

4023097

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0199554

רצ'מק\30\58\1-הרבי מלובביץ 6



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

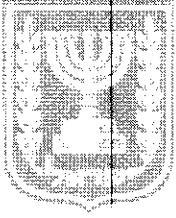


עיריית ראשון-לציון  
 אגף תכנון בניין עיר  
 23-11-2015  
 מספר: ..... נתקבל 874

ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
 ראשון-לציון  
 אישור תכנית מס' 413-0199554  
 30/58/1-הרבי מלובביץ  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
 29-11-15 2015  
 גישיבת מס' .....  
 יתיר תועלה  
 מחנדים תועדה 8/11

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לאפשר תוספת בנייה של כ 15 מ"ר ע"ח מרפסת גג של דירת הגג בבית מגורים מדורג בן 9 יח"ד בארבע קומות (ק+3)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית  
 רצמק\158\1-30 הרבי מלובביץ 6

מספר התכנית 413-0199554

1.2 שטח התכנית 1 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

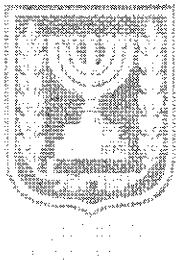
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (2)

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 178846

קואורדינאטה Y 653425

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	הרבי מלובביץ	6	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5116	מוסדר	חלק	11	

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 בחלקות

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/1/58/2	שינוי	תכנית זו מבקשת להגדיל את זכויות הבנייה, לזכות דירת הגג בלבד. כל יתר הוראות תכנית רצ/במ/1/58 ממשיכות לחול.	4419	3604	18/06/1996
רצ/במ/1/58	שינוי	תכנית זו מבקשת להגדיל את זכויות הבנייה, לזכות דירת הגג בלבד. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/במ/1/58 ממשיכות לחול.	4156	413	01/11/1993



**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				אפרים בראון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אפרים בראון			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			27/06/2014	אפרים בראון		27/06/2014		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	27/06/2014	אפרים בראון		25/10/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		25/06/2014	אפרים בראון		25/10/2015	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

**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	משה רביבו	5057933 3		ראשון לציון	הרבי מלובביץ	6	054-4543849		erbaron@zahav.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה רביבו	5057933 3		ראשון לציון	הרבי מלובביץ	6	054-4543849		erbaron@zahav.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	משה רביבו	50579333		ראשון לציון	הרבי מלובביץ	6	050-5285735		MOSHE@ovrs-comr.co.il
בעלים	פנינה רביבו	69392876		ראשון לציון	הרבי מלובביץ	24	050-5285735		moshe@ovrs-comr.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אפרים בראון		א.בראון אד'	חגור	הנורית		039516687		erbaron@zahav.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יארוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	כצנלסון ברל	31	054-5488474		ydronov1@yahoo.com





**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**

הגדלת זכויות בנייה של 15.60 מ"ר לאחת הדירות בק"ג ע"ח מרפסת גג...  
מרפסת הגג צמודה לדירה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הגדלת זכויות בנייה עיקריות בסך 15.60 מ"ר עפ"י סעיף בחוק 62א(א)(16)(א)(2).



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1
------------------	---



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	895.5		+15.5	880	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,000	מגורים ד
100	1,000	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,000.06	מגורים ג'
100	1,000.06	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות
4.1.2	הוראות
א	הערות לטבלת הזכויות עפ"י תכניות תקפות
ב	הערות לטבלת הזכויות הכניסה לשטח הנוסף תהיה מתוך הדירה באותה קומה - לא תותר כניסה חיצונית.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					מערב	מזרח	מערב	מזרח	שטח	עיקרי	שטח	עיקרי
5	6	4	5	4	9 (3)	(2)		(2)	895.5	1000 (1)	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר.

(2) לפי רצ/1/1.יג.

(3) 8 יח"ד עפ"י תביע במ/58/1 + 1 יח"ד תוספת הקלה ביתר.

**6. הוראות נוספות**


<p><b>6.1</b></p>	<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>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'), מיחזור 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 ותיקוניו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>פינוי אשפה ייעשה על ידי עיריית ראשלי"צ, כאשר פתרון לפינוי אשפה באזור התכנית יהיה בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשלי"צ שיהיו תקפים בעת מתן היתר הבניה באותה עת.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים, ורישומים יחולו על הבעלים ושולמו על ידם בהתאם לסעיף 16(12) לחוק.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו/ירשמו על שם הוועדה המקומית, בכל דרך.</p>

**7. ביצוע התכנית**

<p><b>7.1</b></p>	<p><b>שלבי ביצוע</b></p>
<p><b>7.2</b></p>	<p><b>מימוש התכנית</b></p>

מיידי

**8. חתימות**

	<b>שם:</b> משה רביבו <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם:</b> משה רביבו <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>יזם</b>
	<b>שם:</b> משה רביבו <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> פנינה רביבו <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> אפרים בראון <b>שם ומספר תאגיד:</b> א.בראון אד'	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>



תכנית מס': 413-0199554 - שם התכנית: רביבו

**6. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר**

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(3)	(3)	(3)	(3)	4		8		(2)		(1)	1000		1	מגורים ג' 1	מגורים ג'

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) לפי רצ/158/1 ג.
- (2) לפי רצ/158/1 ג.
- (3) עפ"י תכנית קודמות

