

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

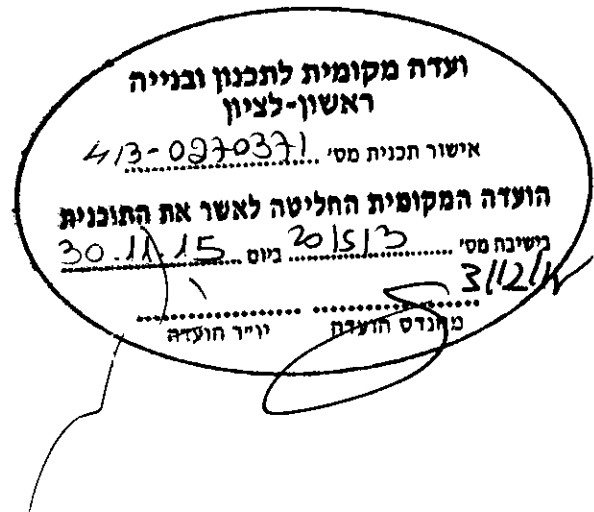
הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0270371

רצ/מק/1/1/37/1 שינוי שיפוע גג רעפים

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תיקון סעיף 7 בהוראות תכנית מאושרת רצ/מק/1/37/1/1 בדבר שיפוע גג בנין באזור מגורים א', בי, ובי מיוחד, במקום ס.ק. 1.2 : "גובה הבנין או קצה גג הרעפים המכסימלי יהיה עד 9.5 מ' ובשיפוע של 40 מעלות, יופיע: "גובה הבנין או קצה גג הרעפים המכסימלי יהיה עד 9.5 מ' ובשיפוע שלא יפחת מ-35 אחוזים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/1/1/37/1 שינוי שיפוע גג רעפים
		מספר התכנית	413-0270371
1.2	שטח התכנית		58.611 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (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
		קואורדינאטה X	180022
		קואורדינאטה Y	653231

1.5.2 תיאור מקום התכנית תחול על כל אזורי מגורים א', ב', ובי מיוחד בתחום מרחב התכנון המקומי ראשון לציון, מלבד הסביבה החופית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - כל תחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

בת ים, חולון, נס ציונה, שורקת

1.6 יחס בין התכנית לבין מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/01/2000	2346	4845	הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה לפי תמ"א 4/ג/10, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בנייה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן.	כפיפות	תמא/10/ג/4 ✓
31/07/1986	2848	3366	הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה לפי תמ"א 23, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בנייה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן.	כפיפות	תמא/23 ✓
12/08/2010	4338	6121	הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה לפי תמ"א 4/א/23, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בנייה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן.	כפיפות	תמא/23/א/4 ✓

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה לפי תמ"א 3, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בנייה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן.	כפיפות	תמא/ 3 ✓
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3 ✓
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 5 ✓
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4/ 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	כפיפות	תמא/ 4 /2 ✓
29/07/2010	4054	6113	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 36. הוראות תכנית תתל/ 36 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 36 ✓
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /21. הוראות תכנית תממ/ 3 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 /21 ✓
30/07/1970		1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 /1 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 1 /1 ✓

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ / 1 / 1 / 1 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 1 / 5. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 1 / 5 תחולנה על תכנית זו.	5442	4351	29/09/2005
רצ / מק / 1 / 1 / 37	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / מק / 1 / 1 ממשיכות לחול.	5360	1153	19/01/2005

הערה לטבלה:

במקרה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות-תוקף החלות על שטח התכנית, יקבעו הוראות תכנית זו, למעט הוראות תמא/2/4 הגוברת על תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ורד סלומון-ממן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:10000 0			ורד סלומון-ממן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1:12500	1	22/12/2014	ורד סלומון-ממן		22/12/2014		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
אגף תכנון עיר במינהל הנדסה	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	VeredS@ris honlezion.m uni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	VeredS@rishonlezio n.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים עפ"י נסח טאבו

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ומתכנתת ערים	עורך ראשי	ורד סלומון-ממן	106698	עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	VeredS@rish onlezion.mun i.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 בדבר שיפוע גג בנין באיזור מגורים א', ב' ובי' מיוחד על פי סעיף 62א.א(5) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תיקון סעיף 7. בתכנית מאושרת רצ/מק/1/37/1/1 בדבר שיפוע גג בנין באזור מגורים א', ב', ובי' מיוחד, במקום ס.ק. 1.2 : "גובה הבנין או קצה גג הרעפים המכסימלי יהיה עד 9.5 מ' ובשיפוע של 40 מעלות, יופיע: "גובה הבנין או קצה גג הרעפים המכסימלי יהיה עד 9.5 מ' ובשיפוע שלא יפחת מ- 35 אחוזים".

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	58.611
------------------	--------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	52,292,631	100
סה"כ	52,292,631	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	52,292,630.87	100
סה"כ	52,292,630.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
שימושים	4.1.1
באזורי מגורים א', ב' ובי' מיוחד השימושים יהיו עפ"י תכניות מאושרות.	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הבניה תהיה בשתי קומות צמודות קרקע, ללא קומת עמודים + חדר בחלל הגג. 2. גובה הבניין או קצה גג הרעפים המכסימלי יהיה עד 9.5 מ' ובשיפוע שלא יפחת מ- 35 אחוזים. 3. הוראות תכנית זו לא יחולו על תכניות בנין עיר ברות תוקף שקבעו את גובה הבנין מעל 9.5 מ' או במקום בו חלות הוראות רצ/1/1/ג. 4. בחלקות בהן חלות תכניות מפורטות שקבעו אחרת, יחולו הוראות התכניות המפורטות הגבוהות מביניהן. 5. גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 0.40 מ' מעל רצפת עליית הגג. 6. גג הרעפים יהיה בעל 2 שיפועים לפחות.</p>	
<p>תכנית על רקע תכניות ארציות ומחוזיות</p> <p>ב</p> <p>נספח פרישת אזורי מגורים צמודי קרקע על רקע מגבלות בניה הינו נספח התמצאות מנחה בלבד.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות	
6.1	פסולת בניין
	<p>1. פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשנ"ט, 1998.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הינו הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנה"ס ובהתאם לכל דין.</p>
6.2	חומרי חפירה ומילוי
	<p>ככל שתדרש לצורך מימוש התכנית, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 ומיום 29.6.08 או מסמך שיחליף אותם.</p>
6.3	בניה ירוקה
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה- ת"י 5281 על שינויו.</p>
6.4	רישום שטחים ציבוריים
	<p>כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p>
6.5	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>
6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>הגבלות בניה בגין תמא/2-4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה, רעש מטוסים - מר"מ 1, מר"מ 2 ומר"מ 3, ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה, כפי שאלה נקבעו בהוראות תמא/2-4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים- התכנית ממוקמת במתחמי רעש מטוסים מר"מ 1 (בין קווי רעש 60-65 Ldn), מר"מ 2 (בין קווי רעש 65-70 Ldn) ומר"מ 3 (בין קווי רעש 70-75 Ldn). במר"מ 2, ומר"מ 3, אסור למקם מגורים.</p> <p>המבנים ימוגנו בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' ולנספח א-2 בתמא/2-4 "תדרוך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" אשר יצורף למסמכי היתר הבניה/הבקשות להקלה ויהיה חלק בלתי נפרד ממסמכים אלה ותנאי לאישורן.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

8. חתימות

תאריך:	סוג: רשות מקומית	שם:	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000	
תאריך:	סוג: ועדה מקומית	שם:	יזם
חתימה:		שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000	
תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: ורד סלומון-ממן	עורך התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000	