

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	
הוראות התוכנית	23. 10. 2013
תוכנית מס' רצ/1/8/54	נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: יהודה הלוי פינת יוחנן הסנדלר	

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>זשרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>9/9/13 (28.8)</u> (כפ"ל 8/1/54) לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> הווכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>19. 11. 2013</u> תאריך</p> <p><u>ה. יוסף</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>ועדת התכנון והבניה ראשון-לציון</p> <p>יום העיון: <u>9/10/13</u></p> <p>תאריך: <u>9.10.13</u></p> <p>מס' תכנית: <u>101/13</u></p> <p>יו"ר הוועדה: <u>ה. יוסף</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
תוספת 2 יח"ד מ- 11 יח"ד ל 13 יח"ד.
תוספת קומות מ 4 קומות ל 7 קומות (6 קומות + פנטהאוז).
תוספת 5% עבור שתי קומות נוספות ו 6% עבור תכנון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוכנית מפורטת רחוב יהודה הלוי פינת יוחנן הסנדר</p> <p>מספר התוכנית רצ/54/8/1</p> <p>1.013 דונם</p> <p>שלב</p> <p>• למתן תוקף 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 2.10.2013</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</p> <p>• לא</p>	<p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>מהדורות</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1</p> <p>1.2</p> <p>1.3</p> <p>1.4</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
---	---	---	---

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X 652742
קואורדינטה Y 182487

1.5.2 תיאור מקום רחוב יהודה הלוי פינת יוחנן הסנדלר

1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות רשות מקומית ראשון לציון

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראשון לציון

שכונה רחוב מספר בית
רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3929	• מוסדר	• חלק מהגוש	363,362	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30/7/1981	י.פ. 2729	על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר רצ/8/1 למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו	• שינוי	רצ/8/1
30/7/1970	י.פ. 1646	על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר רצ/1/1 למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.	• שינוי	רצ/1/1
10/8/1978	י.פ. 2461	על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר רצ/1/1ג למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.	• שינוי	רצ/1/1ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אגף התכנון במינהל ההנדסה	15/10/2007		13		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אגף התכנון במינהל ההנדסה	28.5.2006	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אורי כהן			5		מחייב	טבלת הקצאה
	ועדה מחוזית	אגף התכנון במינהל ההנדסה	11.4.2011			1:200	מנחה	נספח תנועה חניה ובינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				אגף תכנון במינהל הנדסה		הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547586		03-9547573		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון		הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547586		03-9547573	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			עיריית ראשון לציון		הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547586		03-9547573	
• בעלים	ארליך יפים	16350555			ההדס 2 ראשון לציון		0546328306		
	ארליך סיוון	39770730			ההדס 2 ראשון לציון				
	יעקובוב נועם בוריס	17237173			חבצלת 12 ראשון לציון		052-2752933		
	יעקובוב ריבה	17237165			חבצלת 12 ראשון לציון				
	כנען יעקב	67264655			שרוני ברוך 18 ראשון לציון		054-7750466		
	כנען עידו	39364351			שרוני ברוך 18 ראשון לציון			03-9614862	
	כנען ארליך נדלן בע"מ		חברה		אלטלנה 14 ראשון לציון	514427707		03-9413161	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				הכרמל 20 ראשון לציון		אגף התכנון במנהל ההנדסה					• עורך ראשי
	03-6092518		03-6092593	פול הייז 10 ראשון לציון					אורי כהן		• שמאי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובנייה.
2. הקמת בניין מגורים 6 קומות + פנטהאוז, 13 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובנייה.
2. תוספת 2 יח"ד מ- 11 יח"ד ל 13 יח"ד.
3. תוספת קומות מ 4 קומות ל 7 קומות (6 קומות + פנטהאוז).
4. תוספת אחוזי בניה בהיקף של 88 מ"ר לשטחים העיקריים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	1.013 ד'
-------------------------	----------

סוג נתון כמותי	ענף	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	1289	88	1377		
	מס' יח"ד	11	2	13		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	100	
דרך מאושרת	200	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
		א.
		ב.
		ג.

שם ייעוד: דרך מאושרת		4.2
שימושים		4.2.1
דרך		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.2.2
		א.
		ב.
		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני		צידי- שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג'	100	800	1377 מי"ר -	80% - 640 מי"ר ע"פ רצ/1/1/יג	-----	80% - 640 מי"ר ע"פ רצ/1/1/יג	2657 מי"ר	15	36.25	30 מ'	7 +6 פנטהאוז =	1	4	5	5	-	

* % תכנית הקרקע ע"פ תכנית רצ/1/1/ג ובהתאם לגודל המגרש.

מצב קיים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני		צידי- שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג' 363	363/1	487	137.5% = 670 מי"ר ע"פ רצ/1/1/ג	80% ע"פ רצ/1/1/יג	-----	80% ע"פ רצ/1/1/יג	297.5	12	34.4	..	4	..	4	4	5	-	
מגורים ג' 362	362/1	313 (450)	137.5% = 619 מי"ר ע"פ רצ/1/1/ג	80% ע"פ רצ/1/1/יג	-----	80% ע"פ רצ/1/1/יג	297.5	12	34.4	..	4	..	4	5	5	5	
סה"כ		800 מי"ר															

עפ"י הוראות תכנית רצ/1/8 בתוקף.

* חישוב אחוזי הבניה יעשה מ 60% של שטח החלקה המקורית, אבל לא יופחת שטחה של חלקה לצורך זה מ 450 מ'

זכויות הבניה יקבעו ע"פ רצ/1/1/ג.

** התביע המאושרת החלה על התכנית לא קבעה גובה מבנה ומספר קומות מתחת לכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בדבר העשרת מי תהום בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4**

יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד').

6.2. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש בלבד ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

6.3. היטל השבחה

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה.

6.4. רישום שטחים ציבורים:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה.

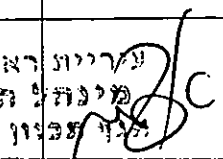
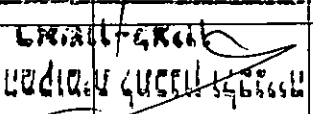

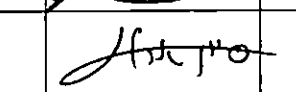


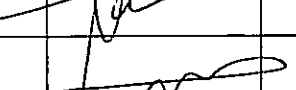
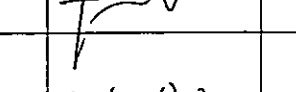
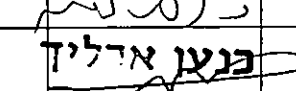
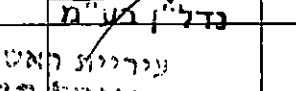
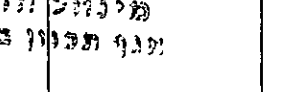
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2. מימוש התוכנית

5 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		אגף תכנון במינהל הנדסה בעיריית ראשלי"צ			מגיש התוכנית
		הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		עיריית ראשון לציון			בעלי עניין בקרקע
		ארליך יפים			
		ארליך סיוון			
		יעקובוב נועם בוריס			
		יעקובוב ריבה			
		כנען יעקב			
		כנען עידו			
		כנען ארליך בע"מ			
		אגף תכנון במינהל הנדסה בעיריית ראשלי"צ			עורך התכנית

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית:
54/2/1/37

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 30.5.04 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>2/14/17</u>	<u>NV</u>	<u>552</u>	<u>א.א.א.א.א.</u>
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 18.4.13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>NV</u>	<u>552</u>	<u>א.א.א.א.א.</u>	
חתימה	מספר רשיון	שם המודד	תאריך