

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0184507

היקנטון 7 רצ/מק/1/10/ב/26



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

ועדה שקומית לתכנון ופנייה
ראשון-לציון
מק/1/10/ב/26
אישור תכנית מס' 413-0184507
הועדה המקומית לחליטה לאשר את התוכנית
תאריך: 2.9.1503 ביום 23/4/15
יו"ר הועדה

עירונית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר
1-04-2015
מספר נתקבל
294



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בשכונת קריית ראשון בעיר. מדובר במבנה קיים ללא מרפסות שמש. התכנית מבקשת לשנות את קו הבניין הצפוני מ- 3 מ' ל 0-מטר(על גבול מגרש) עבור תוספת מרפסות שמש לקונטור המרפסות המבוקשות בלבד, על מנת שיהיה ניתן לנצל את הזכויות לתוספת המרפסות שמש בצורה אופטימלית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית **1.1** שם התכנית
 ימספר התכנית

היקניטון 7 רצ/מק/1/10/ב/26

מספר התכנית 413-0184507

1.2 שטח התכנית

5.987 דונם

1.3 מהדורות שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
 מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתריכ 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 16



תכנון זמין
 מונה הדפסה 16



תכנון זמין
 מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית

1.5.1 תווים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינאטה X 179550

קואורדינאטה Y 653225

ממערב - רחוב התקומה.

מצפון - רחוב היקינטון.

מדרום - רחוב ישראל גלילי.

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	היקינטון	7	

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	94	בחלקן

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	כפיפות	הוראות תכנית רצ/1/1 חלות על התכנית זו.	1646		07/1970
רצ/1/1 יג	כפיפות	הוראות תכנית רצ/1/1 יג חלות על התכנית זו.	5280	2245	09/03/2004
רצ/1/10 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות תכנית רצ/1/1 ממשיכות לחול.	2644		10/07/1980



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכניה



הכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מסמך צמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכניה
הוראות התכנית	מחייב				משה מנו				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			משה מנו			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			29/07/2014	משה מנו		29/07/2014		כן
בינוי	מנחה	1:250	1	12/11/2014	משה מנו		25/03/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		12/11/2014	משה מנו		26/03/2015	גליון: 1	לא

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



הכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	כריס אייזנברג			ראשון לציון	היקינון (1)	7	072-2307805		boris123@gmail.com

תחילת זמן
מונה הדפסה 16

הערה למגיש התכנית:
(1)

1.8.2 יום

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	כריס אייזנברג			ראשון לציון	היקינון	7	072-2307805		boris123@gmail.co
בעלים	שוניים על פי נסח טאבו שוניים על פי נסח טאבו	512338047	שוניים על פי נסח טאבו	ראשון לציון	היקינון	7	08-8528830	08-8560808	fishneh@walla.com

תחילת זמן
מונה הדפסה 16

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		zurib.arch@gmail.com
מודד	מודד	אבגדור מזור	383		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 קו בניין ע"פ סעיף 52 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין צידי נקודתי עילי לרחוב היקינטון מ-3 מ' ל-0 עבור תוספת מרפסות שמש עפ"י המצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 5.987



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עבור החלקה בשלמותה.	84			84	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עבור החלקה בשלמותה.	7,500			7,500	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 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 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' מיוחד	5,987	100
סה"כ	5,987	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	5,987.07	100
סה"כ	5,987.07	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים עפ"י תכניות מאושרות.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין שינוי קו בנין צידי נקודתי מ-3 מטר ל-0 עבור תוספת מרפסות שמש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מנחה הדפסה 16

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת הכניסה (מטר)	צפיפות יחיד לדונם	מספר יחיד	תכנית (% מנתן שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	יעד
	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										עיקרי	טרות	עיקרי	טרות			
4	3	3	3 (3)	(2)	(1)		(2)	(1)	(2)	(1)	(1)	5987	1	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

חערה ברשת הטבלה:

יעים תוכניות בנותק
ישוטי קו בנין גילי עבור מרפסות שמש בלבד, עמיי המצוין בתשריט.

חערות לסבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עמיי תכניות מאשרות.

(2) עמיי תכניות מאשרות.

(3) קו בנין יעלי נקודתי לרחוב היקוטון יחיד קו בנין 0 עבור מרפסות שמש בלבד, עמיי המצוין בתשריט.



תכנון זמין
מנחה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

גימור חזיתות: באישור אדריכל העיר- כתנאי למתן היתר בניה.

6.2 הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף (12)69 לחוק.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 בכל דרך אחרת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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 התב"ע הנ"ל יפוג אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: בוריס אייזנברג	סוג: תאריך: 31/3/15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: לוי

בעל עניין בקרקע	שם: בוריס אייזנברג	סוג: בעלים
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: לוי

בעל עניין בקרקע	שם: שונים על פי נסח טאבו שונים	סוג: בעלים
	שם ומספר תאגיד: שונים על פי נסח טאבו 512338047	חתימה: לוי

עורך התכנית	שם: משה מנו	סוג: עורך ראשי
	שם ומספר תאגיד: משה מנו	חתימה: מנו מ.ר. 119876



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תכנית מס': 413-0184507 - שם התכנית: היקנטון 7 רצ/מק/10/1/ב/26

תכנית מס' 413-0184507 29/07/2014 15:17:16 נספח זכויות בניה מאושרות



תכנית מס' 413-0184507 29.07.14

היקנטון 7-8 רצ/מק/10/1/ב/26

מכא"ת 2006

נספח רקע: זכויות בנייה מאושרות

קווי בנייה	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכסית(%) שטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה במ"ר				גודל (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
							מתחת לכניסה קובעת		מעל מפלס לכניסה קובעת				
							שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
3	4				84		80% רצ/1/1/ג עמ"י		80% רצ/1/1/ג עמ"י	7,500	5,987	94	מגורים ג'



מועד הפקדה: 26/03/2015 10:57 - עמוד 14 מתוך 14 - מונה תדפיס הוראות: 16



תכנית מס' 413-0184507 מס' 151 7 0 0 2014 2014

היקינטון 0 7 רצ/מוק/1/10/ב/26

מבא"ת 2006

נספח רקע: זכויות בנייה מאושרות

קווי בנין (מטר):			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית(מ%מ שטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה במ"ר				גודל (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד	
אחורי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל כניסה הקובעת						סה"כ שיטחי בנייה	מתחת לכניסה קובעת		מעל מפלס לכניסה קובעת				
3	3	4						84			80% עפ"י רצ/1/1/יג	עיקרי	80% עפ"י רצ/1/1/יג	7,500	5,987	94	מגורים ג'

