

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0169961

רצ/מק/1/58-28/רח' מרטין בובר-18 ראשון לציון



מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר
06-12-2015
מספר: 90 / נתקבל



ועדה מקומית לתכנון ובנייה
ראשון-לציון
אישור תכנית מס' 413-0169961
28158/117
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 2015/4 יום 2-12-15
מוזכרס הועדה יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

חלקה 5 בגוש 5119 מחולקת לשלושה מגרשים עפ"י תכנית רצ/במ/58/1.
התכנית הנ"ל מציעה הגדלת שטחי בניה עיקריים עבור מבנה מגורים קיים במגרש המזרחי בחלקה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/1/58/28-רח' מרטין בובר-18 ראשון לציון

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

413-0169961

מספר התכנית

1.101 דונם

שטח התכנית 1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב 1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

178533 קואורדינאטה X

654359 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' מרטין בובר 18, נאות שקמה

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	בובר מרטין	18	

שכונה נאות שקמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5119	מוסדר	חלק	5	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/02/2010	1850	6061	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1 /1 /26.1. הוראות תכנית רצ/1/1 /26/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/1/26 ✓
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1 /1 /26.יג. הוראות תכנית רצ/1/1 /26.יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/1/26.יג ✓
19/01/2005	1153	5360	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1 /37. הוראות תכנית רצ/מק/1/1 /37 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/37 ✓
01/11/1993	413	4156	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של תכנית רצ/במ/1/58 ממשיכות לחול	שינוי	רצ/במ/1/58 ✓



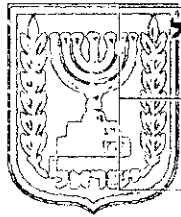
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בלנקה ביסטריצקי נסים				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			בלנקה ביסטריצקי נסים			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	25/11/2014	בלנקה ביסטריצקי נסים		25/11/2014		כן
בינוי	מנחה	1:200		04/01/2015	בלנקה ביסטריצקי נסים		01/11/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		15/10/2014	בלנקה ביסטריצקי נסים		01/11/2015	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 המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים על התשריטים

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

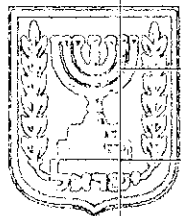
1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלברט טחלוב			ראשון לציון	בובר מרטין	18	054-4905240	054-4905240	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אריה אינדיצקי			ראשון לציון	בובר מרטין	18	03-5083717 054-6626314	03-5083717 054-9587628	
בעלים	אלברט טחלוב			ראשון לציון	בובר מרטין	18	054-4905240	054-4905240	
בעלים	לריסה טחלוב			ראשון לציון	בובר מרטין	18	054-4905240	054-4905240	
בעלים	אבנר קריאף			ראשון לציון	בובר מרטין	18	077-9320135	077-9320135	
בעלים	חיה קריאף			ראשון לציון	בובר מרטין	18	077-9320135	077-9320135	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בלנקה ביסטריצקי נסים			ראשון לציון	וולפסון	40	03-9659452	03-9654856	bluna@zahav netil
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אינטרנשיונל	22	04-8531532	04-8531532	



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

תוספת 18 מ"ר שטחי בנייה ושינוי הוראות בינוי, להסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) תוספת 18 מ"ר שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף 62 א (16) א (2) לחוק התכנון והבניה.
- 2) שינוי של הוראות תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.101



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תוספת 18 מ"ר עבור תא שטח 100	468		+18	450	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 א'	102 - 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב/1 מיוחד	1,101	100
סה"כ	1,101	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,100.68	100
סה"כ	1,100.68	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים- עפ"י תכניות מאושרות
א	<p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>תוספת של 18 מ"ר עבור תא שטח 100 -בבית חד משפחתי קיים</p> <p>חדר היציאה לגג יוצמד לחזית המערבית, גג החדר יהיה גג רעפים בשיפוע קל על פי המצוין בנספח הבינוי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קדמ	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי				
5	6	3 (5)	3 (5)	2 (4)	9.5	1	(3)	(2)	168 (1)	362	100	מגורים אי
5	6	3 (5)	3 (5)	(7)	(7)	(7)	(7)	(6)	(6)	361	101	מגורים אי
5	6	3 (5)	3 (5)	(7)	(7)	(7)	(7)	(6)	(6)	378	102	מגורים אי

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) קומת קרקע- 75 מ"ר

קומה אי- 93 מ"ר.

(2) עפ"י רצ/1/1/ג

(3) עפ"י רצ/1/1/ג

(4) + חדר על הגג.

(5) או קו בנין 0 בקיר משותף.

(6) עפ"י תכניות מאושרות.

(7) עפ"י תכניות מאושרות.



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

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

6.2 בניה ירוקה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה- ת"י 5281 על שינוי ותיקוניו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.

6.3 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".

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה 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

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



8. חתימות

	שם: אלברט טחלוב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	[Handwritten signature and date: 25/11/15]			
	שם: אריה אינדיצקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	[Handwritten signature and date: 25/11/15]			
	שם: אלברט טחלוב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	[Handwritten signature and date: 25/11/15]			
	שם: לריסה טחלוב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	[Handwritten signature and date: 25/11/15]			
	שם: אבנר קריאף שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	[Handwritten signature and date: 25/11/15]			
	שם: חיה קריאף שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	[Handwritten signature and date: 25/11/15]			
	שם: בלנקה ביסטריצקי נסים שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית
	[Handwritten signature and date: 6.12.2015]			

בלנקה ביסטריצקי נסים
אדריכלית
מ.ר. 86319



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0169961 שם התוכנית רח' מרטין בובר 18 - ראשון לציון

עורך התוכנית: בלנקה ביסטרצקי נסים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר-ליח"ד)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מס' תא שטח
			מפלס לכניסה הקובעת		מס' תא שטח	מס' תא שטח									
			עיקרי	שרות									עיקרי	שרות	
מגורים 1/ב מיוחד		1,101	150.00	עפ"י רצ/1/1/יג	עפ"י רצ/1/1/יג	9.50		3				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	
												מס' תא שטח	עיקרי	שרות	