

5/15/13

421726

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/74/22/1

שם תוכנית: בין הרחובות רבי עקיבא לרחוב נחמיה שיכון המזרח

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>74/22/1/37 - (2/08) א.ס.11</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>09.05.2013</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון 37/22/1/37 תכנית מפורטת מס' 25.11 יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p><u>09.05.2013</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה להסדיר זכויות בניה שינויים בקוי בניין ומספר יחידות דיור בהתאם למצב קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בין הרחובות רבי עקיבא לרחוב נחמיה
שיכון המזרח

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

74/22/1/צ

מספר התוכנית

1219 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מילוי תנאים למתן
תוקף.

מספר מהדורה בשלב

1

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית
תכנית מפורטת

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
- קואורדינטה X 650574
קואורדינטה Y 183567
- 1.5.2 תיאור מקום** ראשון לציון רחוב רבי עקיבא 13
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
- לא רלוונטי ראשון לציון שיכון המזרח רחוב רבי עקיבא רחוב נחמיה 110 13

יפורסם ברשומות

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4246	• מוסדר	• חלק מהגוש	66	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/22	• שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית המאושרת רק בהיבטים שמצוין והיא אינה משנה את שאר הוראותיה.	3625	1/3/1989
רצ/1/1 על תיקוניה	• כפיפות		1646	30/7/1970

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכלית אירית אמיר	10/1/2013		13	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכלית אירית אמיר	10/1/2013	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכלית אירית אמיר	10/1/2013	1	-	1:250 ; 1:100	מנחה	נספח בינוי

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	מר פנחס ספיר	4215935				רחוב רבי עיקבא 13 ראשון לציון					
	מר יואב בלולו	4125933				רחוב נתמיה 110 ראשון לציון					

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
	מר פנחס ספיר	4215935				רחוב רבי עיקבא 13 ראשון לציון					
	מר יואב בלולו	4215933				רחוב נתמיה 110 ראשון לציון					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
• בעלים	מנהל מקרקעי ישראל					דרך מנחם בגין 125 קרית הממשלה תל אביב	03-6732222				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
• עורך ראשי	אדריכל	אירית עמיר	24487			רחוב י.ל. פינסקר 28 ראשלי"צ	03-9563774	052-2736389		Amir.irit.arch@gmail.com	
• מודד	מודד	ע' קרלו	288			רחוב נורדאו 17 ראשלי"צ, 75265	03-9642566		03-09507022		

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
לא רלוונטי	

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**

תוספת שטח עיקרי שינוי בקו בניין ותוספת יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. חלוקה לתאי שטח מספר 101, 102.
2. תוספת 2 יחידות דיור בתא שטח מס' 101, סך הכל 3 יחידות דיור.
3. שינוי בקו בניין קדמי מ- 5.0 מטר ל- 3.0 מטר כמסומן בתשריט בלבד וכן שינוי בקו בניין צדדי, למדרגות בלבד, מ- 3.0 מטר ל- 1.15 מטר בתא שטח מס' 102.
4. תוספת יחידת דיור בתא שטח מס' 102, סך הכל 2 יחידות דיור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.219 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		857	+ 150	707	מ"ר	מגורים
		7	+ 3	4	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				101,102,103,104	מגורים ב'

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	1,219	מגורים ב'		100%	1,219	מגורים ב'

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	עפ"י תכניות תקפות רצ/1/22 ורצ/1/1 על תיקוניה.
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י תכניות תקפות רצ/1/22 ורצ/1/1 על תיקוניה.
ב.	תשריט הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחורי			
			מתחת לכניסה הקובעת		מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)		גובה מבנה (מטר)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		קדמי	צידני-ימני	צידני-שמאלי
			עיקרי	שרות										
מגורים ב'	101	318	278.32	55.71	3	105	3	5	3	3	5			
	102	300	229.68	45.93	2	92	3	(2) 5	3	3	5 (1)			
	103	294	הזכויות בהתאם לתכניות תקפות רצ/1/22 ורצ/1/1 על תיקוניה.											
	104	307												

- (1) 1.15 מ' במדרגות בלבד (כמסומן בתשריט).
 (2) לכיוון רחוב רבי עקיבא (שינוי מקו בנין 5 מ' ל-3 מ' בהתאם למסומן בתשריט).

מצב מאושר

(עפ"י רצ/1/22 בתוקף)

האזור	הציון בתשריט	שטח מגרש מינימלי מ"ר	% בניה מרבי		מס' יח"ד מרבי למגרש	מס' יח"ד מרבי לדונם	מס' קומות מכסימלי	אורך חזית מיני' במ'	קווי בנין (מטר)			
			לקומה	לבניין					קדמי	צידני-ימני	צידני-שמאלי	אחורי
מגורים ב'	תכלת בהיר	250	29	58	1	4	2	15 מ'	ראה ת.מ.	3 או 0	0 או 3	5

6. הוראות נוספות**6.1 קוי בניין**

לבניה קיימת כמסומן בתשריט, לכל בניה עתידית נוספת יחולו קוי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.

6.2 תנאים למתן תוקף

- א. הריסת מבנים : תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשי"ל-1970.
- ב. עמידות המבנה כולו כולל התוספת, בפני רעידות אדמה בהתאם ל"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :
- א. הגשת חוות דעת המתבססת על איבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.3 היטל השבחה

הועדה במקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.4 חניה

החניה תיחיה בתחומי המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה ובכל מקרה לא פחות מהמפורט בנספח המצורף לתכנית.

6.5 בניה משמרת מים

יותר לפחות 15% שטיחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר, או לחילופין התקנתם של מתקני החדרה בתחומי המגרש.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

מיידי

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: <u>ש' ש' / ש' ש'</u> תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: <u>[חתימה]</u> תאריך: <u>28/1/13</u> מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אדריכלית אירית אמיר תאגיד:	חתימה: <u>[חתימה]</u> תאריך: <u>28.1.13</u> מספר תאגיד: <u>24492</u>
יזם בפועל	שם: ספיר פנחס תאגיד:	חתימה: <u>[חתימה]</u> תאריך: <u>29/1/13</u> מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אמיר אורית (שם), מספר זהות 65046889
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי רצ/74/22/1 ששמה בין הרחובות רבי עקיבא לרחוב נחמיה-שיכון המזרח (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה
מספר רשיון 2448.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אמיר אורית
אדריכלות תכנון
חתימת המעצב
28.1.13

28.1.13
תאריך

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 : 74/22/1/רצ

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: 01.09.07 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).

5/3/13
תאריך

חתימה

552
מספר רשיון

1/4/1/1
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: 4/3/13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

5/3/11
תאריך

חתימה

552
מספר רשיון

1/4/1/1
שם המודד