

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0417162

רמב"ם 9,11 ראשל"צ - רצ/מק/1/6/129



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

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים בן 13 יחיד ב-7 קומות.
ושינוי בקווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רמב"ם 9,11 ראשלי"צ - רצ/מק/1/129/6

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0417162

שטח התכנית 1.2 0.758 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 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

182296 קואורדינאטה X

652501 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גובל ברחוב אהרון אורפלי.

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
	9	רמב"ם	ראשון לציון

שכונה רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3930	מוסדר	חלק	35	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
11/12/1994	960	4266	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/6/ 48 ממשיכות לחול.	החלפה	רצ/1/6/48
07/12/2009	881	6030	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/ 1/1/1/3. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/1/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/1/3



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		1	05/07/2017	סלו בן עמי	13: 22 05/07/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 250		28/07/2019	סלו בן עמי	14: 08 28/07/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		29/07/2018	סלו בן עמי	10: 11 09/08/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	אילן בן-ארצי			ראשון לציון	בר יוחאי	17			
	פרטי	שמואל בן-ארצי			ראשון לציון	שדה נחום	11			

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין 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	סלו בן עמי	33939	סלו בן עמי אדריכלים	ראשון לציון	הרצל		03-9660158		eilat@salo.co.il
	מודד	דן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	(1)	12	03-9523332		office@dnts.co.il

(1) כתובת : חומה 12ראשון לציון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 בן 7 קומות ל-13 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) הגדלת מס' יח"ד מ-8 יח"ד ל-13 יח"ד.

2) הגדלת השטח העיקרי ב 20%.

3) תוספת 6% בגין הריסת מבנה קיים.

4) תוספת 3 קומות (מ-4 קומות ל-7 קומות).

5) שינוי קו בניין קדמי וקביעת קו בנין למרפסות.

6) קביעת זיקת הנאה ברוחב 3 מ' לטובת שביל מעבר להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	92	12.14
מגורים ג'	666	87.86
סה"כ	758	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	92.75	12.31
מגורים ג'	660.85	87.69
סה"כ	753.6	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



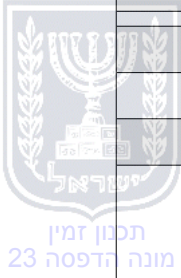
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>8 דירות 4X חדרים (105 מ"ר כ"א כולל ממ"ד). 4 דירות 3X חדרים (80 מ"ר כ"א כולל ממ"ד). 1 פנטהאוז (בלי חדר על הגג) (140 מ"ר כולל ממ"ד). בדירת הפנטהאוז תהיה בנסיגה ובדרוג לחזית בהתאם לתכנית רצ/1/1/ג.1.</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 כולל ניקוז השטח. - עיצוב סופי של חזיתות המבנה, חומרי גמר, קירות פיתוח. - מרכיבי תשתית תת ועל קרקעית, מערכות ניקוז מערכות ניקוז, סילוק אשפה וגז, חשמל, תקשורת וכו'. - מערכת גינון והשקיה לפי תכנית. <p>תכנית פיתוח:</p> <p>שטחי הגינון במגרש לא יפחתו מ-20% משטח המגרש ויוגשו בהתאם לתכנית פיתוח אשר תכלול את פרטי הפיתוח, חומרי הגמר, גדרות, גינון ותאורה. באישור הוועדה המקומית. שטחי חילחול לא יפחתו מ-15%. יש לטעת עץ לכל 65 מ"ר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(6)	(5) 4	5	3	3	(4) 7	(3) 30	13		(2) 532.8		(2) 532.8	(1) 1138.86	666	200	דרך מאושרת 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

הערה ברמת הטבלה:

לא יתאפשרו חדרים על הגג מעל קומת הפנטהאוז.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

$$(1) 171\% = 145\% + 20\% + 6\%$$

$$.666 \times 171\% = 1,138.86$$

$$(2) 80\% \text{ (ע"פ רצ/1/1/ג.)}$$

(3) לא כולל חדר מדרגות לגג עליון, לפי הנחיות כיבוי אש. כ-3.25 מ' סה"כ 33.25 מ'.

(4) ק.עמודים+7 קומות.

(5) ק.בנין למרפסות 3.0 מ'.

(6) לפי רצ/מק/1/1/3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2

איכות הסביבה

1. מערך איסוף האשפה יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
 2. בהיתר הבנייה תהיה התייחסות למניעת רעש ומטרדי זיהום אויר מהפעלתה של מערכת לאיסוף פסולת בניין.
 3. פסולת בניין: תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי פסולת הבניין יעשה לאתר מיחזור והטמנה מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין.
 4. יוצג פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף חומרי החפירה, הצגת שלביות ביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת, עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו לאישור היחידה הסביבתית.

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 שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

כתנאי למתן היתר בניה יהיה הוצאת תכנית לצרכי רישום והריסת כל המבנים הקיימים בחלקה.

6.5

זיקת הנאה

זיקת הנאה למעבר להולכי רגל (בצד המזרחי של החלקה) אל המגרשים הגובלים ברוחב 3 מ' כמסומן בתשריט ותיירשם בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם להחלטת הועדה מיום 07/05/2017.
 מגרש זה יהיה חופשי מכל סגירה, תחימה או מכשול ויאופשר בו מעבר חופשי מכל הפרעה בכל תחומו.

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 69(12) 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0417162 שם התוכנית: רח' רמב"ם 9,11 - ראשון לציון

עורך התוכנית: סלו בן עמי אדריכלים תאריך: 05.07.2017 חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד לזונם	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							קדמי	צידו- מזרחי	צידו- צפוני	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'		666	145%	965.70	532.80	305%		8	--		ע+4 + חדר על הגג	4.00	4.00	4.00	5.00	

