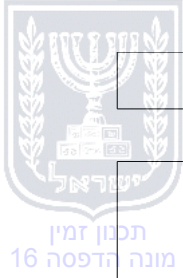


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0441881

רצ/מק/1/6/135 - רח' ביל"ו 25 ראשון לציון



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

-הקמת בנין מגורים חדש בן 7 קומות על עמודים עם 7 יח"ד+ מרתף .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/1/6/135 - רח' ביל"ו 25 ראשון לציון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

413-0441881

מספר התכנית

0.463 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	182150
קואורדינאטה Y	651825

1.5.2 תיאור מקום

חלקה פינתית הנמצאת בין רחובות ביל"ו 25, שלום חבקוק 2 ויודלביץ 21.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	ביל"ו	25	

שכונה שכונת השומר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3937	מוסדר	חלק	100	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/08/1991	3540	3914		החלפה	רצ / 1 / 6 / ב
11/12/1997		5498		החלפה	רצ / מק / 1 / 6 / 63
10/08/1978		2461		החלפה	רצ / 1 / 1 / ג
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / יג ממשיכות לחול.	שינוי	רצ / 1 / 1 / יג
29/04/1993	2460	4106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 / ז. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / ז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ / 1 / 1 / ז
27/08/1996		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / מק / 1 / 1 / 1 / ז. הוראות תכנית רצ / מק / 1 / 1 / 1 / ז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ / מק / 1 / 1 / 1 / ז
26/08/2008	4511	5843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / מק / 1 / 1 / 1 / ז. הוראות תכנית רצ / מק / 1 / 1 / 1 / ז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ / מק / 1 / 1 / 1 / ז
07/12/2009	881	6030	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / מק / 1 / 1 / 1 / ז. הוראות תכנית רצ / מק / 1 / 1 / 1 / ז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ / מק / 1 / 1 / 1 / ז
24/09/1997	5723	4571	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / מק / 1 / 1 / 1 / ז. הוראות תכנית רצ / מק / 1 / 1 / 1 / ז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ / מק / 1 / 1 / 1 / ז
10/12/2001	706	5038	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 1 / ז. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 1 / ז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ / 1 / 1 / 1 / ז

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/ מק/ 1 /1 /34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 /34. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 /34 תחולנה על תכנית זו.	5285	2431	24/03/2004
רצ/ 1 /1 /ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 /1 / ח. הוראות תכנית רצ/ 1 /1 / ח תחולנה על תכנית זו.	3912	3387	15/08/1991
רצ/ מק/ 1 /1 /ח/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 /ח/ 1. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 /ח/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5622	1374	31/01/2007
רצ/ 1 /28	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 /28. הוראות תכנית רצ/ 1 /28 תחולנה על תכנית זו.	4320	4102	20/07/1995



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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				מילי בן עזרא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מילי בן עזרא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	27/05/2020	יעקב פרץ	10: 55 03/08/2020		לא
תנועה	רקע	1: 100	1	13/03/2019	דן דמון	11: 21 10/08/2020		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	08/03/2020	מילי בן עזרא	15: 29 08/03/2020		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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	ארז חממי			ראשון לציון	בילינסון	3 א			ehamami@ hotmail.co m

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
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	03-9562107	03-9654095	mazor@mazo r-sur.co.il
אדריכל	אדריכל	יעקב פרץ	36804	סטודיו P2	כרמיאל	(1)		04-9991070		yacov@p2des ign.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דן דמון	9463048	ניצן ארד הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	יהושע בן נון	81	077-4515031		dan@arad- eng.co.il

(1) כתובת : פארק תעשייה משגב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 להקמת מבנה מגורים בן 7 קומות + קומת קרקע הכולל 7 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת מספר יח"ד מ-5 ל-7 יח"ד.

ב. הגדלת מספר הקומות מ-ע+4 קומות ל-ע+7 קומות.

ג. שינוי קווי בניין.

ד. תוספת שטחים בהקלה.

ה. קביעת גודל מגרש מינימאלי.

ו. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים וגדרות קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



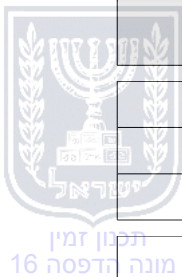
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	93	20.09
מגורים ג'	370	79.91
סה"כ	463	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	93.9	20.21
מגורים ג'	370.78	79.79
סה"כ	464.67	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - נספח הבינוי המצורף לתכנית הוא מנחה בלבד. - חומרי גמר: חזיתות המבנים יצופו בחומר קשיח, סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו. - גינון: גינון בשטח שלא יפחת מ-15% משטח המגרש נטו. - גובה נטו לובי כניסה - 4.7 מ' מריצוף לתחתית תקרה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, חניות, נטיעות, מתקני רחוב ותשתיות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים עפ"י תכניות מאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
(3)	(2)	4	1	8 (1)	7	370		370	688	370	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) - ע+7 קומות

- יציאה לגג עליון/גג טכני לפי דרישות רשות מוסמכת לא יחשב במניין הקומות..

(2) א) - לכיוון רח' ביל"ו : 2.00 מ' - לכיוון רח' חבקוק : 4.00 מ'- לכיוון רח' יודלביץ : 3.60 מ'. ב) קו בנין למרפסות עפ"י המסומן בתשריט.

(3) שטח המרפסות יהיה עפ"י תכנית רצ/1/1 על תיקוניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

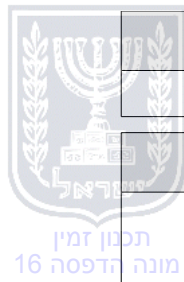


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	קווי בנין	קווי בנין כמסומן בתשריט.
6.2	חניה	מקומות החניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד. מספר מקומות החניה יהיה 11 עבור 7 יח"ד.
6.3	בינוי ו/או פיתוח	הגינון יהיה 15% משטח המגרש נטו.
6.4	איכות הסביבה	<p>תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>1. הגשת נספח תברואה בו יפורט מאזן הפסולת המשווער ותכנון מערך האצירה, דחיסה, מיון ופינוי הפסולת ע"פ הזרמים השונים הנכללים במדיניות העירייה (פסולת מעורבת, אריזות, נייר, קרטון, ציטוטוקסית). יוצג פתרון לשינוע ופינוי פסולת ע"י רכב תברואה.</p> <p>2. תכנון חדרי אשפה בהתאם להנחיות העירוניות.</p> <p>3. אסבסט: הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה. במידה וקיים אסבסט, מגיש הבקשה יפנה את כל האלמנטים הקיימים של האסבסט, על חשבונו באמצעות קבלן אסבסט מוסמך מהרשימה אשר מופיעה באתר המשרד להגני"ס.</p> <p>4. אוורור חניונים: הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין לאגף קיימות וסביבה בעיריית ראשון לציון. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקומי פליטה מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום וכן פתרונות אוורור וטיפול במקורות העלולים ליצור מטרדי ריח (במידה והאוורור במרתפי החניה ו/או מרתפי המחסנים הוא מאולץ יש לדאוג שמערכת האוורור במרתף תופעל ותופסק באמצעות גלאי "CO" שיותקנו על שטח בין 200-400 מ"ר ותוגש תכנית עם מיקום הגלאים במרתפים).</p> <p>5. אקוסטיקה: הגשת חוות דעת אקוסטית לאגף קיימות וסביבה בעיריית ראשון לציון, לעיניין הרעש הצפוי להשפיע מהפרוייקט על הסביבה כגון, מערכות מכאניות לרבות קומות טכניות, אוורור מאולץ בחניונים ועוד, כמו כן, רעש סביבתי הצפוי להשפיע מהסביבה על הפרוייקט כגון, רעש תחבורה, רעש מטוסים ועוד.</p> <p>6. קרינה:</p> <p>א. תכנון ראשוני של הפרוייקט יהיה בליווי יועץ קרינה מוסמך, ויהיה כזה שהחשיפה לרמות הקרינה (שדות מגנטיים) בו תהיה מינימלית, ללא מיגון ובהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת אומדן שדה מגנטי (דו"ח חיזוי קרינה) המתייחס לכלל מתקני החשמל בפרוייקט (לרבות כבילה והזנות), כולל תשתיות והשפעות חיצוניות.</p> <p>7. מניעת מפגעים בזמן העבודות: תנאי להיתר בניה לרבות היתר הריסה, יכולת תנאים למניעת מפגעים סביבתיים, בכלל זה כיסוי מכולות פסולת למניעת אבק, הוצאת פסולת באמצעות</p>

6.4	איכות הסביבה
	שרוולים אחסון זמני והעמסה בתחומי המגרש בלבד ולא בתחום המרחב הציבורי. 8. אישור אגף קיימות וסביבה של העירייה.
6.5	בניה ירוקה
	תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבנייה ירוקה - ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר בנייה.
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	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.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לצרכי רישום ערוכה בהתאם לתקנון המודדים.
6.8	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.9	חשמל
	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.
6.10	ניהול מי נגר
	א. 15% לפחות משטח המגרש יוקצה למטרת החדרת מי נגר. ב. ניקוז הגגות והמרתפים יופנה לשטחי החלחול ו/או למתקני החדרה. ג. משטחי חניה ורחבות בתחום המגרש ירוצפו ככל הניתן מריצוף מחלחל. מי הנגר יושהו וינוקזו לשטחים מחלחלים בשטח המגרש. ד. תותר הזרמת עודפי נגר מעל 1 ל-5 שנים בלבד, למערכת עירונית.
6.11	הריסות ופינויים
	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים והגדרות המסומנים להריסה בתחום התכנית ופינוי הפסולת על חשבון בעלי הקרקע.
6.12	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.13	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16