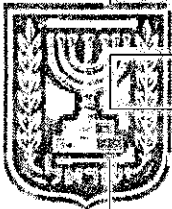


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0117648

מגרש 31 - רח' התורמוס, ראשל"צ - רצ/מק/1/10/ב/24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

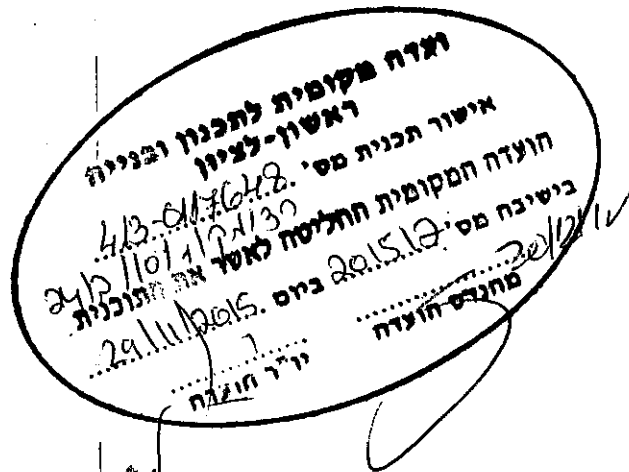
תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



ד"ר ש. ש. ש.
ראש תחנת תכנון
עיריית ראשון-לציון



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דברי הסבר לתכנית

בשל צורך תכנוני תכנית זו מבקשת:

1. לשנות קו בנין עילי בחזית קדמית עבור מרפסות בלבד מ- 4 מ' ל- 1.40 מ' עפ"י סעיף 62א(4).
2. הוספת 2 קומות מ- 4 קומות (כולל קומה מפולשת) ל- 6 קומות עפ"י סעיף 62א(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

שם התכנית

מספר התכנית

413-0117648

1.2 שטח התכנית

0.557 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

א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

180000 קואורדינאטה X

653600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת מגורים

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	התורמוס		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5036	מוסדר	חלק	182	171

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רצ/1/10/ב	604
רצ/1/10/ב/1	31

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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/מק/1/1/25/1 ✓	כפיפות		4714		21/12/1998
רצ/מק/1/1/29/1 ✓	שינוי		4714		21/12/1998
רצ/מק/1/1/34/1 ✓	כפיפות		5285	2431	24/03/2004
רצ/מק/1/1/37/1 ~	שינוי		5360	1153	19/01/2005
רצ/1/1/6/1 ✓	כפיפות		6439	4995	28/06/2012
רצ/1/1/1/1 ✓	כפיפות		5280	2245	09/03/2004
רצ/1/10/1/ב/1 ✓	כפיפות		2888		31/01/1983
רצ/1/10/1/ב/1/א ✓	שינוי		3831	1009	03/01/1991
רצ/1/10/1/ב/1 ✓	כפיפות		2644		10/07/1980
רצ/1/10/1/ב/1 ✓	שינוי		2644		10/07/1980



תכנון זמין
הדפסה 24



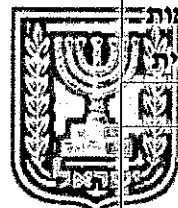
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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				ישראל מסילטי				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			ישראל מסילטי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	כן
בינוי	מנחה	1:200	1	02/03/2015	מסילטי ישראל		04/03/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		12/02/2014	מסילטי ישראל		12/02/2014	גליון: 1	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 24

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה תדפיסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אפי ארבל יזמות בע"מ	קרית גת	היוצר	22	08-9933925	08-6810666	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			אפי ארבל יזמות בע"מ	קרית גת	היוצר	22	08-9933925	08-6810666	



תכנון זמין
מונה תדפיסה 24

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	ישראל מסילטי	10441	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493300	08-9494400	mesi_arc@01 2.net.il
	מודד	לביב חלבי	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	רח 2	66	04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מועד הדפסה 24

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 קו בנין עילי למרפסות מ- 4 מ' ל 1.40 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין עילי בחזית קדמית עבור מרפסות בלבד מ- 4 מ' ל- 1.40 מ' כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א(א) (4).

2. הוספת 2 קומות מ- 4 קומות ל- 6 קומות ע"פ סעיף 62 א(א) (4).



תכנון זמין
מועד הדפסה 24



תכנון זמין
מועד הדפסה 24

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.557

שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6		6		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	720		720		

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1			
מגורים ג'	31			
חניה			מגורים ג'	31
קו בנין עילי			מגורים ג'	31

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3.2 טבלת שטחים



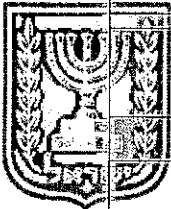
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	90	16.16
מגורים ב' מיוחד	467	83.84
סה"כ	557	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	90.44	16.23
מגורים ג'	466.67	83.77
סה"כ	557.11	100

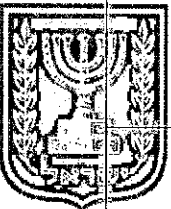
תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכניות התקפות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	מספר קומות בבנין יהיו 6, כולל קומת קרקע מפולשת וקומה עליונה שבה חדר על הגג.
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	גובה המבנה המירבי לא יעלה על 25 מ' מעל מפלס ± 0.0 שייקבע ע"פ המדרכה הסמוכה לכניסה לבנין וגובהו לא יעלה על 1 מ' מעל המדרכה הנ"ל.
ג	גגות
	תותר הקמת מתקנים ומערכות טכניים בגג המבנה לרבות חדר מדרגות, חדר מכונות של מעלית, מערכת סולרית, מיכל מים וכד'. גובה של המתקנים אינו כלול בגובה המבנה.
ד	עיצוב אדריכלי
	לא תותר העברת צנרת גלויה בחזיתות המבנה. לא תותר תליית מזגנים ללא מיסתור.
ה	קווי בנין
	סימון מהתשריט: קו בנין עילי קו בנין עילי בחזית קדמית עבור מרפסות בלבד 1.40 מ'
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	תאסר כל בנייה בתחום הדרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מערב	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ג'	31	467	(1) 720	(2) 373.6			67	(3) 6	(4) 21	(5) 6	מערב הכניסה הקובעת	3	3	3



קדמי

4 (6) תכנון זמין

מונה הדפסה 24

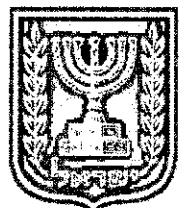


תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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) מותרת בניה על הגג בכפוף לתכנית רצ/1/1/6.
- (2) שטחים מיועדים לממ"דים, קומת עמודים מפולשת, מבואות וחדרי מדרגות, מחסנים ומרפסות מקורות..
- (3) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (4) גובה המבנה מדוד ממפלס ± 0.0 ואינו כולל מתקנים ומערכות על הגג..
- (5) כולל קומת עמודים מפולשת.
- (6) קו בניין עילי למרפסות בלבד יהיה 1.4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

גימור החזיתות ייעשה בחמרים קשיחים בלבד כגון אבן נסורה, פסיפס קרמי וכו'.
החומר והגוון באישור אדריכל העיר כתנאים למתן היתר בניה.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3 חשמל

א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.4 פיתוח תשתית

בתנאים בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
ז. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים בעיריית ראשון לציון.
ח. כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היוזם ועל חשבוננו.

6.5 רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו ו/או יירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר בניה יינתן על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תוכניות מפורטת התקפות.
2. בקשות להיתרי בניה יהיו לאחר הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה

6.6 תנאים למתן היתרי בניה	
ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקוניו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר בניה. בתוספת אישור אגף איכות הסביבה לטיפול אקוסטי ביחיד במבנה.	
6.7 הוצאות הכנת תוכנית	
כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים יועצים רשומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 62(12) לחוק.	
6.8 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: אפי ארבל יזמות בע"מ 514600121	שם: סוג:	תאריך: 13-12-15 חתימה: אפי ארבל ת.פ. 514600121
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: אפי ארבל יזמות בע"מ 514600121	שם: סוג: בעלים	תאריך: 13-12-15 חתימה: אפי ארבל ת.פ. 514600121
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: מסילטי אדרילים ומתכנני ערים 512988890	שם: סוג: עורך ראשי	תאריך: 10-12-15 חתימה: מ.ר. 04401 מסילטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24