

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0122317

רח' האגוז 27 - שיכון המזרח רצ/מק/1/22/123



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מתן תוקף	הפקדה
שם ותפקיד החותם	ותנת הוועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

<p>שם ותפקיד החותם</p> <p>ותנת הוועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>שם ותפקיד החותם</p> <p>ותנת הוועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
--	--

31-11-17
 ועדה מקומית
 ראשון לציון
 משרד התכנון והבניה
 חתמה על תוכנית
 ביום 14.11.17
 יו"ר הוועדה



דברי הסבר לתכנית

שינוי בקווי בניין לצורך הסדרת מדרגות חיצוניות קיימות למשך כל תקופת מגורי יזמי התוכנית במקרקעין לשימוש קנפו ניסים וצביה בלבד ועד להעברת זכויותיהם של החוכרים דהיום לצד שלישי ותוספת חדר על הגג במסגרת תביע רצ/1/1/6.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח' האגוז 27 - שיכון המזרח רצ/מק/1/22/123

מספר התכנית 413-0122317

1.2 שטח התכנית 0.501 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

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 62א (א) סעיף קטן 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
	קואורדינטה X	183487
	קואורדינטה Y	651536

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	האגוז	27	א

שכונה שיכון המזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4242	מוסדר	חלק	681	

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/122/13/א	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית רצ/122/13/א'	3758	2447	15/04/1990



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				שיראל לובלסקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		שיראל לובלסקי			תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1:250	1	15/10/2013	שיראל לובלסקי		17/10/2013		כן
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	25/11/2012	לובלסקי שיראל		30/04/2013	תכנית מצב מאושר	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
	ניסים קנפו			ראשון לציון	האגוז	27	03-9659330	03-9659330	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מנהל מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	ראשון לציון	האגוז	27	03-9659330	03-9659330	

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	שיראל לובלסקי	5831104		רחובות	שד מקס ואמפרו שיין	8	050-7900919	08-6323775	shirellubel@ gmail.com
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo r-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונה 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

* שינוי בקו בניין אחורי 5.00 מ' ל 2.00 מ' משתנה לפי המסומן בתשריט לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבנייה לצורך הסדרה זמנית של המדרגות חיצוניות קיימות
* תוספת חדר על הגג במסגרת תבייע רצ/1/1/6 בשטח של 40 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

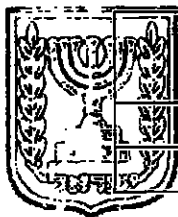


* שינוי בקו בנין אחורי לצורך הסדרת מדרגות חיצוניות קיימות מ- 5.00 מ' ל- 2.00 מ' משתנה לפי המסומן בתשריט לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
* תוספת חדר על הגג במסגרת תבייע רצ/1/1/6 בשטח של 40 מ"ר



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.501



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ללא שינוי במספר יחיד	1	1		1	יחיד	מגורים (יחיד)
ללא שינוי בשטחים		222.5		222.5	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
מגורים ב'	100



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	501	100
סה"כ	501	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	500.4	100
סה"כ	500.4	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכניות תקפות	
הוראות	4.1.2
הוראות בנין	א
עפ"י תכניות תקפות	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים ב'	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
501	501	58 (1)	15			23.2	1	9.5	2 (1)	3	3	3	2 (2)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) + 40 מ"ר על הגג.

(2) משתנה בהתאם לתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

תכנית זו היינה לצורך הסדרה זמנית של מדרגות חיצוניות קיימות לשימוש עצמי עד למועד העברת החזקה ו/או הזכויות הקנייניות של היזמים ובעלי זכות החכירה במועד אישור התוכנית לצד שלישי.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

א. תירשם הערת אזהרה בטאבו בנושא המדרגות החיצוניות בגין היותן זמניות וארעיות עד למועד העברת החזקה ו/או הזכויות הקנייניות לפי המוקדם, בעתיד לצד שלישי וכי במועד זה המדרגות יפורקו והגישה לקומה העליונה תהיה דרך המדרגות הפנימיות בלבד.
ב. ההיתר יינתן לגבי מדרגות חיצוניות זמניות וארעיות עד למועד העברת הזכויות הקנייניות לצד שלישי.

6.3 הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק".

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

6.5 הנחיות מיוחדות

פקיעת תוקף התכנית: תוקפה של תוכנית זו יפקע במועד העברת החזקה ו/או זכויותיהם של יזמי התוכנית ובעלי זכויות החכירה במועד אישור התוכנית לצד שלישי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ניסים קנפו	סוג:	תאריך: 16.1.14
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מנהל מקרקעי ישראל	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 0	חתימה:	

עורך התכנית	שם: שיראל לובלסקי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 10.02.14
	שם ומספר תאגיד:	שיראל לובלסקי - נוי אזדיכלית שד' מקס אמפרו ש"ן 8 רחובות מל. 5031164 ס.ד. 050-7900919	

