

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0175737

רצ/1/11 / 50 שינוי יעוד ושינוי קווי בנין ברחוב דוב הוז , ראשל"צ

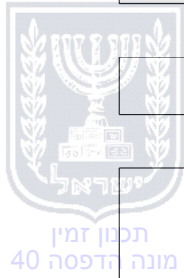
מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות וועדה מחוזית המבקשת שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' לצורך בניית מבנה מגורים בן 6 קומות + קומת גג + קומה מפולשת עם 8 יח"ד,



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/1/11 /50 שינוי יעוד ושינוי קווי בנין ברחוב דוב הוז ,  
ראשל"צ

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

413-0175737

מספר התכנית

0.507 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
ל"ר

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

180636 קואורדינאטה X

652515 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רחוב דוב הוז, הפורצים ראשלי"צ**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	הוז דב	6	
ראשון לציון	הפורצים	2	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3945	מוסדר	חלק	96	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

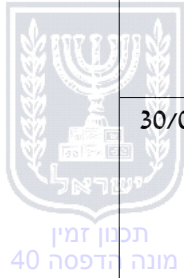
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 40תכנון זמין  
מונה הדפסה 40תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**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	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר רצ/1/1 בתוקף על תיקוניה, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית דלעיל, תהיינה הוראותתכנית זו בעדיפות.	1646		30/07/1970
רצ/1/1 ג	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר רצ/1/1 ג תוקף על תיקוניה, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית דלעיל, תהיינה הוראותתכנית זו בעדיפות.	2461		10/08/1978
רצ/1/11	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר רצ/1/11 בתוקף על תיקוניה, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית דלעיל, תהיינה הוראותתכנית זו בעדיפות.	2876		23/12/1982



**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				אנריקה קורצ'ק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אנריקה קורצ'ק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	31/12/2015	אנריקה קורצ'ק	15/06/2017		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100		28/03/2016	אנריקה קורצ'ק	28/03/2016	פיתוח וגינון	לא
חניה	מנחה	1: 100	1	31/12/2015	עבדאללה טיבי	07/07/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/12/2015	אנריקה קורצ'ק	09/02/2016		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
	אחר	דורון דרויפק			ראשון לציון	הוז דב	6	077-5502391	077-5502391	
	אחר	גיא דרור	לא רלוונטי	לא רלוונטי	ראשון לציון	הפורצים	2	052-2732835	052-2732835	tor.avnon@gmail.com
	אחר	פרומה סלע		לא רלוונטי	ראשון לציון	הוז דב	6	077-5502391	077-5502391	tor.avnon@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	פרומה סלע		לא רלוונטי	ראשון לציון	הוז דב	6	077-5502391	077-5502391	tor.avnon@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אנריקה קורצ'ק	119172	לא רלוונטי	ראשון לציון	הצבעוני	16	054-7871084	050-9586204	ekirchuk@hotmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	עבדאללה טיבי	2047242	ע.ר. שירותי הנדסה אזרחית	טייבה	(1)			09-7995534	
מזור מדידות	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il

(1) כתובת : ת"ד 1436.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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. הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הריסת מבנה קיים.
2. הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות + קרקע + חדר על הגג.
3. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
4. תוספת יח"ד מ- 2 יח"ד ל-8 יח"ד.
5. קביעת זכויות בניה.
6. עקירת עצים בתחום המגרש.



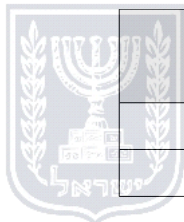
תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.507
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

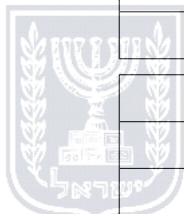
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+6	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,054		+794.16	259.84	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102
מגורים ג'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	101
להריסה	דרך מאושרת	102
להריסה	מגורים ג'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	58.55	11.56
מגורים ב	447.91	88.44
סה"כ	506.46	100

##### מצב מוצע

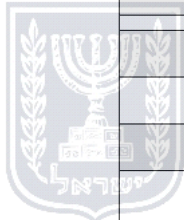
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	58.55	11.56
מגורים ג'	447.91	88.44
סה"כ	506.46	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. הצבת מתקנים על גגות, כגון קולטים לדודי שמש ומתקני מיזוג אוויר תהיה כחלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה, כאשר התכנון נעשה במטרה להצניעם.</p> <p>2. לא תותר התקנת מזגני אוויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים, מתקנים אלו יתוכננו עם מסתור המהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין, לא תותר התקנת מזגני חלונות תלויים.</p> <p>3. גמר חזיתות הבנינים והגדרות יהיו מחומרים קשיחים ורחיצים גוון החזיתות וחומרי הבנין יצוין בבקשה להיתר ויאושרו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>4. לא תאושר צנרת כלשהיא ע"ג החזיתות.</p> <p>5. גגות שטוחים ומרפסות ירוצפו או יכוסו בחומר כדוגמת חצץ, להבטחת חזית חמישית מסודרת.</p> <p>6. גובה לובי הבניין לא יעלה על 4 מ'.</p> <p>7. כל התשתיות החדשות באזור הפיתוח של התכנית תהיינה תת קרקעיות: תאורה, תקשורת, חשמל, מים וכד'.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך</p> <p>ב. מדרכות, חניות, גינון, שביל אופניים</p> <p>ג. רצועה למעבר תשתיות</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	עפ"י תכניות מאושרות רצ/1/1 פרק ו' דרכים ונטיעות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת (3) 6	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4) 4	3	3	30	18	8	80%		(2) 496.5	(1) 1054	448	101	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) כולל מרפסות מקורות בשטח עיקרי 234.5 מ"ר, וכן חדר בגג בשטח 40 מ"ר.

(2) כולל שטח קומה מפולשת.

(3) קומה מפולשת + חדר גג עפ"י רצ/1/1/1 +6 חדר טכני בגג.

(4) לרחוב הפורצים - 4 מ'

לרחוב דב הוז - 4 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עיצוב אדריכלי

1. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גדר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
2. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
3. הצבת מתקנים על גגות, כגון קולטים לדודי שמש ומתקני מזוג אויר תהיה כחלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה, כאשר התכנון נעשה במטרה להצניעם.
4. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים, מתקנים אלו יתוכננו עם מסתור המהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבנין, לא תותר התקנת מזגני חלונות גלויים.
5. לא תאושר צנרת כל שהיא ע"ג החזיתות.
6. גגות שטוחים ומרפסות ירוצפו או יכוסו מחומר כדוגמת חצץ, להבטחת חזית חמישית מסודרת.
7. גובה לובי הבנין לא יעלה על 4 מ'.
8. תכנית זו גוברת על כל התכניות האחרות בתחומה.

6.2

### עיצוב פיתוח ובינוי

- כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית פיתוח לאישור אגף מהנדס העיר ואישור אגף תשתית ותחזוקה.
- התכנית תכלול:
- גינון בשטח שלא יפחת מ-20% משטח המגרש.
- מערכות גינון והשקיה לפי תכנית אשר תאושר ע"י אגף אדריכלות ונוף
- השארית שטח פנוי לצורך חילחול מי נגר עילי בהיקף של 15% משטח התכנית בהתאם לסעיף 23.3.1 (ב) להוראות תמא/ ב/ 4.

6.3

### קווי בנין

בניה קיימת כמסומן בתשריט, לכל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבנין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.

6.4

### חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה

6.5

### איכות הסביבה

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
2. מנועי המדחסים של המזגנים יותקנו בתוך מסתורי הכביסה.

6.6

### בניה ירוקה

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת קיימא, כגון:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



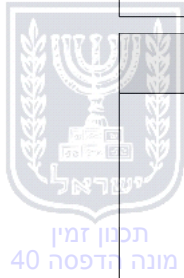
תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

<b>6.6</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	העמדת מבנים, שימור אנרגיה ( באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון והבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצבת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתרי הבניה.
<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח ומי נגר עילי להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
<b>6.8</b>	<b>פסולת בניין</b>
	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית.
<b>6.9</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש
<b>6.10</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	1. לבניין תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה של 12X6 מ'. 2. אישור איכלוס המבנה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שירותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל. 3. איזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בכפוף לסעיף 3.7.5.1 בתקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 3).
<b>6.11</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של פקיד היערות לעניין עקירה/העתקה של העצים הנמצאים בתחום המגרש.
<b>6.12</b>	<b>תשתיות</b>
	כל התשתיות החדשות באזור הפיתוח של התכנית תהיינה תת קרקעיות: תאורה, תקשורת, חשמל, מים וכד'.
<b>6.13</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	"כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק".
<b>6.14</b>	<b>מרתפים</b>
	שטח מרתפי התת קרקעיים לא יעלה על 80% משטח המגרש על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיורור. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהיה לפחות 1.5 מ' לצורך גינון.
<b>6.15</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

<b>6.16</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
<b>6.17</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

