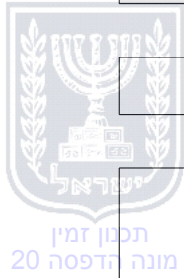


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0485904

רחוב שיבת ציון 43 - משפחת מיימון רצ/מק/1/6/132



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 להקמת מבנה מגורים לכיוון רחוב טביב אשר יכלול 2 יח"ד [בית משותף גן/גג]
על החלקה לצד רחוב שיבת ציון בית המוגדר לשימור, מימוש זכויות הבניה בהתאם לתכנית זו מותנה בביצוע כל הוראות השימור הקבועות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רחוב שיבת ציון 43 - משפחת מיימון רצ/מק/1/6/132

שם התכנית 1.1**שם התכנית ומספר התכנית**

413-0485904

מספר התכנית

0.666 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 13, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9**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

182428 קואורדינאטה X

651693 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב שיבת ציון 43

רחוב טביב 11

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	43	שיבת ציון	ראשון לציון

שכונה ראשונים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3938	מוסדר	חלק	259	

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

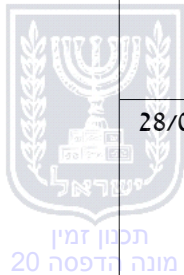
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/06/2012	4995	6439	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/1/6. הוראות תכנית רצ/1/1/1/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/1/6
22/08/1991	3540	3914	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/6/1/6 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/6/1/6 ב
19/01/2005	1153	5360	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/1/1/37 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/מק/1/1/37



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון סלונים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון סלונים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		08/12/2016	רון סלונים	08/12/2016	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		10/09/2017	רון סלונים	10/09/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	06/09/2017	אילן אפרתי	06/09/2017	9	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים- תכנית	06/09/2017	אילן אפרתי	06/09/2017	2	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תיק תיעוד	04/09/2017	רון סלונים	04/09/2017		1: 1	מחייב	שימור
לא		06/09/2017	רון סלונים	06/09/2017	1	1: 250	מנחה	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	אליעזר בן אברהם מיימון			ראשון לציון	שיבת ציון	43			mormaymon24@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שוכר		אליעזר בן אברהם מיימון			ראשון לציון	שיבת ציון	43			mormaymon24@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רון סלונים		רון סלונים - אדריכל	ראשון לציון	פינסקר - נח יהודה		039568875		ron@ronslonim.co.il
אגרונים	אגרונים	אילן אפרתי		אילן אפרתי אגרונים	גבעת ישעיהו	(1)		02-9922237	02-9922236	ganim110@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il
אדריכל	יועץ	רון סלונים		רון סלונים - אדריכל	ראשון לציון	פינסקר - נח יהודה		03-9568875		ron@ronslonim.co.il

(1) כתובת : מושב גבעת ישעיהו 99825.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ממונה השימור	מהנדס הועדה המקומית או מי שהוסמך על ידיו לפעול בשמו בעניינים הקשורים בבניינים לשימור. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
ערכי השימור	יפורט ע"י ממונה השימור על בסיס תיק התיעוד.
תיק תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים צילומים ומלל אודות התפתחות המבנה בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהם מעת לעת

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

הקמת מבנה מגורים לכיוון רחוב טביב בית משותף גן/גג. ברחוב שיבת ציון קיים מבנה לשימור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין
2. הגדלת תכסית
3. תוספת 6% הקלה בשטחי הבניה
4. קביעת הוראות לשימור חלק ממבנה קיים עפ"י התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה
5. העברת זכויות בין הקומות
6. הריסת מבנים ע"פ המסומן בתשריט

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	666	100

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	666	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	663.23	מגורים ב'
100	663.23	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
דירות מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים והנדסיים, מרחבים מוגנים, מרתפים וחניות הוראות בינוי :	
1. חומרי גמר בחזיתות - סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו	
2. עיצוב חזיתות, סגנון, פרופורציות והקומפוזיציה של החזיתות יאושרו ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
שינוי קווי בניין עפ"י המצוין בתשריט, להסדרת מצב קיים ובינוי חדש	
שימור	ב
הוראות בניה ופיתוח ביחס למבנים לשימור כמפורט בסעיף 6.1	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9.5	3	(4) 47	(3) 127		(2) 53	(1) 466	666	1	מגורים ב'

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) הערך מתייחס למ"ר, הערה: עפי תכנית רצ/6/1/ב מאושרת + 6% הקלה העברת 12% שטח עיקרי מקומה אי לקומת קרקע+ ח.גג.
- (2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: עפי תכנית רצ/1/1/יג מאושרת.
- (3) הערך מתייחס למ"ר, הערה: מרתף, עפי תכנית מק/26/1/1 מאושרת.
- (4) הגדלת תכסית 29% ל- 47% = 18%+
 סה"כ שטח תכסית - 317 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

כתנאי למתן היתר בניה - אישור מנייב לתכנית ניקוז, שימור וניצול של מי הנגר העילי בתחום התכנית.

* אישור ממונה השימור לתיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

עבודות השימור במבנה במסגרת היתר הבניה יבוצעו בתכנון ובפיקוח אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.

* בהיתרי הבניה לשימור יקבעו דרכים ואמצעים להבטחת תחזוקת המבנה לשימור, בתקופה שלאחר שימורו.

* התכניות לביצוע יכללו גם היבטים של תאורת המבנה, כתנאי להיתר בניה.

* מימוש זכויות הבניה בהתאם לתכנית זו מותנה בביצוע כל הוראות השימור לרבות עבודות שיחזור והריסה. אי ביצוע הוראות השימור בשל כל סיבה שהיא יביא לביטול מיידי של כל אפשרות למימוש זכויות הבניה עפ"י תכנית זו.

* לא יינתן היתר בניה בבניה חדשה בלבד בטרם יאושר היתר לבניין לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבניה חדשה והן לאתר לשימור.

* יש לשמור על חזיתות המבנים פנויות ממערכות טכניות, מערכת מיזוג האוויר תהיה נסתרת

6.2**קווי בנין**

לבניה קיימת ומוצעת כמסומן בתשריט.

6.3**חניה**

תקן חניה יהיה עפ"י טבלת מאזן חניה בנספח בינוי מנחה

6.4**פיתוח תשתית**

כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו

6.5**הוצאות הכנת תוכנית**

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

6.6**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.7**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תכנית רצ/1/6/ב טבלת זכויות – מצב מאושר



תוכנית מספר: 413-0485904 שם התוכנית: רחוב שיבת ציון 43 שכונת רמב"ם

עורך התוכנית: אדריכל רון סלונים תאריך: 8.12.2016

טבלת ההגבלה והוראות לאזורים

לאי	הסימון בהשריט	גודל מגרש או חלקה נטו מינימלי במ'	% בניה מרבי כולל מרפס' % בניה בקומה % בניה מירב' למגרש או חלקה		מס' יח"ד לדונם נטו	תאור הכנין ונס' הקומות	אורך חזית מינימ' במ'	מרווחים ב-מ' צדדי קידמ' קידמ'	פסים ירוקים באלכסון
			הבניה אסורה פרט למפורט בסעיף התכליות	פסים ירוקים באלכסון					
מגורים א'	כתום	751-1000	47%	33%	2	2	18.00	3.0	בהתאם לתשריט
מגורים ב'	כחול	500-750	35%	23%	1	1	18.00	3.0	בהתאם לתשריט
מגורים ג'	צהוב	450 - 620	137.5 %	34.4 %	12	12	18.00	4.0	בהתאם לתשריט
		621 - 800	145 %	36.25%	12	12	20.00	4.0	בהתאם לתשריט
		801 - 1000	145 %	36.25%	12	12	20.00	4.0	בהתאם לתשריט
		1001 - 1500	155 %	25.8 %	12	12	24.00	6.0	בהתאם לתשריט
		1501 - 2000	157.5 %	22.5 %	12	12	26.00	7.0	בהתאם לתשריט

