

משרד הפנים
מחוז מרכז 1965
25.12.2013

נתקבל
תיק מס' _____

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

עיריית ראשון-לציון
מינהל הנדסה
אגף תכנון בניין עיר

17 12 2013

נתקבל
מספר.....

תוכנית מס' רצ/1/6/2/94

שם תוכנית: מבנה מגורים ברחוב מולכו 5, ראש"צ

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>30/6/13</u> (2/94/6/1/3) (2'19)</p> <p>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>16-01-2014</p> <p>נוש'ר הוועדה המחוזית</p>	
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון</p> <p>תכנית מפורטת מס' 101/1/13 שיבה מס' 101/1/13 תחולט ב- 1/1/13</p> <p>המכיר ועדה</p> <p>נוש'ר ראש ראש העירייה עיריית ראשון-לציון</p>	

דברי הסבר לתוכנית

הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות על עמודים + חדר גג. סה"כ 6 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

מבנה מגורים ברחוב מולכו 5, ראשל"צ

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

רצ/1/6/94/2

מספר התוכנית

475 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

15/12/13 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• 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
- 182503, 182205 קואורדינטה X
652454, 652184 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום** רחוב מולכו 5, ראשלי"צ
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ראשון לציון
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**
- נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
- רחובות
ראשלי"צ
- מולכו
5

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3931	מוסדר	חלק מהגוש	23	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
3931	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רצ/1	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רצ/1/1 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	1646	30/7/1970
רצ/1/1ג	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רצ/1/1ג ממשיכות לחול.	2461	10/8/1978

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
נספח בינוי	<ul style="list-style-type: none"> מחייב נספח הבינוי הינו מחייב בנושאים הבאים: מסי יחידות מירבי, גובה בניה מירבי, מסי קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בנין ומספר מקומות החניה 	1: 250	ל"ר	1	15.11.12	שמואל בן שחר אדריכל	וועדה מחוזית	
הוראות התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> מחייב 	ל"ר	16		15.11.12	שמואל בן שחר אדריכל	וועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> מחייב 	1: 250	ל"ר	1	15.11.12	שמואל בן שחר אדריכל	וועדה מחוזית	

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
יזם	נתיב אברהם	005250394		לי"ר	לי"ר	עולי הגרדום 78/7 ראשלי"צ		050-5295102	03-9699996		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם	נתיב אברהם	005250394		לי"ר	לי"ר	עולי הגרדום 78/7 ראשלי"צ		050-5295102	03-9699996	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	נתיב אברהם	005250394				עולי הגרדום 78/7 ראשלי"צ		050-5295102	03-9699996	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	001522101	21664	לי"ר	לי"ר	איתמר בן אבי" 6, ראשלי"צ	03-9667620	052-3590590	03-9671483	sbsarc@015.net.il
• מודד	אביגדור מזור מודד מוסמך	050923127	552	לי"ר	לי"ר	רוטשילד 102, ראשלי"צ	03-9654095			mazor@mazor-sur.co.il

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

הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות על עמודים + חדר גג. סה"כ 6 יח"ד.
הגדלת שטחים עיקריים ל-721 מ"ר ושטחי שירות ל-390 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת 2 קומות.
תוספת יחידת דיור – מ-5 ל-6 יח"ד.
קביעת קווי בנין כמפורט בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.475 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		721	184.8	536.2	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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לי"ר	01	מגורים ג'
			לי"ר	02	דרך

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
82.1	390	מגורים ג'		82.1	390	מגורים ג'
17.9	85	דרך		17.9	85	דרך

4 יעודי קרקע ושימושים

	שם ייעוד: מגורים	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים	.א.
		.ב.
		.ג.
	הוראות	4.1.2
תוספת 2 קומות וחדר גג, בהתאם לנספח בינוי מנחה. מספר יחידות הדיור המירבי יהיה 6 יח"ד.	.א. .ב.	.א.
תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.	תנאים למתן היתר בניה בשטח	.ב.
הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> • העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צובר גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 		.ג.

	שם ייעוד: דרכים	4.2
	שימושים	4.2.1
	בהתאם לתכנית המאושרת מס' רצ/1/1	.א.
		.ב.
		.ג.
	הוראות	4.2.2
	תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.	.א.
	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.	.ב.
	בהתאם לתכנית מאושרת רצ/1/1	.ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- צפוני	צידי- דרומי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ג'	1	390	80% =312	שרות	עיקרי	390x137.5%=536.2	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	4+ ע.ח. גג	-	5.0	4.0	4.0	5.0	4.0	5.0
			לפי רצ/1/1/1															
דרך	2	85																

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- צפוני	צידי- דרומי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ג'	1	390	185% =721.0	שרות	עיקרי	390X185%=721.0	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	6+ ע.ח. גג	-	5.0	4.5	2.50	2.0	2.50	4.5
דרך	2	85																

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.3 פינוי פסולת בנייה

פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה, בקשה להיתר, תנאים ואגרות, (תיקון)- התשנ"ט, 1998. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.

6.4 איכות הסביבה

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

6.5 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. 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.

ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

6.6 סטיה ניכרת

העלאת מספר יחידות הדיור, תוספת קומות ושינוי בקווי בניין יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

6.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

6.8 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 הרחבות 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.

6.9 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש 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	1:1.33	8
סה"כ מוצע			8

6.10 עתיקות

בתכנית זו נכללים חלקים משטח עתיקות מוכרז "ראשון לציון" ועל כן, כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 והתקנות לפיו.

6.11 ניקוז ומי נגר עילי

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים אטימים או באמצעים טכנולוגיים אחרים, בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי וגינון בתחום המגרש.

6.12 תנאי למתן היתרי בניה

תנאי להיתר בניה ביצוע ההריסה בפועל בהתאם למסומן בתשריט. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

- העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחדות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צובר גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחדות הדיוור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

6.13 חניית אופניים

בהיתר הבניה יוקצה שטח בקומת הקרקע לחניית אופניים.

6.14 עצים בוגרים

1. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה מגורים יהיה בדיקת עצים בוגרים בשטח המגרש, בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק.
2. לא תותר כריתה/פגיעה בעצים המסומנים בייעוד דרך.

6.15 הריסת מבנים

1. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה מגורים יהיה הריסת המבנים הקיימים בשטח.

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 – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: נתיב אברהם	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 16.12.13	חתימה:	שם: שמואל בן שחר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מס. רשיון 22654	תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: נתיב אברהם	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: נתיב אברהם	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/2/94/6/1 ששמה "מבנה מגורים ברח' מולכו 5 ראשלי"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 חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

שמואל בן שחר
 אדריכל
 מס. רשיון 21664
 חתימת המצהיר

16.12.13
 תאריך