

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים

מחוז-מרכז

6.07.2014

נתקבל
תיק מס'

תכנית מס' 413-0129890

רח' יהודה - רצ/מק/31/110



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ועדה מקומית לתכנון ובנייה
ראשון-ציון
אישור תכנית מס' 413-0129890
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בשינוח מס' 15
מחוז הועדה
החפונה על התחון
26/014

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר
27-06-2014
נתקבל
מספר 634

דברי הסבר לתכנית

איחוד חלקות בהסכמת בעלים והריסת מבנים קיימים עבור הקמת 2 מבני מגורים בני 7 קומות ו-46 יח"ד, מתוכן 24 יח"ד קטנות, עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח' יהודה - רצ/מק/31/110

מספר התכנית 413-0129890

1.2 שטח התכנית 2.4 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X 182049

קואורדינטה Y 652521

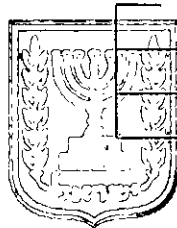
1.5.2 תיאור מקום מצפון: רח' יהודה הלוי
מדרום: רח' הכרמל
ממזרח: רח' הגדוד העברי
ממערב: רח' הרצל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	יהודה	ראשון לציון
	8	יהודה	ראשון לציון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3932	מוסדר	חלק	61-63	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1	כפיפות	תכנית רצ/1/1 חלה על תכנית זו.	1646		30/07/1970
רצ/1/1 ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 ג ממשיכות לחול.	2461		10/08/1978
רצ/1/1 יג	כפיפות	תכנית רצ/1/1 יג חלה על תכנית זו.	5280	2245	09/03/2004
רצ/1/110	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית רצ/1/110 ממשיכות לחול.	1493	478	19/12/1968

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גדעון גולומב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		גדעון גולומב			תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות בינוי	רקע		5	17/10/2013	גדעון גולומב		20/10/2013	תצהירים	כן
	מנחה		1	13/01/2013	גדעון גולומב		22/05/2014		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	26/06/2013	גדעון גולומב		29/09/2013		כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	13/06/2013	יוגב שקד		20/10/2013		לא
תנועה	מנחה		1	19/06/2013	זהבה שפיגלר		22/05/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	13/01/2013	גולומב גדעון		22/05/2014		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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יאיר הדר		קיר הד בע"מ	ירושלים	הרטום	12	02-5328088	02-5872242	yair@- hadar.co.il
	אליהו רז			ראשון לציון	עליזה בגין	6	054-7232751	03-9643239	Eli@razspra yers.com
	בן אבי רז				(1)		054-7232751	03-9643239	
	יעקב רז			כפר ביל"ו	הפעמון	45	054-7232752	03-9643239	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: חתימה ע"י אלי רז באמצעות ייפוי הכוח המצ"ב, כתובת: טורנטו, קנדה..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יאיר הדר		קיר הד בע"מ	ירושלים	הרטום	12	02-5328088	02-5872242	yair@a-hadar.co.il
בעלים	אליהו רז			ראשון לציון	עליזה בגין	6	054-7232751	03-9643239	Eli@razsprayers.co m
בעלים	בן אבי רז				(1)		054-7232751	03-9643239	
בעלים	יעקב רז			כפר ביל"ו	הפעמון	45	054-7232752	03-9643239	

(1) כתובת: טורנטו, קנדה..

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	גדעון גולומב	25154		ראשון לציון	רוטשילד	49	03-9667625	03-9667626	office@golombarch.co.il
מודד	מודד	רמזי קאווער	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@netvision.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר	33664		יבנה	אגמון	27	08-9322173	08-9322173	nilyy@netvision.net.il
שמאי	שמאי	יוגב שקד	1394		רעים	(1)		054-6226255	02-5872242	shaked-yo@netvision.net.il

(1) כתובת: רח' קורל 14, רעות.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

- א. איחוד חלקות בהסכמת בעלים עפ"י סעיף 62 א (א) (1).
- ב. הגדלת מספר יחיד עפ"י סעיף 62 א (א) (8).
- ג. שינוי בקוי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) (4).
- ד. הריסת מבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד חלקות 61,62,63 בהסכמת הבעלים.
- ב. הגדלת מספר יחיד מ-27 ל-46 יחיד, מתוכן 24 יחיד קטנות, עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
- ג. שינוי בקו בניין קדמי מ-5 מ' ל-3 מ'.
- ד. הריסת מבנים קיימים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.4

שטח התכנית בדונם



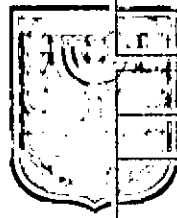
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	46		+19	27	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	3,707		+137	3,570	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



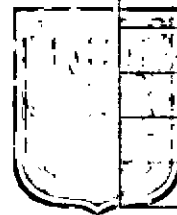
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמנפים
דרך מאושרת	2	מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מגורים ג'	1	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	133	5.54
מגורים ג'	2,267	94.46
סה"כ	2,400	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	133.2	5.54
מגורים ג'	2,271.06	94.46
סה"כ	2,404.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות בתוקף. שטח הגינון בתכנית יהיה 40%, כולל שטחי גינון מקורים, בשלב ההיתר לא יתווספו חניות עליות.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכניות בתוקף.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי				גודל מגרש כללי
3	5	4	4	7	30	46	34	2267	1814	(1) 3707	2267		1	
											133		2	

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

הערה ברמת הטבלה:

מרחק מינימלי בין הבניינים 10 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 157.5% + 6% עבור תכנון = 163.5%.

6. הוראות נוספות																
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: right;">6.1</td> <td style="text-align: center;">הוראות בינוי</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>הבינוי בשטח התכנית יהיה על פי תכנית הבינוי המנחה המצורפת, הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לבינוי במסגרת היתר בנייה, בתנאי שתשמר מגמת הבינוי לפי התשריט.</p> </td> </tr> </table>	6.1	הוראות בינוי	<p>הבינוי בשטח התכנית יהיה על פי תכנית הבינוי המנחה המצורפת, הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לבינוי במסגרת היתר בנייה, בתנאי שתשמר מגמת הבינוי לפי התשריט.</p>													
6.1	הוראות בינוי															
<p>הבינוי בשטח התכנית יהיה על פי תכנית הבינוי המנחה המצורפת, הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לבינוי במסגרת היתר בנייה, בתנאי שתשמר מגמת הבינוי לפי התשריט.</p>																
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: right;">6.2</td> <td style="text-align: center;">הוראות בינוי</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>24 יח"ד מתוך סך כל יח"ד תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר כולל ממ"ד.</p> </td> </tr> </table>	6.2	הוראות בינוי	<p>24 יח"ד מתוך סך כל יח"ד תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר כולל ממ"ד.</p>													
6.2	הוראות בינוי															
<p>24 יח"ד מתוך סך כל יח"ד תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר כולל ממ"ד.</p>																
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: right;">6.3</td> <td style="text-align: center;">עתיקות</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>בתכנית זו נכללים חלקים משטח עתיקות מוכרז "ראשון לציון", ועל כן כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, והתקנות לפיו.</p> </td> </tr> </table>	6.3	עתיקות	<p>בתכנית זו נכללים חלקים משטח עתיקות מוכרז "ראשון לציון", ועל כן כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, והתקנות לפיו.</p>													
6.3	עתיקות															
<p>בתכנית זו נכללים חלקים משטח עתיקות מוכרז "ראשון לציון", ועל כן כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, והתקנות לפיו.</p>																
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: right;">6.4</td> <td style="text-align: center;">חניה</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>יח"ד שטח הדירה תקן דרוש מוצע</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: right;">24 עד 80 מ"ר</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">1: 1.5</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">36</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">36</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">22 מעל 80 מ"ר</td> <td style="text-align: center;">1: 2</td> <td style="text-align: center;">44</td> <td style="text-align: center;">44</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">80</td> <td style="text-align: center;">80</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	6.4	חניה	<p>יח"ד שטח הדירה תקן דרוש מוצע</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: right;">24 עד 80 מ"ר</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">1: 1.5</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">36</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">36</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">22 מעל 80 מ"ר</td> <td style="text-align: center;">1: 2</td> <td style="text-align: center;">44</td> <td style="text-align: center;">44</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">80</td> <td style="text-align: center;">80</td> </tr> </table>		24 עד 80 מ"ר	1: 1.5	36	36	22 מעל 80 מ"ר	1: 2	44	44			80	80
6.4	חניה															
<p>יח"ד שטח הדירה תקן דרוש מוצע</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: right;">24 עד 80 מ"ר</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">1: 1.5</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">36</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">36</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">22 מעל 80 מ"ר</td> <td style="text-align: center;">1: 2</td> <td style="text-align: center;">44</td> <td style="text-align: center;">44</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">80</td> <td style="text-align: center;">80</td> </tr> </table>		24 עד 80 מ"ר	1: 1.5	36	36	22 מעל 80 מ"ר	1: 2	44	44			80	80			
24 עד 80 מ"ר	1: 1.5	36	36													
22 מעל 80 מ"ר	1: 2	44	44													
		80	80													
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: right;">6.5</td> <td style="text-align: center;">בניה ירוקה</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה בת קיימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (האמנצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה ואישורם יל ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> </td> </tr> </table>	6.5	בניה ירוקה	<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה בת קיימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (האמנצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה ואישורם יל ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>													
6.5	בניה ירוקה															
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה בת קיימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (האמנצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה ואישורם יל ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>																
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: right;">6.6</td> <td style="text-align: center;">איכות הסביבה</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>מערך איסוף האשפה בתחום הפרוייקט - פינוי האשפה מקומות המגורים יהיה בחדר האשפה המיועד לכך.</p> </td> </tr> </table>	6.6	איכות הסביבה	<p>מערך איסוף האשפה בתחום הפרוייקט - פינוי האשפה מקומות המגורים יהיה בחדר האשפה המיועד לכך.</p>													
6.6	איכות הסביבה															
<p>מערך איסוף האשפה בתחום הפרוייקט - פינוי האשפה מקומות המגורים יהיה בחדר האשפה המיועד לכך.</p>																
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: right;">6.7</td> <td style="text-align: center;">הוראות פיתוח</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית תבוצענה על פי תכנית פיתוח ותשתיות שתאושר על ידי הועדה המקומית שתכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> א- פיתוח סביבתי הכולל פירוט המפלסים, גבהי המגרש בתחום התכנית וגבהי המגרשים הגובלים. ב-תנועה וחנייה. ג-גינון והשקייה באישור ועדה מקומית. ד-מים, תברואה וניקוז. ה-כל התשתיות, חיבור החשמל, תאורה, טלפונים וטלוויזיה בכבלים, יהיו תת קרקעיות. ו-תברואה ופינוי אשפה. ז- שטח הגינון בתכנית יהיה 40%, כולל שטחי גינון מקורים. </td> </tr> </table>	6.7	הוראות פיתוח	<p>עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית תבוצענה על פי תכנית פיתוח ותשתיות שתאושר על ידי הועדה המקומית שתכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> א- פיתוח סביבתי הכולל פירוט המפלסים, גבהי המגרש בתחום התכנית וגבהי המגרשים הגובלים. ב-תנועה וחנייה. ג-גינון והשקייה באישור ועדה מקומית. ד-מים, תברואה וניקוז. ה-כל התשתיות, חיבור החשמל, תאורה, טלפונים וטלוויזיה בכבלים, יהיו תת קרקעיות. ו-תברואה ופינוי אשפה. ז- שטח הגינון בתכנית יהיה 40%, כולל שטחי גינון מקורים. 													
6.7	הוראות פיתוח															
<p>עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית תבוצענה על פי תכנית פיתוח ותשתיות שתאושר על ידי הועדה המקומית שתכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> א- פיתוח סביבתי הכולל פירוט המפלסים, גבהי המגרש בתחום התכנית וגבהי המגרשים הגובלים. ב-תנועה וחנייה. ג-גינון והשקייה באישור ועדה מקומית. ד-מים, תברואה וניקוז. ה-כל התשתיות, חיבור החשמל, תאורה, טלפונים וטלוויזיה בכבלים, יהיו תת קרקעיות. ו-תברואה ופינוי אשפה. ז- שטח הגינון בתכנית יהיה 40%, כולל שטחי גינון מקורים. 																
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: right;">6.8</td> <td style="text-align: center;">ניהול מי נגר</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>יותרו 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 המים</p> </td> </tr> </table>	6.8	ניהול מי נגר	<p>יותרו 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 המים</p>													
6.8	ניהול מי נגר															
<p>יותרו 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 המים</p>																

<p>6.8 ניהול מי נגר</p> <p>אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>
<p>6.9 שרותי כבאות</p> <p>א. לבניין תוכננה רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה 6X12 שלא תעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודה לחניית רכב כיבוי בלבד וכל זה עפ"י החוק. הוצאת היתר הבנייה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שירותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל. ב. אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 36 טון (21 טון לצמד סרנים).</p>

<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר יהיה הריסת המבנים הקיימים המסומנים בתשריט, ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו. ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פקיד היערות. ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית לצרכי הרישום בספרי המקרקעין.</p>

<p>6.11 הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.</p>

<p>6.12 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>
--

<p>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 בכל דרך אחרת.</p>
--

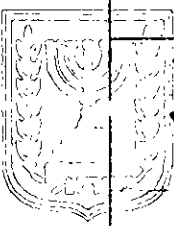
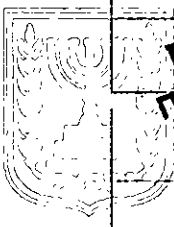

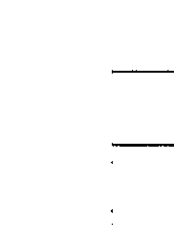

7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>

<p>7.2 מימוש התכנית</p>

10 שנים מיום האישור.

8. חתימות

 <p>מגיש התכנית</p>	<p>שם: יאיר הדר</p> <p>שם ומספר תאגיד: קיר הד בע"מ</p>	<p>סוג: תאגיד</p> <p>חתימה:</p>
	<p>שם: אליהו רז</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: תאריך</p> <p>חתימה:</p>
 <p>מגיש התכנית</p>	<p>שם: בן אבי רז</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: תאריך</p> <p>חתימה:</p>
	<p>שם: יעקב רז</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: תאריך</p> <p>חתימה:</p>
 <p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: יאיר הדר</p> <p>שם ומספר תאגיד: קיר הד בע"מ</p>	<p>סוג: בעלים</p> <p>חתימה:</p>
	<p>שם: אליהו רז</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p> <p>חתימה:</p>
 <p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: בן אבי רז</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p> <p>חתימה:</p>
	<p>שם: יעקב רז</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p> <p>חתימה:</p>
 <p>עורך התכנית</p>	<p>שם: גדעון גולומב</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p> <p>חתימה:</p>
	<p>שם: גדעון גולומב</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: תאריך</p> <p>חתימה:</p>

תאגיד-קיר הד בע"מ
חבר'ת לבנין ופיתוח

תאריך-קיר הד בע"מ
חבר'ת לבנין ופיתוח

אדואיכל
גולומב גדעון
מ.ר. 25154

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה גולומב גדעון, מספר זהות 50606649
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' אני ערכתי את תוכנית מס' 413-0129890 ששמה הדר-רז רח' יהודה, רצ/מק/31/110 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 25154
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 אחיד 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.

אדריכל
גולומב גדעון
מ.ה. 25154
חתימת המצהיר

26.5.14
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה זהבה שפיגלר, מספר זהות 068314160, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 413-0129890 ששמה רצ/מק/31/110 הדר-רז רח' יהודה (להלן - "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תעבורה ויש בידי תעודה מטעם לשכת ההנדסאים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 33664 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את נספח התנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

זהבה שפיגלר
מחזיקת תנועה
חתימת המצהיר

15/06/2014
תאריך



תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה יוגב שקד, מספר זהות 037192598 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 413-0129890 ששמה רצ/מק/31/110

הדר-רז רח' יהודה (להלן - ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום אמצע לנדון ויש בידי תעודה מטעם לנדון (לוגו) ק (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 1439 או לחילופין (מחק את המיותר):



אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את נספח התנועה בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.



5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

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



2015/14
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 : 413-0129890
רצ/מק/31/110

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

- 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: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור : מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

02.06.14
תאריך

רמזי קעואר
מהנדס גאודט
ומודד מוסמך
מ. ר. חתומה

883
מספר רשיון

רמזי קעואר
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: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

883
מספר רשיון

רמזי קעואר
שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/2000	בהפקדה	3096	13/09/84

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
טעונה אישור / לא טעונה אישור	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

מצב מאושר - עפ"י רצ/110/1

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מרבי (מ"ר)	שטח בניה מ"ר				נזכה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צמיכות (יח"ד לדונם נטו)				
			מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)		מעל לכניסה הקובעת (מ"ר)			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי								
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות														
מגורים	1	755.67	80%	145%	80%	4	5	4	4	5	237.50%	1700.26	604.54 =	604.54 =	1095.72 =	604.54 =	5	4	4	5
מגורים	1	755.67	80%	145%	80%	4	5	4	4	5	237.50%	1700.26	604.54 =	604.54 =	1095.72 =	604.54 =	5	4	4	5
מגורים	1	755.67	80%	145%	80%	4	5	4	4	5	237.50%	1700.26	604.54 =	604.54 =	1095.72 =	604.54 =	5	4	4	5
דרך	2	133																		

טבלאת מצב מאושר | 27.06.13