

4022698

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0127258

מבצע קדש 2-רצ/מק/1/1/46

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר
8-08-2014
מספר נתקבל

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

התניה להכנת תוכנית
ראשון-לציון
413-0127258
התניה לקובעת ההלכה לאשר: תכנית
בשינוי של א.א.א.א. ביום 4.8.14
מחנה אגודה יו"ר חוועה

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בשכונת כזנלסון בעיר. מדובר במבנה קיים ללא מרפסות שמש. התכנית מבקשת לשנות את קווי הבניין לקונטור המרפסות המבוקשות בלבד, קווי הבניין המזרחי והדרומי ל 1-מטר על מנת שיהיה ניתן לנצל את הזכויות לתוספת המרפסות שמש בצורה אופטימלית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מבצע קדש 2-רצ/מק/1/1/46

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0127258

1.2 שטח התכנית 1.409 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

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 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינאטה X 181059

קואורדינאטה Y 652691

1.5.2 תיאור מקום המגרש נימצא-מצפון לרחוב מבצע קדש, ממערב לרחוב התקווה, מדרום לרחוב כצלסון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	מבצע קדש	2	

שכונה כצלסון



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3945	מוסדר	חלק	703	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/1/1 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות רצ/1/1	1646		30/07/1970
רצ/1/1/יג	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/1/1/יג בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות רצ/1/1/יג	5280	2245	09/03/2004
רצ/1/106	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/1/106 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות רצ/1/106	5850	4786	17/09/2008
רצ/129/1	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/129/1 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות רצ/129/1	883		26/10/1961
רצ/129/13/א	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/129/13/א בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות רצ/129/13/א	2674		27/11/1980
רצ/מק/1/1/21/1	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/מק/1/1/21/1 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות רצ/מק/1/1/21/1	5584	147	27/09/2006
רצ/מק/1/1/34	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/מק/1/1/34 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות רצ/מק/1/1/34	5285	2431	24/03/2004
רצ/מק/1/1/37	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/מק/1/1/37 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות רצ/מק/1/1/37	5360	1153	19/01/2005

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

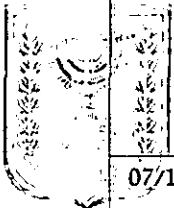
תכנון זמין
מונה הדפסה 24

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/מק/1/1/ג/1	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/מק/1/ג/1 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות רצ/מק/1/ג/1	6361	1984	16/01/2012
רצ/1/11	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/1/11 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות רצ/1/11	2876		23/12/1982
רצ/129/4	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/129/4 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות רצ/129/4	1473	2189	12/09/1968
רצ/מק/1/1/ז/2	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/מק/1/ז/2 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות רצ/מק/1/ז/2	5843	4511	26/08/2008
רצ/מק/1/1/ז/3	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/מק/1/ז/3 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות רצ/מק/1/ז/3	6030	881	07/12/2009
רצ/מק/1/106/2	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/מק/1/106 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות רצ/מק/106/2	6370	2369	02/02/2012



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				משה מנו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			משה מנו		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	24/04/2014	עיריית ראשון לציון	משה מנו	24/04/2014		1: 250	מנחה	הוראות בינוי
לא	מצב מאושר	31/03/2014	עיריית ראשון לציון	משה מנו	31/03/2013		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
	השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש		השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש	אשדוד	הבנים (1)	9	08-8528880	08-8560808	ash_neh@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הבונים 9 משרד 415 אשדוד.

תנן זמין
מונה הדפסה 24

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
השבכת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש השבכת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש	5123380 47	השבכת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש	אשדוד	הבנים (1)	9	08-8528880	08-8560808	ash_neh@walla.com

(1) כתובת: הבונים 9 משרד 415 אשדוד.



תכנן זמין
מונה הדפסה 24

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שוניים ע"פ טאבו שונים ע"פ טאבו	שוניים ע"פ טאבו	שוניים ע"פ טאבו	ראשון לציון	מבצע קדש	9	08-8528880	08-8560808	

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	משה מנו	119876		ראשון לציון	לוי משה	14	03-6598311	073-2406845	bmmano@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	50923127		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

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



הגדרת מונח	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.	מונח

תכנון זמין
מונח הדפסה 24

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 קו בניין למרפסות בלבד במגרש פינתי מקו מאושר 4 מטר לקו בניין מוצע ל-1 מטר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונח הדפסה 24

שינוי קו בניין לבליטה של המרפסת והעמודים עבור המרפסות בחזית המזרחית ובחזית הדרומית מקו מאושר 4 מטר לקו בניין מוצע ל-1 מטר, כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונח הדפסה 24

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.409
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2,184			2,184	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.

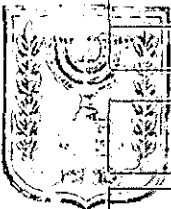
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,409	100
סה"כ	1,409	100

מצב מוצע

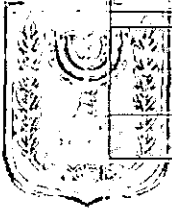
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,398.7	100
סה"כ	1,398.7	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	ע"פ תוכנית בתוקף
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



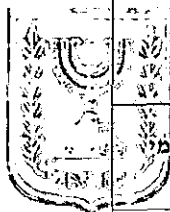
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר) מקסימום	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת							
1	6	6	1						1409	100	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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:

*עייף תוכניות בתוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

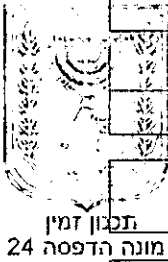
6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	גימור חזיתות: באישור אדריכל העיר-כתנאי למתן היתר בניה
6.2	חניה
	מקומות החניה בתחום המגרש בלבד
6.3	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות עריכת התוכנית וביצועה לרבות שכר טירחה אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומם יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק
6.4	היטל השבחה
	הוועדה תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.



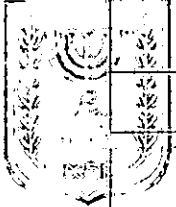
7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>לא רלוונטי</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	1	לא רלוונטי
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	1	לא רלוונטי					
7.2	מימוש התכנית						
	ל.ר						



8. חתימות

מגיש	שם:	השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש	סוג:	תאריך: השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש בע"מ ת.פ. 512338047
	התכנית	שם ומספר תאגיד:	השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש 512338047	
יזם	שם:	השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש	סוג:	תאריך: השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש בע"מ ת.פ. 512338047
	התכנית	שם ומספר תאגיד:	השבחת נכסים מרכז מ.ל.ט.ש 512338047	
בעל עניין	שם:	שונים ע"פ טאבו שונים ע"פ טאבו	סוג:	תאריך: 4/9/14
	בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שונים ע"פ טאבו חתימה: טאבו - קובין	
עורך	שם:	משה מנו	סוג:	תאריך: 4.9.14
	התכנית	שם ומספר תאגיד:	חתימה: מנג משה אדרכל מ.ר. 119876	



תכנון זמין מונה הדפסה 24



תכנון זמין מונה הדפסה 24



תכנון זמין מונה הדפסה 24