

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0303255

רצ/מק/1/124/6 - יהודה הלוי 10

מרכז	מחוז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון	
תכנית מפורטת	סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
 ראשון-לציון
 413-0303255
 אישור תכנית מס' 124/61-1
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 במסגרת מס' 20/6020 ביום 30-10-16
 יו"ר הועדה
 מנהל הועדה

רמ"ש האירועים
 עיריית ראשון-לציון

דברי הסבר לתכנית

בקשה להגדלת כמות יח"ד במסגרת זכויות בניה ושינוי בקווי בניין בבית משותף ברח' יהודה הלוי 10 ראשלי"צ

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/1/124/6 - יהודה הלוי 10
		מספר התכנית	413-0303255
1.2	שטח התכנית		0.655 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 4א, 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

181990 קואורדינאטה X

652691 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
	10	יהודה הלוי	ראשון לציון
		רמב"ם	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3932	מוסדר	חלק	169	

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
10/08/1978		2461	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ג. הוראות תכנית רצ/1/1/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/ג ✓
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 ✓
19/08/1990	3711	3792	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/6/42 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/6/42 ✓
19/12/1968	478	1493	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/110 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/110 ✓

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		סלו בן עמי		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא							סלו בן עמי	
כן		20/07/2015	סלו בן עמי	26/02/2015			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		17/12/2015	סלו בן עמי	17/12/2015		1:200	מנחה	בינוי
לא		28/10/2015	סלו בן עמי	28/10/2015		1:250	רקע	מצב מאושר

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			ימין משה ר.נ.ע.י חברה לבניין בע"מ	ראשון לציון	סחרוב דוד	10	03-9617548		yamin_moshe@yahoo.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			ימין משה ר.נ.ע.י חברה לבניין בע"מ	ראשון לציון	סחרוב דוד	10	03-9617548		yamin_moshe@yahoo.com

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 מבנה מגורים ל-11 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד מ-8 ל-11 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.
4. תוספת 2 קומות מ-4 קומות ל-6 קומות עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף 4 לחוק התכנון והבניה.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62 א (א)(16)(א)(1) לחוק התכנון והבניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.655

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	11		+3	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	920		+117	803	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
דרך מאושרת	200
מגורים ג'	100

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	71	10.84
מגורים ג'	584	89.16
סה"כ	655	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	70.49	10.59
מגורים ג'	595.07	89.41
סה"כ	665.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
<p>תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית התכנית תפרט: 1) דרכי גישה והוראות תנועה וחניה. 2) מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של קרקע. 3) עיצוב סופי של חזיתות המבנה חומרי גמר. 4) מרכיבי תשתית תת ועל קרקעית, מערכות ניקוז, סילוק אשפה גז, חשמל, תקשורת וכו'. 5) מערכות גינון והשקיה לפי תכנית אשר תאושר ע"י אגף אדריכלות ונוף. 6) גנון בשטח שלא יפחת מ- 15% משטח המגרש.</p>	
ב	שרותי כבאות
<p>1. לבניין תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה 12X6 מ' 2. אישור איכלוס המבנה מותנה בבצוע 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)</p>	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
<p>א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך. ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים. ג. רצועה למעבר תשתיות.</p>	
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
<p>עפ"י תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר יח"ד	מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
4 (6)	5 (5)	3.6 (5)	3.6 (5)	11	מעל הכניסה הקובעת (4) 6	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי שרות (3)	מעל הכניסה הקובעת עיקרי שרות (1) 920	גודל מגרש כללי 584	100	מגורים	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) $157.50\% = 20\% + 137.50\%$

$584 \times 157.50\% = 920$

(2) 80% עפ"י רצ/1/1.ג

(3) 80% עפ"י רצ/1/1.ג.

(4) על עמודים

+ חדרים על הגג לפי רצ/1/1/6.

(5) כמסומן בתשריט.

(6) כמסומן בתשריט

ק.ב.למרפסת 2.20.

	6. הוראות נוספות
<p data-bbox="1161 206 1251 244">חניה</p> <p data-bbox="576 263 1251 297">תקן החניה יהיה תקן החניה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה</p>	6.1
<p data-bbox="1054 326 1251 365">בניה ירוקה</p> <p data-bbox="201 383 1251 512">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 הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה</p>	6.2
<p data-bbox="999 542 1251 580">איכות הסביבה</p> <p data-bbox="253 598 1251 682">כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מינהל איכות הסביבה בעיריית ראשלי"צ.</p> <p data-bbox="754 694 1222 728">במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצג פתרון.</p> <p data-bbox="304 739 1222 773">אשפה- איסוף אשפה ע"י עגלות אשפה ובאישור ותאום עם מינהל איכות הסביבה.</p>	6.3
<p data-bbox="842 802 1251 841">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p data-bbox="831 859 1251 893">הריסת כל המבנים הקיימים בחלקה.</p>	6.4
<p data-bbox="895 927 1251 966">הוצאות הכנת תוכנית</p> <p data-bbox="300 984 1251 1068">כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק".</p>	6.5
<p data-bbox="1018 1097 1251 1136">היטל השבחה</p> <p data-bbox="248 1154 1251 1188">הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק</p>	6.6
<p data-bbox="903 1211 1251 1249">הפקעות לצרכי ציבור</p> <p data-bbox="225 1267 1251 1351">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.</p>	6.7
<p data-bbox="1034 1437 1430 1476">7. ביצוע התכנית</p>	
<p data-bbox="1129 1528 1430 1567">7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p data-bbox="1066 1687 1430 1725">7.2 מימוש התכנית</p>	
<p data-bbox="847 1778 1430 1812">זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה</p>	

8. חתימות

<p>תאריך: משה ר.נ.ע.י. חתימה: חברה לבניין בע"מ 515138972</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: ימין משה ר.נ.ע.י חברה לבניין בע"מ 515138972</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: ימין משה ר.נ.ע.י. חברה לבניין בע"מ 515138972 חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: ימין משה ר.נ.ע.י חברה לבניין בע"מ 515138972</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: סלו בן עמי שם ומספר תאגיד: סלו בן עמי אדריכלים</p>	<p>עורך התכנית</p>

אדריכל
 סלו בן עמי
 052-5339900
 052-5339900

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0303255 שם התוכנית: רח' יהודה הלוי 10 - ראשון לציון

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מ'ס' שטח	יעוד	
צידי	צידי	אחורי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4.00	4.00	5.00	4.00	1	ע+4 + חדר על הגג	--	12	8		297.5		(עפ"י רצ/1/1/יג) 80%		(עפ"י רצ/1/1/יג) 80%	137.5%	803	584	מגורים ג'	
												467.20		467.20					