29.11.13
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: