

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1028482

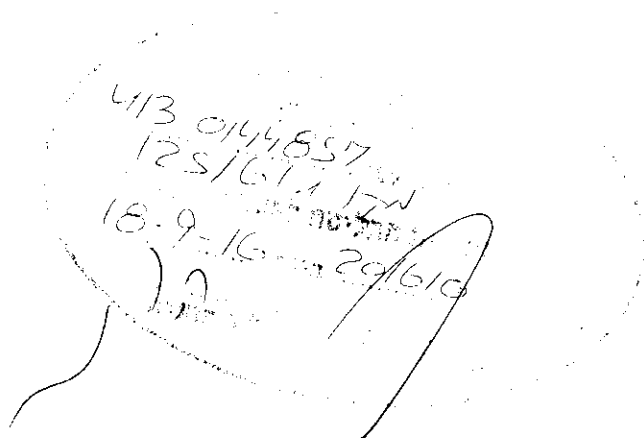
הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0144857

רצ/מק/1/6/125 רח' הרב חבקוק 16 פינת בלקינד -24 ראשון לציון

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית מבקשת להגדיר גודל מגרש מיני, להגדיל מס' יח"ד ומס' קומות, זכויות בניה עיקריות עפ"י סעיף 62 א. 16 (א) (1) ושינוי בקווי בניין בבניין משותף.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/125/6/1 רח' הרב חבקוק 16 פינת בלקינד -24 ראשון לציון
	מספר התכנית	413-0144857	
1.2	שטח התכנית	479 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
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) (16) (א) (1), 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

קואורדינאטה X 182289

קואורדינאטה Y 651817

1.5.2 תיאור מקום גובל ברח' חבקוק מצפון וברח' בלקינד ממזרח.

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	חבקוק שלום	16	
שכונה	השומר		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3937	מוסדר	חלק	107	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1 יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1 יג. הוראות תכנית רצ/1/1 1/ יג תחולנה על תכנית זו.	5280	2245	09/03/2004
רצ/1/6 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/6 ב ממשיכות לחול	3914	3540	22/08/1991

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	מחייב		1	16/06/2013	סלו בן עמי	16/04/2015		כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	23/03/2016	סלו בן עמי	23/03/2016	נספח בינוי חתום ע"י עריית ראשלי"צ	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		23/03/2016	סלו בן עמי	23/03/2016		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
	פרטי	חמדה חן חממי		ראשון לציון	המגילה	30	03-9536104	03-9527217	
	פרטי	משה דוד חממי		ראשון לציון	המגילה	30	03-9536104	03-9527217	
	פרטי	עזרא חממי		ראשון לציון	המגילה	30	03-9536104	03-9527217	

1.8.2 יזם									
1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חמדה חן חממי		ראשון לציון	המגילה	30	03-9536104	03-9527217		
בעלים	משה דוד חממי		ראשון לציון	המגילה	30	03-9536104	03-9527217		
בעלים	עזרא חממי		ראשון לציון	המגילה	30	03-9536104	03-9527217		

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			ראשון לציון	הרצל		63	03-9660158	03-9642205	salo@salo.co .il
מודד	דניאל שטרן		475	ראשון לציון	ברקת		51	03-9622524		dashmed@01 2.net.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

- (1) קביעת שטח מגרש מינימלי
- (2) הגדלת מס' יח"ד
- (3) תוספת קומות
- (4) שינוי קווי בניין
- (5) הגדלת שטח בניה עיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (1) קביעת שטח מגרש מינימלי
- (2) הגדלת מס' יח"ד מ-5 יח"ד ל-6 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף 8 לחוק התכנון והבניה.
- (3) תוספת קומות מ-4 קומות ל-6 קומות עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף 4 לחוק התכנון והבניה.
- (4) שינוי קווי בניין כמתואר בתשריט עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף 4 לחוק התכנון והבניה.
- (5) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62 א (א)(16)(א)(1) לחוק תכנון הבניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		479					
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות		
		מאוסר*	למצב המאוסר *	מפורט	מתארי		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	+1	6			
מגורים (מ"ר)	מ"ר	480	+74	554			

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	תאי שטח כפופים	
להריסה	מגורים ג'	100	
קו בנין עילי	מגורים ג'	100	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	127	26.51
מגורים ג'	352	73.49
	479	100

סה"כ

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	127.85	26.43
מגורים ג'	355.92	73.57
	483.77	100

סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

שימושים	4.1.1
דירות מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים והנדסים, מרחבים מוגנים, מרתפים וחניות.	
הוראות	4.1.2
הוראות פיתוח	א

הוראות בינוי ופיתוח:

- א. חומרי גמר בחזיתות - סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
- ב. עיצוב חזיתות, סגנון, פרופורציות והקומפוזיציה של החזיתות יאושרו ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
- ג. 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.
- ד. שטח הלובי לא יפחת מ-20 מ"ר וימוקם ככל הניתן בחלק הפונה אל הרחוב הראשי.
- ה. בחזית הפונה לרחוב לא תותר גדר בנויה מעל לגובה 0.70 מ' ולא יותר להתקין גדרות קלות כדוגמת במבוק, יוטה וכו' מעל לגדר הבנויה.
- ו. חיבורי מים, פילרים ושעונים יהיו תמיד במקום מוצנע בצידי המגרש, בנישה עם שערים ובכל מקרה יאושרו ע"י אגף תכנון עיר.
- ז. פריסת שטחי הפיתוח יהיה בהתאם לתכנית הבינוי המצורפת.

4.2 דרך מאושרת

שימושים	4.2.1
הוראות	4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
			עיקרי	שרות	מספר קומות	קדמי
					מעל הכניסה הקובעת	ציד-י-שמאלי
					(4) 6	3.6
מגורים ג'	100	352	(1) 554	(2) 305	6	(5) 3

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:

$$(1) 157.50\% = 20\% + 137.5\%$$

$$.352 \times 157.50\% = 554$$

$$(2) 80\% (\text{עפ"י רצ/1/1 ג})$$

$$\text{תוספת 4 מ"ר עבור חדרי מוגנים לכל יחידת דיור - 4X6=24 מ"ר.}$$

$$(3) 80\% (\text{עפ"י רצ/1/1 ג})$$

$$(4) \text{ על עמודים + חדר על הגג.}$$

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

$$\text{לכיוון הרחובות שלום חבקוק ובלקינד..}$$

6. הוראות נוספות

6.1 חניה

1. תקן החניה בהיתר הבניה יהיה ע"פ הטבלה המצורפת בנספח בינוי מנחה לתב"ע.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מתקן מכני לחניה כולל הסכם עם חברה אשר מבצעת מתקני חניה.

6.2 איכות הסביבה

- כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מינהל איכות הסביבה בעירית ראש"צ.
- במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצג פתרון.
- אשפה- איסוף אשפה ע"י עגלות אשפה ובאישור ותאום עם מינהל איכות הסביבה.

6.3 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 ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה

6.4 שרתי כבאות

- (1) לבניין תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה של 6X12 מ'.
- (2) אישור איכלוס המבנה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שרתי 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) .

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

- כתנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים הקיימים בחלקה.
- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הוצאת תכנית לצרכי רישום.

6.6 הוצאות הכנת תוכנית

- כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק".

6.7 היטל השבחה

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

6.8 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0144857 שם התוכנית: רח' הרב חבקוק 16 פינת בלקינד -24 ראשון לציון

עורך התוכנית: סלו בן עמי אדריכלים תאריך: חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מינמלי/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד לדונם	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי לרח חבקוק	קדמי לרח בלקינד		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ג'		349	137.5% 480	(עפ"י רצ/1/1/יג) 80%	---	(עפ"י רצ/1/1/יג) 80%	280	297.5	5	12	--		ע+4 + חדר על הגג	1	4.00	4.00	4.00	---