

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0270173

רצ/מק/40/114 משמר הירדן 13 - ראשון לציון

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
ראשון-לציון

אישור תכנית מס' 413-0270173
מק/40/114

הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בשיעור מס' 2016.001 נוס. 16/04/2016

מחנדים הועדה 9/3/16
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

בקשה להגדלת כמות יח"ד במסגרת זכויות בניה ושינוי בקווי בניין בבית משותף ברח' משמר הירדן 13 ראש"צ

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/40/114 משמר הירדן 13 - ראשון לציון
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	413-0270173
1.3	מהדורות	שלב	0.476 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	מילוי תנאים למתן תוקף תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8
		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

182000 קואורדינאטה X

653375 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	משמר הירדן	ראשון לציון

שכונה קדמת ראשון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3939	מוסדר	חלק	55	

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
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ יג. הוראות תכנית רצ/1/ 1/ יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/ יג
06/07/1967		1375	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/114/3 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/114/3 ✓

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				סלו בן עמי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סלו בן עמי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	01/12/2014	סלו בן עמי	26/02/2015		כן
בינוי	מנחה	1: 200		17/02/2016	סלו בן עמי	17/02/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/02/2016	סלו בן עמי	17/02/2016		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			גילי ואילן יזמות תל אביב- נהרדעא והשקעות בע"מ יפו			10	050-5752517	03-6950146	ilan.halevi@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דניאלה שבילי			ראשון לציון	משמר הירדן	13	03-9641380		
בעלים	סמדר שי			ראשון לציון	משמר הירדן	13	03-9641380		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סלו בן עמי		סלו בן עמי אדריכלים	ראשון לציון	הרצל		03-9660158		salosalo.co.il
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-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

הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ל יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד מ-8 ל-10 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף 8 לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף 4 לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי קווי בניין לצורך מרפסות פתוחות ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף 4 לחוק התכנון והבניה.
4. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62 א (א)(16)(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
5. תוספת קומות מ-4 ל-6 ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף 4 לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.476	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מפורט	מתארי	למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	8	+2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	635	+93
		10	
		728	

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	200
מגורים ג'	100
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים ג'
קו בנין עילי	מגורים ג'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
100	100
100	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14	2.94
מגורים ג'	462	97.06
סה"כ	476	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13.75	2.88
מגורים ג'	463.14	97.12
סה"כ	476.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	דירות מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים והנדסים, מרחבים מוגנים, מרתפים וחניות.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי גמר בחזיתות - סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו. 2. עיצוב חזיתות, סגנון, פרופורציות והקומפוזיציה של החזיתות יאושרו ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו. 3. 25% מכלל הדירות יהיו בגודל של עד 75 מ"ר ברוטו (כולל שטחים עיקריים, שטחי שירות וממ"ד) 4. מפלס הקרקע ישמש כחצר משותפת לרווחת הדיירים ויכיל 20% גינון אשר יופנו ברובו כלפי חזית הבניין והכניסה הראשית הפונה אל הרחוב הראשי, ובאישור אגף התכנון. 5. במגרשים פינתיים לא יותר למקס חניות במקום גינון בפינת המגרש. 6. לא יותרו דירות גן ולא גינות פרטיות לכיוון הרחוב הראשי. 7. שטח הלובי לא יפחת מ-20 מ"ר וימוקס ככל הניתן בחלק הפונה אל הרחוב הראשי. 8. גובה מילוי תקרת החניונים מעבר לקו הבניין יהא לפחות 1 מ' לצורכי גינון. 9. בחזית הפונה לרחוב לא תותר גדר אטומה מעל לגובה 1 מ' ולא יותר להתקין גדרות קלות כדוגמת במבוק, יוטה וכו' מעל לגדר הבנויה. 10. חיבורי מים, פילרים ושעונים יהיו תמיד במקום מוצנע בצידי המגרש, בנישה עם שערים ובכל מקרה יאושרו ע"י אגף תכנון עיר.
ב	<p>שרותי כבאות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לבניין תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה 12X6 מ' 2. אישור איכלוס המבנה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שירותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל 3. אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בכפוף לסעיף 3.7.5.1 בתקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 3)
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> א. רצועת דרך למעבר כלי רכב מבני דרך ומתקני דרך. ב. מדרכות, חניות, גינון. ג. רצועה למעבר תשתיות.

דרך מאושרת	4.2
הוראות	4.2.2
הוראות פיתוח	א
יינטעו עצי צל ככל האפשר	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי		מעל הכניסה הקובעת (4) 6	21	10	48	מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי 462	100	מגורים	מגורים ג'
(5) 4	(5) 4	3.6					(3) 370	(2) 410	(1) 728				

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:

$$(1) 157.50\% = 137.50\% + 20\%$$

$$.462 \times 157.50\% = 728$$

$$(2) \text{ עפ"י רצ/1/1 יג}$$

$$\text{תוספת 4 מ"ר עבור חדרים מוגנים לכל יח"ד 4X10 מ"ר = 40.}$$

$$(3) \text{ עפ"י רצ/1/1 יג.}$$

$$(4) \text{ על עמודים.}$$

$$(5) \text{ קו בניין עבור מרפסות פתוחות 2 מ'}$$

	6. הוראות נוספות
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	הריסת כל המבנים הקיימים בחלקה.
6.2	איכות הסביבה
	כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מינהל איכות הסביבה בעירית ראשלי"צ. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצג פתרון. אשפה- איסוף אשפה ע"י עגלות אשפה ובאישור ותאום עם מינהל איכות הסביבה.
6.3	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים ושולבו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) 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 ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
6.6	חניה
	פתרון החניה בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
6.7	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 שינויו ותיקוניו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה
6.8	פיתוח תשתית
	כל ההוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י הזים ועל חשבוננו.
	7. ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: גילי ואילן יזמות והשקעות בע"מ 514750652	סוג: בעלים	תאריך: התלם מילן סמית והשקעות בע"מ מס' 51-4750652
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: דניאלה שבילי	סוג: בעלים	תאריך: חתימה איילון עור"ד מ.ר. 12445
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: סמדר שי	סוג: בעלים	תאריך: חתימה איילון עור"ד מ.ר. 12445
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: סלו בן עמי אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: סלו בן עמי אדריכל ח'רצל 33 ראשלי"צ מ.ר. 35939 סל'ו: 03-9660158, פקס: 03-9642208

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0270173 שם התוכנית: רח' משמר הירדן 13 - ראשון לציון

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי- רח' הרב צדוק	קדמי- רח' משמר הירדן	צדדי- צפוני	צדדי- מערבי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ג'		462	137.5%	635.25	80%	רצ/1/1(ג) (עפ"י)	8	--	1	ע+4 + חדר על הגג	5.00	5.00	4.00	4.00	
			369.60	369.60	80%										