

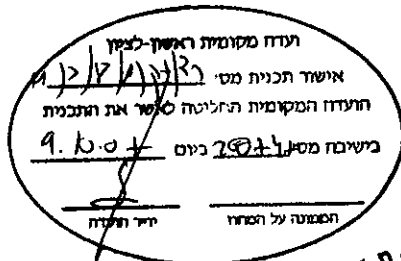
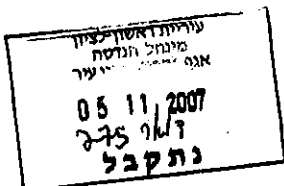
תכנית מס' רצ/מק/1/8/ב/11

טרמז צבי פרנק

תוכן העניינים

- 3
- 8
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13

- 1. זיחוי וסיווג התכנית
- 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
- 3. טבלת יעדי קרקע ותאי שטח בתכנית
- 4. יעדי קרקע ושימושים
- 5. טבלת זכויות והוראות בניה
- 6. הוראות נוספות
- 7. ביצוע התכנית
- 8. אישורים והתימות



אשרה י.פ. מס' 5050
 עמוד 957 מיום 19.11

DOV HEFETZ
 ARCHITECTS AND TOWN PLANNERS Ltd.

דב חפץ
 אדריכלות ובנוי ערים בע"מ.



רח' שאול זילברמן 34 רחובות 76656 טל' 08-9370390, פקסי 08-9370392, נייד 050-5202034
 e.mail : dov@hefetz-architects.co.il
 www.hefetz-architects.co.il

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רצ/מק/1/8/ב/11

טרמז צבי פרנק

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לשפר נספח תכנוני ויכולת המימוש של חטיבת הקרקע הפנויה בין הרחובות צבי פרנק ויחודה חלוי.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' רצ/מק/1/8/ב/11

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	טרפו צבי פרנק – ראשליצ
1.2	שטח התכנית	53.123 דונם
1.3	מחזורות	שלב • מתן תוקף מספר מחזורת 1
1.4	סיחג התכנית	תאריך עדכון 30.10.07 סוג התכנית
		<ul style="list-style-type: none"> תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אוסי התכנית ללא איחוד וחלוקה. ועדה מקומית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי רחובות
		קואורדינטה מערב 152900 מזרח – Y קואורדינטה דרום 132700 צפון – X
1.5.2	תאור מקום	בין הרחובות צבי פרנק מצפון, רח' יהודה חלוי מדרום, רח' על כנפי נשרים ממזרח ורח' יוחנן חסנדלר ממערב.
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית ראשון לציון
		• חלק מתחום הרשות
1.5.4	מחוזות שפחן חלה ותכנית	ישוב ראשון לציון שכונה רמב"ם רחוב צבי פרנק ויהודה חלוי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מסמרי חלקות בשלמותן	מסמרי חלקות בחלקן
3929	• מוסדר	• חלק מהגוש	912-923 927-989	

הכל על-פי הגבלות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
אין	אין

1.5.7 מרשיים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
אין	אין

1.5.8 מרחבי תכנון גופלים בתכנית אין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

בכל חלקה בה תהיה תכנית נקודתית מפורטת תקפה, במועד אישור תכנית זו, תהיה התכנית התקפה עדיפה על תכנית זו.

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/8/1/2	• שינוי	ככל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ובין הוראות תכניות אחרות – תקבנה הוראות תכנית זו.	י.פ. 4333	14.09.1995
תמא/4/2	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בחוראות תמא/4/2 – תכנית תמתאר חארצית לגמל תעופה בן גוריון.		

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ 2000	בחפדה	י.פ. 3096	13.09.1984

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך תוכן	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ד"ר חפץ	10.12.06	-	15	-	-	מחייב	הוראות התכנית
		ד"ר חפץ	30.11.06	1	-	1:1250	-	מחייב	תשריט התכנית
		ד"ר חפץ	10.10.07	1	-	1:500	-	מנחה	נספח בניני א'
		ד"ר חפץ	10.10.07	1	-	1:200	-	מנחה	נספח בניני ב'

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	רח' ירושלים 2, ראשניץ	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אגף התכנית
	03-9668871	5527733	03-9667905	כתובת	רח' ירושלים 2, ראשניץ	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אגף התכנית

1.8.1.1 יום במעל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	רח' ירושלים 2, ראשניץ	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום במעל
	03-9668871	5527733	03-9667905	כתובת	רח' ירושלים 2, ראשניץ	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום במעל

1.1.2.2. מילוי טופס התקנת

זמ"ל	מק"פ	סלולרי	סלולר	כתובת	שם המספר הנבדק / שם רשות מקומית עירונית רשות אזורי (אזורים)	מספר רישון	מספר זווה	שם מס' תעשיית	מקצוע / תואר	בלים
------	------	--------	-------	-------	---	------------	-----------	---------------	--------------	------

1.1.2.3. מילוי טופס התקנת תעודת זהות, מסמך, תעודת זהות

זמ"ל	מק"פ	סלולרי	סלולר	כתובת	שם המספר הנבדק / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם מס' תעשיית	מקצוע / תואר	בלים
dov@hefetz-architects.co.il	08-9370392	050-5202034	08-9370390	שארל זלברמן 34 רחובות 76656	ד"ר רועי אנדריקוביץ זבינו ערים תל אביב 512-54723.9 ח.פ.	22378	04442455	ד"ר רועי אנדריקוביץ	אדריכל	אדריכל
	03-7516356		03-7541000	רחוב הביצור 14 רמת-גן 52521	קבוצת לוחמים נטו ושות' עורדים מומחים בנים	570		נמני בני	מדד	מדד

1.9 הגדרות בתכנית

אין

2. מסדת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

1. תוספת יחידות דיור, ללא תוספת שטח.
2. שינוי נספח חבינוי.
3. קביעת קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידות דיור באזור מגורים ב', כך שיהיו 232 במקום 116, ע"י פיצול קוטגים לדירות ג' ודירות גג.
2. שינוי נספח חבינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סח"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		53.123	שטח התכנית - דונם
	116	232	מגורים ב' - מספר יח"ד
	0	ללא שינוי	מגורים ב' (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	0	ללא שינוי	מגורים ג' - מספר יח"ד
	0	ללא שינוי	מגורים ג' (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כמופים		תאי שטח	יעוד
רשמו חוראה רלבנטית להכפפת.	רשמו חוראה רלבנטית להכפפת.		
		918, 916, 914, 912, 939-989, 922, 920	מגורים ב'
		938, 937, 936	מגורים ג'
		933	מבנים ומוסדות ציבור
		935, 934, 928	שטח ציבורי מתוח
		921, 919, 917, 915, 930, 929, 923	דרך מאושרת
		932, 913	דרך משולבת
		931, 927	שביל לחולכי רגל

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ב'****4.1.1 שימושים**

- א. מגורים.
- ב. משפחתונים.
- ג. משרדים לבעלי מקצוע המתגוררים בבתי.
- ד. קליניקות.

4.1.2 חוראות

- א. מסי יחידות דיור:
 - ב. שטח עיקרי:
 - ג. שטחי שירות:
 - ד. קווי בניין:
- על כל מגרש ניתן יהיה לבנות 4 יחיד, מלבד מגרש 939, עליו ניתן יהיה לבנות 8 יחיד.
1. שטח עיקרי יהיה ע"פ רצ/1/8/ב/2 בתוקף.
 2. חדר בעלית חגג ע"פ רצ/1/1/5 בתוקף.
 1. שטחי שירות 40% משטח המגרש ע"פ רצ/1/1/1 בתוקף, כוללים:
 - א. ממייד עד 7.5 מ"ר ליחיד, מעל או מתחת לקרקע.
 - ב. מחסן עד 6 מ"ר ליחיד, לפי חוראות רצ/מק/1/1/25 בתוקף.
 - ג. חניה מקורה עד 15 מ"ר ליחיד.
 2. מרתף מתחת לכל קונטור הבניין ולפי חוראות רצ/מק/1/1/26 בתוקף.
 1. ע"פ המסומן בנספח בינוי א'.
 2. במגרשים: 957, 978, 979, 947, 948, 965 בקו בניין צידי חגובל בשביל ניתן יהיה לתכנן חדר מדרגות (עד לאורך 5 מ') בקו בניין 0.

4.2 מגורים ג'**4.2.1 שימושים**

ללא שינוי, בחתום לרצ/1/8/ב/2 בתוקף.

4.2.2 חוראות

ללא שינוי, בחתום לרצ/1/8/ב/2 בתוקף.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

א. החניה לכל מבנה תהיה על פי החוק, לפי קובץ תקנות מס' 4513 ולשביעות רצון מהנדס העיר.

6.2 עבודות פיתוח

- א. עבודת פיתוח בתחום התכנית תבוצענה עפ"י תכנית פיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
 ב. כל התשתיות לרבות מים, חשמל, ביוב, תעול, תקשורת וטרנספורטורים תחיינה תת-קרקעיות, ובמרחקים המאפשרים עמידה בדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
 ג. במידה ושטחי החצרות יחיו נמוכים יותר ממפלס הרחוב, ינתן פתרון מערכתי באישור מהנדס העיר.

6.3 תנאים למתן היתר

- א. חגשת מפה טופוגרפית ע"י מודד מוסמך.
 ב. במקרה של בניה בקו בניין 0, לאחר שאחד המגרשים בנוי, יש צורך לקבל אישור אדריכל העיר לעיצוב החזיתות והתאמת הבניין החדש לבניין הקיים.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.5 איכות הסביבה

פינוי אשפה מחפרייקט יבוצע, לרבות מיחזור אשפה ע"פ דרישות אגף איכות הסביבה.

6.6 כיבוי אש

- א. דרך גישה לא תפחת מ- 4.5 מ' רוחב.
 ב. אוור תנועה ורחבות הערכות יתוכננו בעומס 30 טון.

6.7 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון וחבניה, התשכ"ח – 1965.

6.8 הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן-גוריון

- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר תאוצית לנמל תעופה בן-גוריון.
 ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות תרנים, אנטנות, קומות טכניות, חדרי שירות על חגגות, עגורנים ומנופים במהלך חבניה וכו', חנו על פי הוראות תמא/2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג מהם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.

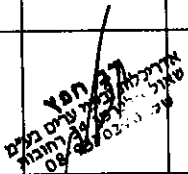
8.1 אישורים להפקדה

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חוזמת מוסד התכנון והתימת בעל התסקיד	שם בעל התסקיד במוסד התכנון החתום על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חזמת מוסד התכנון והתימת בעל התמקיד	שם בעל התמקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חזירות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זכות	שם מרטי ומשפחה	
		החברה הכלכלית ראשלי"צ			מגיש התכנית
		החברה הכלכלית ראשלי"צ			יזם במועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרע
1.11.07		דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ ח.מ. 512367723	06442455	דב חפץ	עורך התכנית