

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0184937

היסמין 2 רצ/מק/1/10/ב/27



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

וצ"ח מקומית לתכנון ובנייה
ראשון-לציון
אישור תכנית מס' 413-0184937...
חועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית.
בישיבה מס' 201501... ביום 15.11.15...
מנהלס החברה
יו"ר העדה

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר
1-04-2015
מספר נתקבל 2915



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בשכונת קריית ראשון בעיר. מדובר במבנה קיים ללא מרפסות שמש. התכנית מבקשת לשנות את קווי הבניין הצפוני והדרומי לקונטור המרפסות המבוקשות בלבד, את קו הבניין הצפוני מ- 4 מ' ל 2.9 מ' ואת קו הבניין הדרומי מ- 3 מ' ל- 0.80 מ'. על מנת שיהיה ניתן לנצל את הזכויות לתוספת המרפסות שמש בצורה אופטימלית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

היסמין 2 רצ/מק/1/10/ב/27

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

413-0184937

מספר התכנית

1.448 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
 קואורדינאטה X 179600
 קואורדינאטה Y 653525

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח - רחוב הנרקיס.
 ממערב - רחוב הסתוונית.
 מצפון - היסמין.
 מדרום - רחוב הציפורן.



תכנון זמין
 מונה הדפסה 17

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מספר בית	רחוב	ישוב	כניסה
2	היסמין	ראשון לציון	

שכונה קרית ראשון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5036	מוסדר	חלק	35	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 חגירות / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	1646		07/1970
רצ/1/1 יג	כפיפות	על תכנית זו חלות הוראות תכנית רצ/1/1 יג	5280	2245	09/03/2004
רצ/1/10 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית רצ/10/1/ב ממשיכות לחול.	2644		10/07/1980



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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				משה מנו				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			משה מנו			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	27/07/2014	משה מנו		27/07/2014		כן
בינוי	מנחה	1: 250		25/06/2014	משה מנו		25/03/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		25/06/2014	משה מנו		25/03/2015	גליון 1:	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש		השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש	אשדוד	(1)	9	08-8528830	08-8560808	ashneh@w alla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הבונים 9 אשדוד.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שוניים על פי נסח טאבו שוניים על פי נסח טאבו	512338047	שוניים על פי נסח טאבו	ראשון לציון	היסמין	2	08-8528830	08-8560808	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה מנו		משה מנו	ראשון לציון	לוי משה		03-9412342		bmmano@g mail.com
מודד	מודד	אביגדור מזור	50923127		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo r-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א)(4) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קו בניין קדמי-נקודתי מ-4 מטר ל-2.9 מטר עפ"י המסומן בתשריט עבור תוספת מרפסות שמש.
- ב. שינוי קו בניין צידי-נקודתי מ-3 מטר ל-0.80 מטר עפ"י המסומן בתשריט עבור תוספת מרפסות שמש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.448
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		32		32	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		2,720		2,720	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גנ"ב 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'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' מיוחד	1,448	100
סה"כ	1,448	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,448.15	100
סה"כ	1,448.15	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכניות מאושרות.	
הוראות	4.1.2
<p>א. שינוי קו בניין קדמי-נקודתי לרחוב היסמין עבור מרפסות שמש בלבד, מ-4 מטר ל-2.9 מטר עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>ב. שינוי קו בניין צידי-נקודתי עבור מרפסות שמש בלבד, מ-3 מטר ל-0.80 מטר עפ"י המסומן בתשריט.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	צידו- ימני	צידו- שמאלי				מ"ר	מ"ר	מעל הכניסה הקובעת				
		מ"ר	מ"ר	ש"כ שטחי בניה	ש"כ שטחי בניה			ש"כ שטחי בניה	ש"כ שטחי בניה	ש"כ שטחי בניה	ש"כ שטחי בניה	ש"כ שטחי בניה
4 (4)	(3)	(3)	8	32		5036	1158 (2)	1158 (1)	2720	1448	1	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג 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:

יע"פ תוכניות בתוקף

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עפ"י רצ/1/1/יג.

(2) עפ"י רצ/1/1/יג.

(3) עפ"י המסומן בתשריט.

קו בניין עילי נקודתי יהיה 0.8 מ' עבור מרפסות שמש בלבד, עפ"י המסומן בתשריט..

(4) קו בניין קדמי עילי לרחוב היסמין יהיה 2.9 מ' עבור מרפסות שמש בלבד, עפ"י המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.1	אדריכלות
	גימור חזיתות: באישור אדריכל העיר-כתנאי למתן היתר בניה
6.2	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות עריכת התוכנית וביצועה לרבות שכר טירחה אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומם יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק
6.3	היטל השבחה
	הוועדה תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ואו ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה ותשכ"ה- 1965 או בכל דרך אחרת.

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17


7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>לא רלוונטי</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	1	לא רלוונטי
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	1	לא רלוונטי					
7.2	מימוש התכנית						

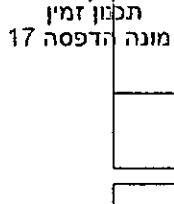
במידה ותוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה על פי התבע הנ"ל יפוג אישורה של תכנית זו.




תכנון זמין
מונה הדפסה 17

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 17	תאריך: השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש בע"מ חתימה: 512338047	שם: השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש. שם ומספר תאגיד: השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש.	מגיש התכנית
	סוג:	השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש 512338047	

 תכנון זמין מונה הדפסה 17	תאריך: השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש בע"מ חתימה: 512338047	שם: שונים על פי נסח טאבו שונים על פי נסח טאבו שם ומספר תאגיד: שונים על פי נסח טאבו	בעל עניין בקרקע
	סוג: בעלים		

 תכנון זמין מונה הדפסה 17	תאריך: 30.3.15 חתימה: משה אהרן יכל מ.ר. 119878	שם: משה מנו שם ומספר תאגיד: משה מנו	עורך התכנית
	סוג: עורך ראשי		



תכנית מס' 413-0184937 07.14

מבא"ת 2006

היסמין 2 רצ/מק/10/ב/27

נספח רקע: זכויות בנייה מאושרות

יעוד	מס' חלקה	גודל (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית) %משטח תא (השטח)	מספר קומות	קווי בניין(מטר)		
			מעל מפלס לכניסה קובעת		סה"כ שיטחי בנייה	קדמי						צידי	אחורי	
			עיקרי	שירות										עיקרי
מגורים ב'	35	1448	2720	1158	5036	-	32	-	-	8	4*	3*	3*	

* ע"פ תכניות בתוקף.

