

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0200006

רצ/מק/1/10/ב/28-רח' החרצית-3 ראשון לציון

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
	תכנית מפורטת

אישורים

עיריית ראשון-לציון
 אגף תכנון בניין עיר
 20-05-2015
 נתקבל מספר 39/

התכנית לתכנון מס' 413-0200006
 מס' 20/503
 החליטה לא-1/2013
 20/503
 20/503

דברי הסבר לתכנית

בקשה לשינוי קו בנין קדמי לצורך בניית מרפסות פתוחות בבית משותף קיים ללא שינוי בזכויות הבניה המותרות .

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/10/1/ב/28-רח' החרצית-3 ראשון לציון	שם התכנית	שם התכנית	1.1
		ומספר התכנית	
	413-0200006	מספר התכנית	
	1.939 דונם	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
	כן		
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
	מקומית		
	לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (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		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

179975 קואורדינאטה X

653400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קריית ראשון

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	החרצית	3	

שכונה קריית ראשון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5036	מוסדר	חלק	34	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ יג. הוראות תכנית רצ/1/ 1/ יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/ יג
10/07/1980		2644	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/10/ ב. הוראות תכנית רצ/1/ 10/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/10/ ב

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראת התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				בלנקה נסים ביסטריצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1:			בלנקה נסים ביסטריצקי			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		29/04/2015		בלנקה נסים ביסטריצקי	29/04/2015		1: 200	מנחה	בינוי
לא	גליון: 1:	29/04/2015		בלנקה נסים ביסטריצקי	29/04/2015		1: 250	רקע	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 שפר			ראשון לציון	החרצית	3	03-9565531	03-9565531	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר	ראובן שפר			ראשון לציון	החרצית	3	03-9565531	03-9565531	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשם דיירי הבית.

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 נסים ביסטריצקי			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

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

שינוי בקו בניין קדמי לצורך בניית מרפסות בבית משותף קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בניין עילי קדמי מ - 6.00 מ' ל - 3.00 מ' עבור תוספת מרפסות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.939

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
עבור 3 מבנים	48			48	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עבור 3 מבנים	4,720			4,720	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100

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

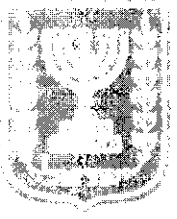
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב מיוחד	1,939	100
סה"כ	1,939	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,944.12	100
סה"כ	1,944.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1) שטח כל מרפסת כ- 12-18 מ"ר ברוטו.</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. מעקות המרפסת יורכבו מאלמנטים קלים- שילוב של אלומיניום וזכוכית שקופה, באישור מהנדס העיר או מטעמו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קד"מ	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
							שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
6 (3)	3	3	5	8	48	(2)		(1)	4720	1939	100	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עפ"י רצ/1/1/ יג.

(2) עפ"י רצ/1/1/ יג.

(3) קו בנין עילי 3 מ' עבור מרפסות..

6. הוראות נוספות	
6.1	אדריכלות
	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	קווי בנין
	לבניה קיימת כמסומן בתשריט, לכל בניה עתידית נוספת יחולו קווי בנין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.
6.3	בניה ירוקה
	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 סביבה-בניה ירוקה על פי ת"י 5281 ובניה בת- קיימא ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת
6.4	איכות הסביבה
	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 חשבונו.
6.5	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מדדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק".
6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ראובן שפר	סוג:	תאריך: 19/5/15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ראובן שפר	סוג: דייר	תאריך: 19/5/15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: בלנקה נסים ביסטריצקי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 19.5.2015
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בלנקה נסים - ביסטריצקי
מקבצת ערים לפיתוח

