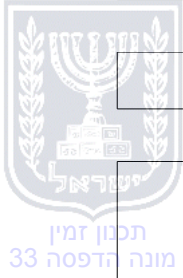


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0513283

רצ/מק/1/9/76 חיבור רחוב פינס לשמריהו לוי



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 להארכת דרך רחוב פינס המחבר בין הרחובות שמריהו לוי ורחוב הלפרין וקביעת קווי בניין למגרשים הסמוכים. ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות.



תכנון זמין
מונה 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

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/76/9/1 חיבור רחוב פינס לשמריהו לוי
		מספר התכנית	413-0513283
1.2	שטח התכנית		1.545 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (א) (2), 62 א (א) (4)
		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

181455 קואורדינאטה X

653054 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינס פינת שמריהו לוי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	פינס	2	
ראשון לציון	שמריהו לוי	9	

אברמוביץ

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3928	מוסדר	חלק	116, 466	473

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



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
30/07/1970		1646	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1
09/04/1981	1338	2702	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/9

הערה לטבלה:
רצ/1/1 על תיקוניה



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיריל קוזיול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיריל קוזיול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 25 11/02/2019	קיריל קוזיול	11/02/2019	1		רקע	טבלת שטחים
לא		12: 30 11/02/2019	קיריל קוזיול	11/02/2019	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, קיריל קוזיול		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	09-9547534		kirilk@rishonlezion.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	kirilk@rishonlezion.muni.il

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
אדריכל	עורך ראשי	קיריל קוזיול		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534	03-9547573	kirilk@rishonlezion.muni.il
מודד מוסמך	מודד	יאיר איזובצקי	542	איזובצקי יאירמדידות ורישום מקרקעין	חמד	חמד	125	03-9607316	03-9603067	moded@isbotutsky.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכניון זמין
מונה הדפסה 33



תכניון 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 להארכת דרך לצורך חיבור רחוב פינס לשמריהו לזין וביטול קטע דרך ברחוב הלפרין לטובת הסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הארכת דרך פינס המחבר בין הרחובות שמריהו לזין והלפרין.
2. ביטול קטע דרך ברח' הלפרין.
3. קביעת קווי בניין למגרשים גובלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



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'	2, 1
דרך מאושרת	5, 3
דרך מוצעת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	3
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	2
להריסה	דרך מאושרת	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	30	1.94
מגורים ג'	1,382	89.45
שטח ציבורי פתוח	133	8.61
סה"כ	1,545	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	190.2	12.25
דרך מוצעת	250.22	16.12
מגורים ג'	1,111.8	71.63
סה"כ	1,552.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים דירות מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים והנדסיים, מרחבים מוגנים, מרתפים וחניות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי ללא שינוי לפי תכניות תקפות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים א. רצועת דרך למעבר כלי רכב ומתקני דרך. ב. מדרכות, חניות, גינון ושבילי אופניים. ג. רצועה למעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי ינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים א. רצועת דרך למעבר כלי רכב ומתקני דרך. ב. מדרכות, חניות, גינון ושבילי אופניים. ג. רצועה למעבר תשתיות
4.3.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי ינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5)	1.8	3		מעל הכניסה הקובעת (4) 4	8	(3) 449		(2) 449	(1) 771	548	1	מגורים	ג' מגורים ג'
(8)			2.8	(7) 4	12	(3) 542		(6) 542	(1) 983	557	2	מגורים	ג' מגורים ג'
											3,5		דרך מאושרת
											4		דרך מוצעת

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 לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- זכויות הבניה חושבו מגודל מגרש נטו לפני ההפקעה
- שטח מרפסות יקבע עפ"י 1/1 על תיקוניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לא כולל חדרים על הגג.
- 40% לקומות עמודים ועד 15% לקומה.
- עד 80% תכסית לקומה.
- + ק.עמודים+ חדרים על הגג.
- קו קידמי לכיוון רחוב שמריהו לוי - 3.5 מ' קו קידמי לכיוון רחוב פינס - 3 מ'.
- 40% לקומות העמודים עד 15% לקומה.
- + ק.עמודים + חדרים על הגג.
- קו קידמי לכיוון רחוב שמריהו לוי - 2.3 מ' קו קידמי לכיוון רחוב פינס - 3 מ' קו קידמי לכיוון רחוב הלפרין - 3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1 רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

אישור תשריט לצרכי רישום ע"י מודד מוסמך.

6.3 דרכים תנועה ו/או חניה

הסדרי תנועה יקבעו בשלב תוכניות הפיתוח

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



טבלת שטחים-מוצע

	השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
		ת"א שטח	תביע	
מגורים ג'	0.548		466/1	1
מגורים ג'	0.535		116/1	2
	0.022		116/4	
מגורים ג'	0.557			
דרך מאושרת	0.008		116/3	3
דרך מוצעת	0.116		473/1	4
	0.121		116/5	
	0.013		466/2	
	0.250			
דרך מאושרת	0.098		116/2	5
	0.017		473/2	
	0.067		466/3	
דרך מאושרת	0.182			
	1.545	סה"כ שטח התוכנית		

