

422833

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0209833

רצ/מק/1/8/4/23 - רח' דוד המלך 3

ועדה מקומית לתכנון ופיקוח
 ראשון-לציון
 אישור תכנית מס' 413-0209833
 חועדה המקומית התמימה לאשר את התוכנית
 ב-15/1/15
 ב-2015 ביום
 מנדס חועדה יו"ר חועדה

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

עיריית ראשון-לציון
 אגף תכנון בניין עיר
 24-06-2015
 נתקבל מספר 499

דברי הסבר לתכנית

תכנית לשינוי בקווי הבניין להסדרת מצב קיים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/1/8/4/23 - רח' דוד המלך 3
		מספר התכנית	413-0209833
1.2	שטח התכנית		0.494 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 להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (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

180294 קואורדינאטה X

653969 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב דוד המלך 3, רמת אליהו

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
	3	דוד המלך	ראשון לציון
		רמת אליהו	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5025	מוסדר	חלק	282	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/1970		1646	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1 ✓
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ יג. הוראות תכנית רצ/1/ 1/ יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1 יג ✓
16/01/1994	1554	4183	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/23/ 4 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/23/4 ✓
19/01/2005	1153	5360	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/ 1/1/37. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/37 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/37 ✓

1.7 מסמכי התכנית

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
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	18/08/2014	סלו בן עמי		24/08/2014		כן
בינוי	מנחה	1:100	1	18/08/2014	סלו בן עמי		19/08/2014		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	21/08/2014	סלו בן עמי		21/08/2014		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
	לימור מריע			ראשון לציון	דוד המלך	3	03-9507188		d- ilanit@beze qint.net
	מרדכי מריע			ראשון לציון	דוד המלך	3	03-9507188		d- ilanit@beze qint.net

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	mmi@gov.il
חוכר	לימור מריע			ראשון לציון	דוד המלך	3	03-9507188		d- ilanit@bezeqint.net
חוכר	מרדכי מריע			ראשון לציון	דוד המלך	3	03-9507188		d- ilanit@bezeqint.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סלו בן עמי	93933	סלו בן עמי	ראשון לציון	הרצל	63	03-9567442	03-9642205	d- ilanit@bezeqi nt.net
	מודד	יגאל גדסי	619	יגדסי מודד מוסמך	ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeqi nt.net

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 בניין עפי סעיף 62 א(א) סעיף 4 בחוק תכנון ובניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קו בניין אחורי נקודתי מ-5 מ' ל-0 מ' עפ"י המסומן בתשריט.
- ב. שינוי קו בניין צידי-ימני נקודתי מ-3 מ' נקודתי ל-0 עפ"י המסומן בתשריט.
- ג. שינוי קו בנין קדמי נקודתי מ-5 מ' ל-2.5 מ' עבור פרגולה בלבד, עפ"י המסומן בתשריט.
- ד. הריסת מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.494

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)	מצב	ענף	סוג נתון כמותי
	מפורט	למצב המאושר *	מאושר *		
	2		2	יחיד	מגורים (יחיד)
	286		286	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

תאי שטח	יעוד
1	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד
1	מגורים ב'

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	494	100
סה"כ	494	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	494.31	100
סה"כ	494.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
עפי תכניות מאושרות	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א

שינוי קווי בניין עפ"י המצוין בתשריט, להסדרת מצב קיים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	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)					
			מגדל מגרש כללי	מגדל מגרש עיקרי				מגדל מגרש עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מגדל מגרש עיקרי	מגדל מגרש עיקרי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים ב'	1	494	(1)	(2)	(1) 35	2	(4)	2	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכנית רצ/4/23/1.
- (2) עפ"י תכנית רצ/1/1/ג.
- (3) עפ"י תכנית רצ/1/1/ג.
- (4) עפ"י תכנית רצ/מק/1/1/37.
- (5) עפ"י המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 קווי בנין</p> <p>קווי הבניין לבניה קיימת, כמסומן בתשריט, על כל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בניה ירוקה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה- ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פיתוח תשתית</p> <p>כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 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 והבניה התשכ"ה- 1965 בכל דרך אחרת</p>	<p>6.6</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

8. חתימות

<p>תאריך: 14/6/15 חתימה: <i>PM</i></p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: לימור מריע שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 14/6/15 חתימה: <i>מורכ</i></p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: מרדכי מריע שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101795</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 14/6/15 חתימה: <i>PM</i></p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: לימור מריע שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 14/6/15 חתימה: <i>מורכ</i></p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: מרדכי מריע שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: סלו בן עמי שם ומספר תאגיד: סלו בן עמי 93933</p>	<p>עורך התכנית</p>

חתימה:
 סלו בן עמי אדריכל
 חרצל 83, ראשל"צ
 מ.ר. 33933
 טל': 03-9660158, פקס: 03-9642205

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: תכנית מס' 413-0209833 שם התוכנית: רצ/מק/1/23/4 רח' דוד המלך 3

עורך התוכנית: אדריכל סלו בן עמי תאריך: 14.6.15 חתימה: מ.ד. 33939
 חתום: 03-9642295 / 03-9860150

יעוד	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			
		מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים ב'	494	עפ"י רצ/1/23/4	עפי תכנית רצ/1/1		2	עפ"י רצ/מק/1/37	2	עפי המסומן בתשריט	3	3	5