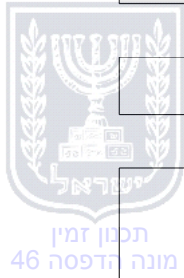


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0132654

רח' אהרון קרון 13, 11 - רצ/1/7/65



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תב"ע חדשה מציגה פתרון לבעיה של בנין קיים הבנוי בשיטת פל קל, (אהרון קרון 13).



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח' אהרון קרון 13, 11 - רצ/7/1/65

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0132654

1.2 שטח התכנית 1.512 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	181658
קואורדינאטה Y	651872

1.5.2 תיאור מקום

גבולות המתחם: בצפון רח' סוקולוב, במערב רח' אהרון קרון, בדרום חלקה 221 ובמזרח חלקות 146 ו-148

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	קרון אהרון	11	
ראשון לציון	קרון אהרון	13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3925	מוסדר	חלק	219-220	

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

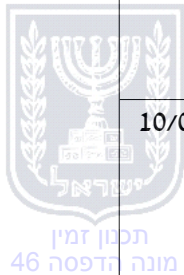
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/ג ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת.	2461		10/08/1978
רצ/1/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/7 ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת.	3591		09/11/1988
רצ/1/7/33	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/7/33 ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרת אחרת.	3734	1440	14/01/1990
רצ/מק/1/1/ז/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז/3. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז/3 תחולנה על תכנית זו.	6030	881	07/12/2009



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיורא רוטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיורא רוטמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	26/08/2014	מיכאל שניטקין	13/07/2014	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח פיתוח ונוף - הוראות.	11/03/2018	אורי רייכר	16/01/2018	2		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי	22/02/2018	גיורא רוטמן	14/02/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח ונוף - תכנית.	11/03/2018	אורי רייכר	16/01/2018	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	25/02/2018	יבגני לפידוס	18/02/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	19/06/2014	גיורא רוטמן	01/09/2015	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ראובן סרוגו חברה לבנייה בע"מ	ראשון לציון	עין הקורא	10	03-9668757	03-9668757	raul@srugo.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ראובן סרוגו חברה לבנייה בע"מ	ראשון לציון	עין הקורא	10	03-9668757	03-9668757	raul@srugo.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיורא רוטמן	22619	רוטמן אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	תל אביב- יפו	הירקון	109	03-5270860	03-5225085	office@gr-a.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

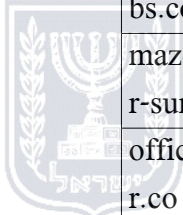


תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	מהנדס	יבגני לפידוס	85870	אליה הנדסה	חיפה	(1)	103	04-8100085	04-8370781	evgeny@elia bs.com
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo r-sur.co.il
אדריכל נוף	אדריכל	אורי רייכר	119460		תל אביב- יפו	(2)	43			office@s-- r.co
	עו"ד	מיכאל שניטקין	16950		ראשון לציון	רוטשילד	55	03-9694761	03-9663563	

(1) כתובת: רח' התשבי 103, חיפה.

(2) כתובת: רח' פרנקל 43 ת"א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה מגורים בן קומת עמודים כפולה+15 קומות ו-56 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים.

2. הריסת מבנים קיימים.

3. הקמת מבנה מגורים ובו קומת עמודים בגובה כפול + 15 קומות ו-4 מרתפי חניה.

4. הגדלת מספר יחידות הדיור.

5. תוספת שטחי בניה עקריים.

6. תוספת שטחי שירות.

7. קביעת הוראות בניה ותנאים להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
מגורים ד'	501



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך חלקה 219	68	4.50
דרך חלקה 220	22	1.46
מגורים ג' חלקה 219	683	45.17
מגורים ג' חלקה 220	739	48.88
סה"כ	1,512	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.65	115.57	דרך מאושרת
92.35	1,395.01	מגורים די'
100	1,510.57	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים, מועדון דיירים, חדר כושר
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי <ol style="list-style-type: none"> גובה כל קומת מגורים עד קומה 13 לא יעלה על 3.50 מ' ברוטו (רצפה-רצפה). למרות הנ"ל מספר הקומות וגובהו של הבניין כפי שנקבע בטבלה 5 יהיו מרביים. גובה קומת המרתף יקבע לפי צרכי התנועה, קונסטרוקציה, מערכות טכניות וגינון. גובה חלל קומת הכניסה יהיה 7 מ' מקסימום. תותר הקמת דירות במפלס ביניים. תוספת שטחי מרפסות יהיו בהתאם לתב"ע רצ/מק/1/1/3. שטח דירה קטנה הינו 80 מ"ר שמורכב מש.עיקרי וש.שירות כולל ממ"ד.
ב	חניה <ol style="list-style-type: none"> כל החניות יהיו תת-קרקעיות ובתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה. תקן החניה ליחידות הדיור הקטנות (80 מ"ר) יהיה כ-1:1. לשאר היחידות יהיה תקן החניה ע"פ התקן בעת מתן ההיתר בניה. תותר חניית אורחים בהיקף של עד 15% ולא תותר חניה לאורחים בחזיתות הקדמיות.
ג	עיצוב פיתוח ובינוי <ol style="list-style-type: none"> נספח הבינוי של תכנית זו הנו מנחה בלבד למעט קווי בניין, מס' קומות ומס' יחידות הדיור.
ד	קווי בנין <ol style="list-style-type: none"> ע"פ טבלה מס' 5 קווי בנין למרפסות יבלטו עד 1.5 מ' מקו בנין, סעיף ד' (1). יותרו אלמנטים אדריכליים במרפסות מעל גובה מעקה.
ה	מרתפים <ol style="list-style-type: none"> בקומות המרתפים יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. ניתן לבנות את המרתפים עד קו 0 בתנאי עמידה בהוראות סעיף זה. במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים לשימור מעל למרתפים ניתן יהיה לבנות מרתפים אלו בתנאי שיבוצעו כל הפעולות הדרושות לשימור ותחזוקת העצים.



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	לא רלוונטי
4.2.2	הוראות
א	דרכים על פי התשריט של תכנית רצ/1/7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מטר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
													115.57		דרך מאושרת	
672 מ"ר	(3) 4	(3) 6.5	(3) 6.5	4	(2) 17	(1) 55	40.1	56	50	5584	0	3100	5158	1395	501	מגורים ד'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הגובה כולל מתקנים טכניים, אך אינו כולל אנטנות וחדרים על הגג..
- (2) קרקע+15 קומות גג. קומה ראשונה מחושבת מקומת הביניים..
- (3) תותר הבלטת גזוזסטראות 1.5 מ' לכל כיוון..



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>11 יח"ד מתוך סך כל יח"ד המותרות תהיינה יחידות קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד)</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>1. כל החניות יהיו תת-קרקעיות ובתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה. 2. כניסה לחניה תהיה מרח' סוקולוב בלבד. 3. תותר חניית אורחים בהיקף של עד 15% ולא תותר חניה לאורחים בחזיתות הקדמיות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>1. 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 וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה ואישורם על-ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תקשורת</p> <p>1. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיתוח סביבתי</p> <p>1. הפתרונות למניעת מטרדים סביבתיים מהפרוייקט יתואמו עם האגף לאיכות הסביבה לרבות: טיפול בפסולת, מיחזור חמרים, קרינה אלקטרומגנטית משנאי (במידה וקיים תכנון להציבו בבניין), גנרטור חירום וכיו"ב. 2. נספח הבינוי והפיתוח יהיה מחייב לנושא הפיתוח כולל הגינון, אלמנטי המים, הטרסות וכו'. כל שינוי בתכנית הפיתוח המחייבת יהיו בסמכות הוועדה המקומית. 3. מערך הפיתוח והתנועה יאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאים למתן היתר בניה יהיה הגשת מפה לצרכי רישום והבטחת הרישום בספרי המקרקעין. 2. תנאי למתן היתר בניה - אישור פקיד היערות. 3. תנאי למתן היתר בניה - אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970 4. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים הקיימים והמסומנים בתשריט, ע"י מבקש ההיתר. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות נפת רחובות לתכנון המערכות ההנדסיות כולל שימוש במים בבריכות.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>הוצאות עריכת התכנית יחולו על הזים, המוציא לפועל את מימושה, עפ"י חוק התכנון והבניה</p>	<p>6.7</p>

6.7 הוצאות הכנת תוכנית	
סעיף 69 ס"ק 12 לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.	

6.8 גגות	
1. במסגרת הבקשה להיתר בנייה תוגש תכנית גגות מפורטת הכוללת פתרון אינטגרלי של מיכלי המים, קולטי שמש, אנטנות, ויתרת המתקנים הטכניים המוצבים על הגג.	

6.9 מרתפים	
1. תכנית מרתפי החנייה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהיה בין 0.6 מ' ל-1.2 מ' לצרכי גינון. ניתן לבנות את המרתפים עד קו בנין 0 בתנאי עמידה בהוראות סעיף זה. במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים לשימור מעל למרתפים ניתן יהיה לבנות מרתפים אלו בתנאי שיבוצעו כל הפעולות הדרושות לשימור ותחזוקת העצים. 2. 15% משטח התכנית יוותרו לצורך חלחול בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34. מי הנגר העילי ינוקזו ויטופלו ע"י מערכת הניקוז העירונית. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, באם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.	

6.10 היטל השבחה	
היטל השבחה בהתאם לחוק.	

6.11 הנחיות מיוחדות	
תחזוקת המבנה תעשה באמצעות חברת ניהול.	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

הזמן למימוש התכנית יעמוד על עד 7 שנים.