

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0457754

רצ/מק/1/8/45 - סטפן וייז 16 ראשון לציון

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
	תכנית מפורטת

אישורים

ישיבת מקומית לתכנון ובנייה
 ראשון-לציון
 413-0457754
 אישור תכנית מס' 413-0457754
 הועדה המקומית תחליטה לאשר את התוכנית
 ביום 20/11/17
 22-11-17
 בישיבת מס' 20/11/17
 מועדף הועדה
 הייצור

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון ומין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוספת יח"ד, מ-8 ל-20, תוספת במספר קומות מ-5 ל-7, תוספת 95.2 מ"ר שטח עיקרי בזכויות הבניה, בבניין משותף ברחוב סטפן וייז 16.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/1/45/8/1 - סטפן וייז 16 ראשון לציון
		מספר התכנית	413-0457754
1.2	שטח התכנית		0.502 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (ג)
		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

182066 קואורדינאטה X

653121 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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
	16	וייז סטפן	ראשון לציון

שכונה רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3929	מוסדר	חלק	478	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
10/08/1978		2461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/ג ממשיכות לחול.	כפיפות	רצ/1/1/ג
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ יג. הוראות תכנית רצ/1/ 1/יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/יג
22/02/2013	2993	6551	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/1/ 45/8 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/מק/1/8/45

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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		סלו בן עמי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			14/05/2017	סלו בן עמי	14/05/2017		כן
בינוי	מנחה	1:200		09/07/2017	סלו בן עמי	09/07/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		06/11/2017	סלו בן עמי	06/11/2017		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	משה ימין			ראשון לציון	דג הזהב	14			

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	איתן בן חורין			ראשון לציון	בולטימור דוד	7			
בעלים	משה ימין			ראשון לציון	דג הזהב	14			
בעלים	רועי כהן			ראשון לציון	שלונסקי	16			

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		eilat@salo.co.il
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד		03-9654095		

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

הקמת מבנה מגורים חדש בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת מספר יח"ד מ-8 ל-20 יח"ד.

תוספת קומות מ-5 ל-7.

הגדלת שטח בניה עיקרי ב-95.2 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.502				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	20		+12	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	801.78		+95.14	706.64	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 כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	19	3.79
מגורים ג'	483	96.22
סה"כ	502	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18.92	3.78
מגורים ג'	481.58	96.22
סה"כ	500.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>נספח הבינוי של תכנית זו הינו מנחה בלבד למעט קוי בניין, מס' קומות ומס' יח"ד. 20 יח"ד תהיינה דירות להשכרה. 12 יחידות קטנות ששטחן לא יעלה על 45 (כולל ממ"ד). 8 יחידות עד 70 מ"ר (כולל ממ"ד).</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר. התכנית תפרט:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מיקום סופי ונפח הבניין. - דרכי גישה והוראות תנועה וחניה. - מפלסי הבנייה ומפלסים סופיים של הקרקע. - עיצוב סופי של חזיתות המבנה, חומרי גמר. - מרכיבי תשתית תת ועל קרקעית, מערכות ניקוז מערכות ניקוז, סילוק אשפה וגז, חשמל, תקשורת וכו'. - מערכת גינון והשקיה לפי תכנית אשר תאושר ע"י אגף אדריכלות ונוף. <p>גינון והשקיה:</p> <p>שטחי הגינון במגרש לא יפחתו מ-20% משטח המגרש ויוגשו בהתאם לתכנית פיתוח. 15% גינון בקומת קרקע+5% גינון בגג או בקירות הבנין.</p> <p>תכנית פיתוח תכלול את פרטי הפיתוח, חומרי הגמר, גדרות, גינון ותאורה. באישור הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בניין למרפסות יבלטו 2 מ' מקו הבניין. יותרו אלמנטים אדריכליים במרפסות מעל לגובה המעקה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

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	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
											19	200	דרך מאושרת מגורים ג'	
(7) 4	(6) 4.5	(5) 3.5	(5) 3.5	(4) 7	30.5	20		(3) 386.4		(2) 410.55	(1) 801.78	483	100	

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) $166\% = 20\% + 146\%$
- $483 \times 166\% = 801.78$
- (2) 85% ע"פ תכנית רצ/מק/1/8/45 שבתוקף..
- (3) 80% עפ"י רצ/1/1/ג.
- (4) קומות עמודים + טכנית + חדרים על הגג ע"פ רצ/1/1/6..
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) כמסומן בתשריט + ק.ב. 2.60 מ' למרפסות..
- (7) כמסומן בתשריט + ק.ב. 2 מ' למרפסות..

6. הוראות נוספות	
6.1 חניה	
	פתרון החניה כמופיע בנספח הבינוי המאושר ע"י אגף התנועה. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
6.2 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 שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה
6.3 איכות הסביבה	
	כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מינהל איכות הסביבה בעירית ראש"צ. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצג פתרון. אשפה- איסוף אשפה ע"י עגלות אשפה ובאישור ותאום עם מינהל איכות הסביבה.
6.4 פיתוח תשתית	
	כל ההוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.
6.5 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) .
6.6 תנאים למתן היתרי בניה	
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה הבטחת מימוש ההסכם שנחתם עם העירייה, הריסת כל המבנים הקיימים בחלקה.
6.7 הוצאות הכנת תוכנית	
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק".
6.8 היטל השבחה	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק
6.9 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.

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0457754 שם התוכנית: רח' סטפן וייז 16-ראשון לציון

עורך התוכנית: סלו בן עמי אדריכלים תאריך: חתימה:

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד לדונם	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי- צפוני	צידי- מזרחי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4.50	3.50	3.50	4.00		5+ + חדר על הגג	--	8		311	1505.24	(עפ"י רצ/1/1/1ג) 80%	---	(עפ"י רצ/1/1/1ג) 85%	+137.5% 2.5%+6% =146%	484	מגורים ג'	
											387.20		411.40	706.64			