

4522657

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0135327

רצ/מק/1/22/121 הסדרת קווי בנין לבניה קיימת - רחוב חגי הנביא 3

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

התאמת התכנון ל...
ראשון-לציון
ת.פ.ל.ב.צ.ל.ס. 413-0
בית החלטה לאשר את התוכנית
ביום 22.11.14
מפקד חוזר
מפקד חוזר

דברי הסבר לתכנית

בית בשכונת שיכון המזרח בראשון לציון, קיים מבנה בחלק האחורי של המגרש שחורג מקו בנין. הכשרת המבנה ע"י אישור תכנית שמהותה שינוי קו בנין אחורי מ-5 מ' ל-0 קו לפי המסומן בתשריט עפי סעיף 62 א [א] 4 לחוק התכנון והבניה, והסדרת קו בנין צדדי וקידמי למרפסות מקורות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 רצ/מק/1/22/121 הסדרת קווי בנין לבניה קיימת - רחוב חגי הנביא 3

מספר התכנית 413-0135327

1.2 שטח התכנית 1.228 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 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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

182566 קואורדינאטה X

651036 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חגי הנביא 3

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	חגי הנביא	3	

שכונה שכון המזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4247	מוסדר	חלק	191	

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	שינוי	כל הוראות בתכנית תקפות למעט ההוראות אשר	1646	2584	30/07/1970

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
			לגביהן ישנה התייחסות ספציפית בתכנית זו. במידה וקיימת סתירה בין התכניות תהינה הוראות תכנית זו גוברות.		
09/03/2004	2245	5280		כפיפות	רצ / 1 / 1 יג
01/03/1989	1791	3625	כל הוראות בתכנית תקפות למעט ההוראות אשר לגביהן ישנה התייחסות ספציפית בתכנית זו. במידה וקיימת סתירה בין התכניות תהינה הוראות תכנית זו גוברות.	שינוי	רצ / 1 / 22
28/02/2007	1823	5634	כל הוראות בתכנית תקפות למעט ההוראות אשר לגביהן ישנה התייחסות ספציפית בתכנית זו. במידה וקיימת סתירה בין התכניות תהינה הוראות תכנית זו גוברות.	שינוי	רצ / מק / 1 / 22 / 85

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				סלו בן עמי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		סלו בן עמי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:250	1	13/10/2013	סלו בן עמי	ועדה מקומית	15/10/2013	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	10/10/2013	סלו בן עמי	ועדה מקומית	12/10/2013	נספח 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
	משה מדואל			ראשון לציון	חגי הנביא	3	03-9462331	03-9462331	maduel5@ walla.com
	ציפי מדואל			ראשון לציון	חגי הנביא	3	03-9462331	03-9462331	maduel5@ walla.com

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משה מדואל			ראשון לציון	חגי הנביא	3	03-9462331	03-9462331	maduel5@walla.co m
ציפי מדואל			ראשון לציון	חגי הנביא	3	03-9462331	03-9462331	maduel5@walla.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	משה מדואל			ראשון לציון	חגי הנביא	3	03-9462331	03-9462331	maduel5@walla.co m
בעלים	ציפי מדואל			ראשון לציון	חגי הנביא	3	03-9462331	03-9462331	maduel5@walla.co m

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך	עורך ראשי	סלו בן עמי	93933	סלו בן עמי אדריכלים	ראשון לציון	הרצל	63	03-9567442	03-9642205	d- ilanit@bezeq int.net
מודד	מודד	מזור אביגדור	552	מזור מדידות בעמ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo r-sur.co.il

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

שינוי קווי בנין לפי המסומן בתשריט עפי סעיף 62 א [א] 4 לחוק התכנון והבניה ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים עפי סעיף 62 א [א] 5 לחוק התכנון והבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין אחורי לבניה קיימת כמסומן בתשריט מ - 5 מ' ל - 0 ראה בתשריט עפי סעיף 62 א [א] 4 לחוק התכנון והבניה
2. שינוי קו בנין צידי נקודתי מ- 3 מ' ל- 2.35 מ'
3. שינוי קו בנין קידמי נקודתי מ- 6 מ' ל- 4.3 מ'
3. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים עפי סעיף 62 א [א] 5 לחוק התכנון והבניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.228	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	אין שינוי במספר יח"ד
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,228	ללא שינוי

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'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,228	100
סה"כ	1,228	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,222.05	100
סה"כ	1,222.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
עפי תכניות תקפות	
הוראות	4.1.2

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	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעתל לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(8)	(7) 0	(6)	(5)	מעל הכניסה הקובעת 2	9.5	4	(4)	(3)		(2)	(1)	1228	1	מגורים ב'	

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:

הוראות וזכויות הבניה תשארנה ע"פ תכניות תקפות רצ/1/22 בתוקף ותכנית רצ/1/1 על תיקוניה החלות על השטח. תכנית זו איננה משנה את זכויות והוראות הבניה של תכניות רצ/1/22 ותכנית רצ/1/1 על תיקוניה המאושרות והחלות על השטח, אלא רק משנה קווי בנין בחלק ממגרש 191. אין גריעה מהזכויות בתוקף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עפי תכנית רצ/1/22 בתוקף.
- (2) עפי רצ/1/1/1 מגאושרת.
- (3) עפי תכנית רצ/1/1/1 בתוקף.
- (4) עפי שטח קונטור קומת קרקע.
- (5) "קיר משותף לשכני".
- (6) "משתנה ע"פ המסומן בתשריט".
- (7) לכיוון חלקה 187, 188.
- (8) משתנה, עפ"י המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	קווי בנין
	לבניה קיימת כמסומן בתשריט. לכל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבנין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.
6.2	חניה
	תהה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה
6.3	בניה ירוקה
	בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה בת קיימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית. איוורור, וכד'). מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פיתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה, ובניה בת - קיימא ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
6.4	פיתוח תשתית
	כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו
6.5	רישום שטחים ציבוריים
	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו
6.7	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק
6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	משה מדואל	בעלים	חתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	ציפי מדואל	בעלים	חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	משה מדואל	בעלים	חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	ציפי מדואל	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	משה מדואל	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	ציפי מדואל	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	סלו בן עמי	עורך ראשי	חתימה:

סלו בן-עמי אדריכל
 הרצ 63, ראשון פיצ
 37939
 תאריך: 03-06-2014
 טל: 03-9642209, פקס: 03-9642209