

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

23598

### הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0334987

רצ/מק/1/86/5 רח' יברבוים 2 שינוי קו בנין קדמי עבור מרפסות

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
 ראשון-לציון  
 413-0334987  
 86/5/1/17  
 חוק התכנון והבניה חלק 10  
 20-11-16 ביום 20/6/13

ק"מ  
 ראש הוועדה  
 עיריית ראשון-לציון

## דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית המבקשת שינוי בקו בנין קדמי 1.5 מ' עבור מרפסות פתוחות בלבד ללא תוספת בזכויות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/1/5/86 רח' יברבוים 2 שינוי קו בנין קדמי עבור מרפסות
		מספר התכנית	413-0334987
1.2	שטח התכנית		0.500 דונם
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	62א (א) סעיף קטן 4
		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

180592 קואורדינאטה X

652192 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' יברבוים 2 ראשון לציון

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
	2	יברבוים	ראשון לציון
			שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	1182	חלק	מוסדר	3926

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
30/07/1970		1646	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1 ✓
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. יג. הוראות תכנית רצ/1/1 1/ יג תחולנה על תכנית זו.	שינוי	רצ/1/1/1 יג ✓
31/07/1991	3300	3908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/5. 43. הוראות תכנית רצ/1/1 43/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/5/43 ✓
05/02/1981		2690	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/5. הוראות תכנית רצ/1/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/5 ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אירנה דמצינקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אירנה דמצינקו		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		06/07/2016	אירנה דמצינקו	19/05/2016	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא		06/07/2016	אירנה דמצינקו	25/03/2016	1	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	דורית רבינוביץ			ראשון לציון	יברבוים (1)	2			dorit@absolute.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: דורית רבינוביץ מגישה את התכנית בשם בעלי הדירות בבניין..

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דורית רבינוביץ			ראשון לציון	יברבוים	2			dorit@absolute.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים שונים עפ"י נסח טאבו.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אירנה דמצינקו	00104610		רחובות	רוזינסקי	17	08-9456762	08-9456762	irena.arc@gmail.com
מוסמך	מודד	עפר קוקוס	701		יבנה	חבצלת החוף	7	08-9427224	08-9427225	office@absolute.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

שינוי קו בנין קדמי לבניית מרפסות פתוחות בלבד עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין קדמי לבניית מרפסות פתוחות בלבד: מ-4 מ' ל-1.5 מ'.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ענף	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8			8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
142.5% כולל חדרים על הגג לפי תכנית בתוקף רצ/1/1/יג	712.5			712.5	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

תאי שטח	יעוד
1	מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד
1	מגורים ג'

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	491	מגורים ג'
100	491	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	488.78	מגורים ג'
100	488.78	סה"כ

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכניות בתוקף.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
שטח כל מרפסת יהיה ע"פ חוק התכנון והבניה, לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או בחזיתה בכל צורה שהיא.	
קווי בנין	ב
שינוי קדמי לרח' יברבוים מ-4 מטר ל-1.5 מטר עפ"י המסומן בתשריט.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מפתח לכניסה הקובעת										
										מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי	עיקרי	עיקרי					
קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מגורים ג'	מגורים ג'	גודל מגרש כללי	489	1							
4	4	4		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)												
(2)																				

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי בניה, מסי יח"ד, צפיפות וגובה מבנה בהתאם לתכנית בתוקף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכנית המאושרת.

(2) קו בנין עילי בלבד עבור מרפסות -1.5 מ'.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 אדריכלות

גימור חזיתות באישור אדריכלית העיר - כתנאי להיתר.

### 6.2 איכות הסביבה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה עפ"י כל דין ע"י ידם התכנית ועל חשבונו.

### 6.3 פיתוח תשתית

כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י יזם ועל חשבונו.

### 6.4 הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות שכר טרחה אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחלו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.

### 6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1	לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התכנית

זמן מאושר לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<p><b>תאריך:</b> 14.12.16 <b>חתימה:</b> </p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b> דורית רבינוביץ שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 14.12.16 <b>חתימה:</b> </p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>שם:</b> דורית רבינוביץ שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 14.12.16 <b>חתימה:</b> </p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b> אירנה דמצינקו שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>