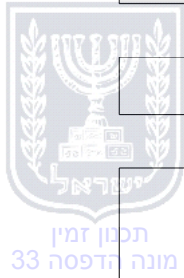


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0434456

רצ/מק/1/23/30 חנה סנש 13- חיזוק מבנה ותוספת זכויות



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

על המגרש קיים מבנה מגורים שיכון ציבורי משנת 1965 בן 3 קומות הכולל שתי דירות בקומת הקרקע, וארבע דירות בכול קומה טיפוסית שה"כ 14 יח"ד.

תכנית זו באה להוסיף זכויות תוך יישום תמ"א 38 על תיקוניה לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

התכנית מציעה להוסיף 13 יח"ד חדשות, בשלוש קומות חדשות מעל הקומות הקיימות הכוללות ארבע דירות בכול קומה ותוספת דירה בקומת הקרקע.

כמו כן, התכנית מציעה תוספת ממ"דים לדירות הקיימות והחדשות, תוספת מרפסות שמש, הסדרת לובי הבניין והמערכות הטכניות והסדרת מקומות חניה לדירות החדשות ע"ג המגרש.

סה"כ מספר היחידות הדיור למבנה לאחר החיזוק יהיה 27 יח"ד בשש קומות + קומת קרקע.

התכנית נעשתה על רקע בדיקה כלכלית ובכך משפרת את היכולת למימוש חיזוק של המבנה בפני רעידות אדמה, במבנה שיכון ציבורי, בסיוע כלכלי של משרד הבינוי והשיכון לטובת ביצוע הפרויקט.



תכנון זמין
הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/1/30/23 חנה סגש-13 חיזוק מבנה ותוספת זכויות

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

413-0434456

מספר התכנית

0.938 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) (1) (א) (2)

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

180075 קואורדינאטה X

655000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום על המגרש קיים מבנה שיכון ציבורי הממוקם ברח' חנה סנש בשכונת רמת אליהו

הממוקמת בצפון מערב העיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות:

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת אליהו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7281	מוסדר	חלק	54	

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2012	4650	6430	בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38 על תיקונה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 / 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3 / 38
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.	כפיפות	רצ/ 1 / 1 / יג
12/07/1984		3075	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 / 23 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 1 / 23



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שיראל לובלסקי-לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שיראל לובלסקי-לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12/07/2017	שיראל לובלסקי-לוי	27/09/2016	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		09/07/2017	עאדל בשארה	26/06/2016	1	1: 100	רקע	תנועה
לא		11/06/2017	שיראל לובלסקי-לוי	02/06/2016	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עו"ד פרוזמן גהורי		עו"ד פרוזמן גהורי	ראשון לציון	ירושלים	2	03-5170077		firouzman@gahvari.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9540000		
אחר		עו"ד פרוזמן גהורי		עו"ד פרוזמן גהורי	ראשון לציון	ירושלים	2	03-5170077		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד ממשרד פירוזמן גהורי מיופה כח לחתום בשם בעלי העניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שיראל לובלסקי-לוי		שיראל לובלסקי-לוי	רחובות	שד מקס ואמפרו שיין		08 6323775		shirellubel@gmail.com
	יועץ תחבורה	עאדל בשארה			הוד השרון	החרש	4	09-7937186	09-7937186	a0523582699@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסם מסארוה	894		טייבה	טייבה		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

תכנית לשינוי זכויות והוראות בניה לשם מימוש פרויקט בנייה במסגרת תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות עבור תכנית מפורטת לחיזוק מבנים בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 3/38:
- הגדלת שטחי בניה עיקריים.
 - הגדלת מספר יח"ד מ-14 ל-27 יח"ד.
 - שינוי בקווי הבניין.
 - שינוי גובה ותוספת שלוש קומות מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	938	100
סה"כ	938	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	936.42	100
סה"כ	936.42	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים עפ"י תכנית מאושרת	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
1. חיזוק מבנה והוספת מרחבים מוגנים בהתאם להנחיות תמ"א 38 ותב"עות משלימות בתוקף.	
תנאים למתן היתרי בניה	ב
<p>הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבנין, מפלס בינוי ופיתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר חיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות. גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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)	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	24	27 (4)	(3)		750 (2)	1850 (1)	938	מגורים ג'	מגורים ג'
4 (9)	4 (8)	5 (7)	2.8 (6)	7 (5)									

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. מצב קיים - 910 מ"ר קרקע + קומות טיפוסיות. א. שטח קומה טיפוסית קיימת 261.5 מ"ר כפול 3 קומות = 785 מ"ר. ב. שטח קומת קרקע קיימת 125 מ"ר.
2. א. תוספת עפ"י תמ"א 3/38- עבור 2.5 קומות חדשות - 680 מ"ר.
 ב. תוספת עבור סגירת קומת קרקע מפולשת - 90 מ"ר.
 ג. תוספת שטח עבור השלמת קומה שביעית - 170 מ"ר.
- 2) עפ"י תכנית רצ/1/1.ג.
- 3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עפ"י תכנית רצ/1/1.ג
- 4) 14 יח"ד קיימות + 13 יח"ד בקומות חדשות כולל דירה בקומת הקרקע.
- 5) קרקע + 3 קומות קיימות + 3 קומות חדשות.
- 6) קו בניין 0 עבור ממדים, עפ"י המסומן בתשריט.
- 7) מערב.
- 8) קו בניין למרפסות 2.2 מטר, עפ"י המסומן בתשריט.
- 9) קו בניין למרפסות 1.85 מטר, עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

קווי הבניין כמסומן בתשריט

6.2**חניה**

מקומות החניה הנדרשים ע"פ תקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, מונה הדפסה 33 תכנון זמין

6.3**איכות הסביבה**

הפרויקט יעמוד בכל הדרישות של החוק למניעת המפגעים בתשכ"א 1961 ותקנות למניעת מפגעים וכן בכל הדרישות איכות הסביבה כדן ובאישור אגף איכות הסביבה.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

במידה ויהיה צורך בהגדלת חיבור המים ו/או החלפת קווים, העבודה תהיה על חשבון היזם ו/או מבקש.

6.5**ביוב**

תכנון מערכות ביוב בתחום התכנית יענה לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה ההידרולוגית.

6.6**ניהול מי נגר**

יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
 השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.
 בשטחים הציבוריים הפתוחים יש להבטיח ששטחים הקולטים נגר יהיו נמוכים מסביבתם.

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

- * תנאים למתן היתר בניה יהיה:
- * אישור אגף איכות הסביבה
- * תנאי להיתר בניה הכנת תצ"ר

6.8**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".

6.9**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. מונה הדפסה 33 תכנון זמין

6.10**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בכל דרך אחרת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33