

7023678

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0372854

רצ/מק/40/110 - רח' יהודה 3 ראשון לציון



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר
07-05-2017
נתקבל
מספרנו 459

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
ראשון-לציון
אישור תכנית מס' 413-0372854
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בשיבת מס' 19/2/17
מתקדם הועדה יו"ר הועדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להוסיף שימוש למטרת משרד בשטח 19 מ"ר בקומת הקרקע במקום מחסן קיים ותוספת שטח עיקרי למטרה זו.
ע"פי תיקון 101 לחוק תכנון ובניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

רצ/מק/40/110 - רח' יהודה 3 ראשון לציון

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

413-0372854

מספר התכנית

0.835 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סעיף 62א (א) 11, 62א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינאטה X 181975

קואורדינאטה Y 652575

1.5.2 תיאור מקום

רח' יהודה 3, מרכז העיר 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	יהודה	3	

שכונה רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3932	מוסדר	חלק	88	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 ממשיכות לחול.	1646		30/07/1970
רצ/110/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/110/1. הוראות תכנית רצ/110/1 תחולנה על תכנית זו.	1493	478	19/12/1968



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מילי בן עזרא			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מילי בן עזרא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	10/08/2016	מילי בן עזרא	10/08/2016		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	09/08/2016	מילי בן עזרא	09/08/2016		לא



תכנון זמין מונה הדפסה 9

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



תכנון זמין מונה הדפסה 9

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	זהר אפרתי			באר יעקב	הנקר	7	03-9560247	03-9560247	

1.8.2 יזם

תפנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זהר אפרתי			באר יעקב	הנקר	7	03-9560247	03-9560247	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	זהר אפרתי			באר יעקב	הנקר	7	03-9560247	03-9560247	
בעלים	נועם אפרתי			ראשון לציון	בילינסון	9	03-9649682	03-9649682	
בעלים	עמינדב אפרתי			ראשון לציון	בילינסון	9			minadavos@gmail.c
בעלים	הדר אפרתי			ראשון לציון	בילינסון	9	03-9560247		hadarefrati@gmail.c
בעלים	ורד לוי			ראשון לציון	סוקולוב	4		077-7960056	

תפנון זמין
מונה הדפסה 9

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	מילי בן עזרא	74403	מילי- אדריכלות ובינוי ערים	ראשון לציון	פופל-מרדכי	16	03-9581897	03-9581897	milly.be@be zeqint.net
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי 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 קוי בניין
2. הוספת שימוש למטרת משרד בקומת הקרקע
3. תוספת 2.5% שטח עיקרי בקומת הקרקע עבור המשרד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

- א. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ב. הוספת שימוש למטרת משרד לפי סעיף 62א(א)(11) לחוק.
- ג. תוספת 2.5% שטח עיקרי לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק. (בנוסף ל-16% שניתנו בהיתר בניה מס' 201300178/2013)



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.835

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
התוספת למגורים אושרה כהקלה בהיתר מסי 201300178	1,225.21		+121.76	1,103.45	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	19		+19		מ"ר	תעסוקה (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 9

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	0002
מגורים ג'	0001

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	73.33	8.90
מגורים ג'	750.51	91.10
סה"כ	823.84	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1:1	שימושים
	1. משרד בקומת קרקע 2. עפ"י תכנית מאושרת.
4.1:2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח שינוי קווי בנין עפ"י המסומן בתשריט.
4.2	דרך מאושרת
4.2:1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת.
4.2:2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(3) 5	(4) 4.5	(3) 4	(3) 4	6	11	(2) 608.8		(2) 608.8	(1) 1244.66	761	מגורים גי
										74	דרך מאושרת

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) + 145% הקלות כמותיות שניתנו בהיתר בניה מס' 201300178 (6% הקלה עבור הריסת מבנה+ 5% הקלה לתוספת 2 קומות + 5% הקלה לתוספת מעלית)+2.5% תוספת שטח למשרד לפי תיקון 101 לחוק.
- (2) לפי רצ/1/1/יג...
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) כמסומן בתשריט וע"פי הקלה בהיתר בניה מס' 201300178.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות ונוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.1 חניה	6.1
החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.	
6.2 הוצאות הכנת תוכנית	6.2
כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.	
6.3 היטל השבחה	6.3
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.4 הפקעות לצרכי ציבור	6.4
השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.	

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

8. חתימות:

מגיש התכנית	שם: זהר אפרתי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

יזם	שם: זהר אפרתי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: זהר אפרתי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: נועם אפרתי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: עמינדב אפרתי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: הדר אפרתי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: ורד לוי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

עורך התכנית	שם: מילי בן עזרא	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מילי-אדריכלות ובינוי ערים	חתימה:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9