

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0165308

רצ/מק/1-114/6/1 - בלפור 9

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

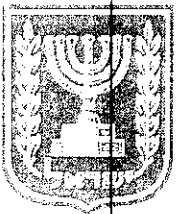
אישורים

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון ובניה ע"ר
21-01-2016
מספר 56

ראש מקומית לתכנון ובניה
ראשון-לציון
413-0165308
תכנית מס'
114/6/1/1
מס' התכנית
5.11.15
ראש העירייה
עיריית ראשון-לציון

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות ועדה מקומית להריסת מבנים קיימים ותוספת יח"ד מ-14 ל-25 ללא שינוי בזכויות הבניה להקמת 2 בנייני מגורים: בנין א' פונה לרח' בלפור-13 יח"ד ובנין ב' פונה לרח' מולכו-12 יח"ד. שינוי בקו בניין צדדי של 3.60 מ'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/114/6/1 - בלפור 9
		מספר התכנית	413-0165308
1.2	שטח התכנית		1.194 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
N62 (א) סעיף קטן 4, N62 (א) סעיף קטן 5, N62 (א) סעיף קטן 6, N62 (א) סעיף קטן 8, N62 (א) סעיף קטן 9

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
	קואורדינאטה X	182347
	קואורדינאטה Y	652344

1.5.2 תיאור מקום רחוב מולכו שלמה 11 ורחוב בלפור 9, שכונת רמב"ם, ראשון לציון

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	בלפור	9	
ראשון לציון	מולכו שלמה	11	

שכונה רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3931	מוסדר	חלק	47	

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

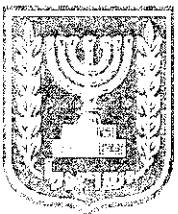
לא רלוונטי

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	פירוט	בתוקף	1646		30/07/1970
רצ/1/1ג	פירוט	בתוקף	2461		10/08/1978



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דניאל אזרד			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דניאל אזרד		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	18/07/2013	דניאל אזרד	19/02/2014		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	18/09/2013	דניאל אזרד	14/01/2016		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	23/01/2014	יצחק מאירסדורוף	07/12/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	18/07/2013	דניאל אזרד	19/02/2014		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

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			רויאל גרדן נדלן בע"מ	ראשון לציון	לוי משה) (1	11	03-9610070	03-9410433	royal- garden@012 .net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור התעשייה החדש, ראשון לציון- בית UMI.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רויאל גרדן נדלן בע"מ	ראשון לציון	לוי משה) (1	11	03-9610070	03-9410433	royal- garden@012.net.il

(1) כתובת: אזור התעשייה החדש, ראשון לציון- בית UMI.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ירמיהו אקוה	52102696		ראשון לציון	סוקולוב	18	03-9657918	03-9410433	
בעלים	סעדיה אקווה	5187331		ראשון לציון	הרב ברוק	13	03-9695744	03-9410433	

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	דניאל אורד	39811		רמת גן	תובל	15	03-6134006	03-6132262	daniel@stava rc.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יצחק מאירסדורוף	14142	י.מ. מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך השלום	7	03-6966122		imge@017.ne il
מודד	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo r-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שינוי הוראות בינוי הכוללות: שינוי בקווי בניין, שינוי במספר הקומות, שינוי מסי יחיד ושינוי בשטחי ניד שטחים בין הקומות ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחיד מ- 14 ל-25 ללא שינוי בזכויות הבנייה. ע"פ סעיף קטן בחוק 62א (א) סעיף קטן 8.
2. גובה הבניין לא יעלה על 29 מטר ועל 6.5 קומות על עמודים, ע"פ סעיף קטן בחוק 62א (א) סעיף קטן 5.
3. נידוד זכויות עיקריים ושרות עד 10% מקומה לקומה, ללא שינוי בזכויות בנייה. תותר העברת שטחים עיקריים לעיקריים ושטחי שירות לשירות, ע"פ סעיף קטן בחוק 62א (א) סעיף קטן 6.
4. שינוי קווי בניין צדדיים מ- 6.00 מ' ל- 3.60 מ', ע"פ סעיף קטן בחוק 62א (א) סעיף קטן 4.
5. הריסת מבנים קיימים.
6. הקלה ב-6% שטח בנייה עיקרי, ע"פ סעיף קטן בחוק 62א (א) סעיף קטן 9.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.194			
סוג נתון כמותי	צרך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	14	+11	25	25
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,744	+68	1,812	תוספת 6% הקלה

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
דרך מאושרת	501
מגורים ג'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
לחריסה	מגורים ג'	101
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	501
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	69	5.78
מגורים ג'	1,125	94.22
סה"כ	1,194	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	68.08	5.75
מגורים ג'	1,116.34	94.25
סה"כ	1,184.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים ג'
	4.1.1	שימושים ע"פ תוכניות בתוקף.
	4.1.2	הוראות הוראות בינוי א -נספח הבינוי של תכנית זו הינו מנחה בלבד למעט מס' בניינים, מרחק בין בניינים, קווי בניין, מס' קומות ומס' יח"ד. -בנייה של 6.5 קומות מעל קומת עמודים כולל חדרים על הגג, ללא שינוי זכויות. -11 יח"ד המותרות תהיינה יחידות קטנות ששטחן לא יעלה על 75 מ"ר (כולל ממ"ד). -תותר כניסה דרך החדר על הגג ליח"ד שמתחת, בתנאי שהגישה ליח"ד תהיה מתוך הדירה. לא יותר כניסה נפרדת במפלס התחתון. -מרפסת השמש- ע"פ תב"ע רצ/1/1/ז על תיקוניה.
	ב	הוראות פיתוח כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר, התוכנית תפרט: - מיקום סופי ונפח הבניין. - דרכי גישה והוראות תנועה וחניה. - מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע. - עיצוב סופי של חזיתות המבנה, חומרי גמר. - מרכיבי תשתית תת ועל קרקעית, מערכות ניקוז, סילוק אשפה וגז, חשמל, תקשורת וכו'. - מערכות גינון והשקיה לפי תכנית אשר תאושר ע"י אגף אדריכלות ונוף. - גינון בשטח שלא יפחת מ- 15% משטח המגרש שעיקרו בחזית המגרש ובאופן אפקטיבי, יש לטעת לפחות 3 עצים בתחום המגרש.
	ג	קווי בנין קווי בניין למרפסות יבלטו 1.4 מ' מקו הבניין. יותר אלמנטים אדריכליים במרפסות מעל לגובה המעקה.
	4.2	דרך מאושרת
	4.2.1	שימושים ע"פ תוכניות מאושרת.
	4.2.2	הוראות הוראות בינוי א על פי תוכנית מאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר) תוספת	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מגל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמו	5 (4)	5 (4)	3.6 (4)	3.6 (4)	6.5	29	22	25	40	241	(3)		1000 (2)	1812 (1)	1125	101	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

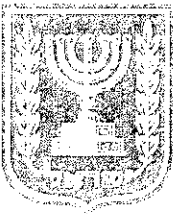
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) א. $155\% + 6\%$ הקלה = 161%
- ב. $40+$ מ"ר חדרים על הגג.
- (2) $80\% + (25 \text{ יח"ד} \times 4 \text{ תוספת שטח לממ"ד})$.
- (3) ע"פ תוכנית בתוקף רצ/1/1.ג.
- (4) קו בנין עילי למרפסות 1.4 מ'.

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בניו
	11 יחיד המותרות תהיינה יחידות קטנות ששטחן לא יעלה על 75 מ"ר (כולל ממ"ד).
6.2	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן העירוני המאושר ובאישור אגף התנועה בעירייה.
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 וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.4	איכות הסביבה
	כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מנהל טיפוח איכות הסביבה בעיר ראשלי"צ. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות בתחומים הבאים: אשפה- איסוף אשפה ע"י עגלות אשפה ובאישור ותאום עם מינהל טיפוח איכות הסביבה.
6.5	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי להוצאת היתר בניה למבנה יהיה בדיקת עצים בוגרים בשטח המגרש, בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק וקבלת אישור של פקיד היערות.
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	בהתאם לתכנית רצ/מק/1/34.
6.8	פיתוח תשתית
	כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.
6.9	שרותי כבאות
	א. תתוכנן רחבת הערכות לרכב כבאות והצלה במידות 12 * 6 מ' במרחק שלא יעלה על 6 מטרים מהחלק הבולט של המבנה וייעודה לחניית רכב כיבוי אש בלבד, לפי סעיף 3.7.5.1 לחוק. ב. איזורי תנועה ורחבת ההערכות של רכב הכבאות יתוכננו בעומס 36 טון (21 טון לצמד סרנים). ג. הוצאת היתר הבניה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שרותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל, ובהתחייבות היזם להטמין את כבלי החשמל בהתאם למועד הביצוע המשוער של חברת החשמל ולא יותר מששה חודשים ממתן ההיתר.
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	כל מבנה המסומן להריסה בתשריט ייהרס עם תחילת עבודות הבניה על ידי מבקש ההיתר, תנאי להוצאת היתר, קבלה על תשלום למטמנה מאושרת על העברת פסולת בניה עד גמר עבודות

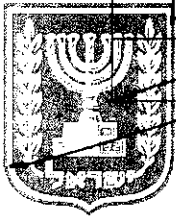


תנאים למתן היתרי בניה	6.10
בניה.	
הוצאות הכנת תוכנית	6.11
כל הוצאות עריכת תכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.	
ביצוע התכנית	7
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
מיידי	



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רויאל גרדן נדלן בע"מ 513307975		חתימה: ח.פ. 513307975
יזם	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רויאל גרדן נדלן בע"מ 513307975		חתימה: ח.פ. 513307975
בעל עניין בקרקע	שם: ירמיהו אקוה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 19.1.2016
בעל עניין בקרקע	שם: סעדיה אקוה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 19.1.2016
עורך התכנית	שם: דניאל אזרד	סוג: עורך ראשי	תאריך: 15/01/2016
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: דניאל אזרד אדריכל מ.ר. 39811





5. נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/מזערי/מרב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							
							אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי				שרות	עיקרי	שרות
5.0	7	7	5.0	---	6	---	12	14	235%	900 (4) (3)	---	900 (2)	1812 (1)	1125	101	מגורים

(1) 6% הקלה+155%=161%

(2) 40% קומת עמודים ועד 15% לקומה

(3) בשטחי השירות מעל פני הקרקע, תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% (משטח המגרש נטו), באיושר הועדה המקומית.

(4) ע"פ תוכנית בתוקף רצ/1/1/ יג

