

4731722

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית ראשון-לציון  
מינהל הנדסה  
אגף תכנון בניין עיר

### הוראות התכנית

26 10 404

נתקבל

תכנית מס' 413-0189415

רצ/ מק/ 1/ 11 / 51-רח' שד' בן גוריון 33,35- ראשון לציון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מועד הפקה: 20/10/2014 07:44 - עמוד 1 מתוך 13 - מונה תדפיס הוראות: 10  
 תכנית מס' 413-0189415  
 יום חתימה: 20.10.14  
 יום קבלה: 28.10.14  
 מועד הפקה: 20/10/2014 07:44  
 יום חתימה: 20.10.14  
 יום קבלה: 28.10.14

## דברי הסבר לתכנית

בקשה לשינוי בקווי הבנין עבור בניית מרפסות והסדרת קווי הבנין בבנין קיים  
ללא שינוי בזכויות הבניה המותרות .



תכניון זמין  
מונה הדפסה 10



תכניון זמין  
מונה הדפסה 10



תכניון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/1/11/51-רח' שד' בן גוריון-33,35 ראשון לציון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

שם התכנית 1.1  
ומספר התכנית

מספר התכנית

413-0189415

שטח התכנית 1.2

1.175 דונם

מהדורות 1.3  
שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית  
מקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

180250 קואורדינאטה X

652950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	שד בן גוריון	35	
ראשון לציון	שד בן גוריון	33	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3945	מוסדר	חלק	821	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/1 יג. הוראות תכנית רצ/1/1 יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/1 יג
03/01/1991	1009	3831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/11/1/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/11/1/1/1 ב/1
23/12/1982		2876	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/11/11 הוראות תכנית רצ/1/11 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/11/11
31/08/1978		2561	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/11/11 הוראות תכנית רצ/1/11 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/11/11/1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				בלנקה בסטרצקי נסים				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		בלנקה בסטרצקי נסים			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:200		07/03/2014	בלנקה בסטרצקי נסים		19/10/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	07/03/2014	בלנקה בסטרצקי נסים		19/10/2014		לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



תקנון זמין  
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אולגה לובינצקי			ראשון לציון	שד בן גוריון (1)	35	08-8528880	08-8560808	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם דיירי הבנין.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תקנון זמין  
מונה הדפסה 10

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר	אולגה לובינצקי			ראשון לציון	שד בן גוריון	35	08-8528880	08-8560808	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשם דיירי הבנין

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בלנקה בסטרצקי נסים			ראשון לציון	וולפסון	40	03-9659452	03-9654856	bluna@zahav.net.il
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1) שינוי בקו בנין קדמי לצורך הוספת מרפסות.

2) שינוי בקו בנין להסדרת המצב הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) שינוי בקו בנין קדמי מ- 5.00 מ' ל- 4.00 מ' עפ"י המצב הקיים ,

שינוי בקו בנין אחורי מ- 7.00 מ' ל- 5.00 מ' עפ"י המצב הקיים

שינוי בקו בנין צידי שמאלי מ- 11.00 מ' ל- 10.70 מ' עפ"י המצב הקיים

שינוי בקו בנין קדמי 1.80 מ' עבור תוספת מרפסות , לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

2) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים לפי סעיף 62 א(א) 5 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.175
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		32		32	יח"ד	מגורים (יח"ד)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,175	100
סה"כ	1,175	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,186.12	100
סה"כ	1,186.12	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	
הוראות	4.1.2
הוראות בניו	א
<p>(1) שטח כל מרפסת כ- 13 מ"ר ברוטו (ע"פ תכנית רצ/1/1 על כל תיקוניה).</p> <p>(2) לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא.</p> <p>(3) חומרי הגמר במרפסות יחופו בחומרים קשיחים או בגמר טיח אקרילי גמיש.</p> <p>מעקות המרפסות יורכבו מאלמנטים קלים- שילוב של אלומיניום וזכוכית שקופה, באישור מהנדס העיר או מטעמו.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית מתא שטח (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4 (4)	5	10.7	4	8 (3)	32					2174	1175	100	מגורים ג'		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין למרפסות כפי שמסומן בתשריט ובנספח הבינוי

הערה לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עפ"י רצ/ 1/ י.ג.

(2) עפ"י רצ/ 1/ י.ג.

(3) +קומת עמודים.

(4) קו בנין למרפסות 1.80 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

6.1	<b>אדריכלות</b>	
	מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית. חומרי גמר: באישור אדריכל העיר.	
6.2	<b>קווי בנין</b>	
	לבניה קיימת כמסומן בתשריט, לכל בניה עתידית נוספת יחולו קווי בנין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.	
6.3	<b>בניה ירוקה</b>	
	בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת קיימא כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד') מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא באלה, על פי הנחיות תקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה בת קיימא ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.	
6.4	<b>איכות הסביבה</b>	
	באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה, שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התוכנית ועל חשבונה.	
6.5	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק".	
6.6	<b>היטל השבחה</b>	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 7. ביצוע התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

7.1	<b>שלבי ביצוע</b>	
7.2	<b>מימוש התכנית</b>	
	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה	

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> אולגה לובינצקי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> 22-10-14 <b>חתימה:</b>
--------------------	--	-------------	---



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> אולגה לובינצקי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> דייר	<b>תאריך:</b> 22-10-14 <b>חתימה:</b>
------------------------	--	---------------------	---

<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> בלנקה בסטרצקי נסים <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 21.10.2014 <b>חתימה:</b>
--------------------	--	--------------------------	---

מועצה נוסים - ביסטרצקי  
מתכנת ערים לפיתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10