

423677

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0351114

רצ/מק/1/127/6/1 ביל"ו 14 ראשון לציון

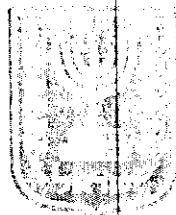
מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובניה
ראשון-לציון
אישור תכנית מס' 413-0351114
127/6/1/127/6/1
ועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 2017001 ביום 27-3-17
מחנרס הועדה י"ר חושה

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות וועדה מקומית להגדלת מספר יח"ד מ-6 יח"ד ל-9 יח"ד, לתוספת קומות מ-4 ל-6 קומות, תוספת זכויות בניה 20% עפ"י תיקון 101 לחוק ושינוי בקווי הבנין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/מק/1/6/127 ביל"ו 14 ראשון לציון

מספר התכנית 413-0351114

1.2 שטח התכנית 0.502 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 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (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

182111 קואורדינאטה X

651999 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גובל ברח' ביל"ו ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	ביל"ו	14	

שכונה השומר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3937	מוסדר	חלק	118	

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/1/1/1/יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/1/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	רקע			24/08/2015	סלו בן עמי	24/08/2015		כן
בינוי	מנחה	1: 200		15/08/2016	סלו בן עמי	15/08/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/07/2016	סלו בן עמי	27/07/2016		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	גלעד פרי			ראשון לציון	ארלוזורוב				
	פרטי	ירון פרי			ראשון לציון	ארלוזורוב	39 ב	052-2450629		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארז חממי		מ.ח. ארז בנין ופתוח בע"מ	ראשון לציון	(1)	3			

(1) כתובת: בלינסון 3 ראשון לציון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גילעד פרי			ראשון לציון	ארלוזורוב	39 ב			
בעלים	ירון ישראל פרי			ראשון לציון	ארלוזורוב	39 ב			

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		cilat@salco.co
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazo f-sur.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונה 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 9 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 הגדלת מסי יח"ד מ-6 יח"ד ל 9 יח"ד.
- 2 תוספת קומות מ-4 קומות ל-6 קומות.
- 3 שינוי קווי בניין צדדיים מ-4 מ' ל-3.5 מ' כמתואר בתשריט.
- 4 הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-20%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.502

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	צב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9		+3	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	751		+96	655	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 כמזמים
מבנה להריסה	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	27	5.38
מגורים ג'	475	94.62
סה"כ	502	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	24.96	4.99
מגורים ג'	475.46	95.01
סה"כ	500.42	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	106.32

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 פיתוח</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>א. חומרי גמר בחזיתות - סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. עיצוב חזיתות, סגנון, פרופורציות והקומפוזיציה של החזיתות יאושרו ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. מפלס הקרקע ישמש כחצר משותפת לרווחת הדיירים ויכיל 17.4% גינון אשר יופנו ברובו כלפי חזית הבניין, והכניסה הראשית הפונה אל הרחוב הראשי וההפרש עד 20% על המבנה, 15% שטחי חילחול, באישור אגף התכנון.</p> <p>ד. שטח הלובי לא יפחת מ-20 מ"ר וימוקם ככל הניתן בחלק הפונה אל הרחוב הראשי.</p> <p>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.</p> <p>ו. חיבורי מים, פילרים ושעונים יהיו תמיד במקום מוצנע בצדי המגרש, בנישה עם שערים ובכל מקרה יאושרו ע"י אגף תכנון עיר.</p> <p>ז. פריסת שטחי הפיתוח יהיה בהתאם לתכנית הבינוי המצורפת.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קד"מ	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
4 (5)	5	3.5	3.5	6 (4)		9		381 (3)		417.6 (2)	751 (1)	477	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) $157.5\% = 20\% + 137.5\%$

$477 \times 157.5\% = 751$

(2) 80% (עי"פ רצ/1/1/ג)

תוספת 4 מ"ר - עבור חדרים מוגנים לכל יח"ד - $4 \times 9 = 36$ מ"ר.

(3) 80% (עי"פ רצ/1/1/ג).

(4) על עמודים+חדרי גג ע"פ רצ/1/1/6.

(5) כמסומן בתשריט. ק.ב. למרפסות 2.5 מ"ר.



6. הוראות נוספות	
6.1 חניה	תהה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה 1. תקן החניה בהיתר הבניה יהיה ע"פ הטבלה המצורפת בנספח בינוי מנחה לתביע.
6.2 איכות הסביבה	כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מינהל איכות הסביבה בעיריית 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 שינויי ותיקוניו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.
6.4 שרותי 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 שרותי 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 וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 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



8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: גלעד פרי	סוג:	תאריך: 28.3.17	חתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: ירון פרי	סוג:	תאריך: 28.3.17	חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד: מ.ח. ארוז בנין ופתוח בע"מ 512455544	סוג:	תאריך: 27.03.2017	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: גילעד פרי	סוג: בעלים	תאריך: 28.3.17	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: ירון ישראל פרי	סוג: בעלים	תאריך: 28.3.17	חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: סלו בן עמי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 28.3.17	חתימה:

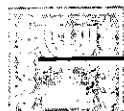
כינוי בנקאי
הרצ"ה
מס' 127/6/14
מס' 413-0351114



טבלת זכויות וחוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0351114 שם התוכנית: רח' בילו 14 – ראשון לציון

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (חשטה)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צדדי		
			עיקרי	שרות											עיקרי	שרות
מגורים ג'		475	עפ"י רצ/1/1/ג) 80%	137.5%	עפ"י רצ/1/1/ג) 80%	297.5		8		--	ע+4 + חדר על הגג	4.00	5.00	4.00	4.00	
			380		380											



תוכנית מספר: 413-0351114 שם התוכנית: רח' בילו 14 – ראשון לציון

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימת (יחיד לדונם נטר)	מספר יחיד	תכנית (%) משטח תא (חשטה)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
צדו	צדו	אחוזי	קדמי	מתחת לכניסה חקובעת	מעל לכניסה חקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה חקובעת		מעל ממלס לכניסה חקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי	
4.00	4.00	5.00	4.00		ע+4 + חדר על הגג	--		8		297.5		(עפ"י רצ/1/1/ג) 80%	---	(עפ"י רצ/1/1/ג) 80%	137.5% 653.12	475		מגורים ג'	
												380		380					