

422854

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0186171

רצ/מק/1-28/23/1 - רחוב דוד המלך 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ועדה מקומית לתכנון ובניה
ראשון-לציון יצחק 11/28/2015
אישור תכנית מס' 413-0186171...
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בשיבת מס' 281507 ביום 16.4.15
מחנכס הועדה י"ר הועדה

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר
24-06-2015
נתקבל 498
מסמך:



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דברי הסבר לתכנית

שינוי בקווי הבניין ושינוי בחלוקת שטחי הבניה במבנה לצורך הסדרת מצב קיים



תכנון זמין
מונה: תדפסה 18



תכנון זמין
מונה: תדפסה 18



תכנון זמין
מונה: תדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

רצ/מק/28/23/1- רחוב דוד המלך 33

שם התכנית 1.1

ומספר התכנית

413-0186171

מספר התכנית

0.653 דונם

שטח התכנית 1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב 1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X 179856

קואורדינטה Y 654055

1.5.2 תיאור מקום רחוב דוד המלך 33, שכונת רמת אליהו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

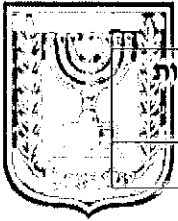
נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	דוד המלך	33	

שכונה שכונת רמת אליהו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5025	מוסדר	חלק	251	

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 זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	1646		30/07/1970
רצ/1/1/יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/יג. הוראות תכנית רצ/1/1/יג תחולנה על תכנית זו.	5280	2245	09/03/2004
רצ/1/23/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/23/4 ממשיכות לחול.	4183	1554	16/01/1994
רצ/מק/1/1/37	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/37. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/37 תחולנה על תכנית זו.	5360	1153	19/01/2005



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריבה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סלו בו עמי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			סלו בו עמי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		2	25/06/2014	סלו בו עמי		25/06/2014		כן
בינוי	מנחה	1:250	1	10/06/2015	סלו בו עמי		10/06/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		01/07/2014	סלו בו עמי		01/07/2014	גליון: 1	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



הגן זמין
מונה הדפסה 18



הגן זמין
מונה הדפסה 18

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דוד ביטון			ראשון לציון	דוד המלך	36	03-9507188		d- ilanit@beze qint.net

מנהל תכנון זמין
מונה תדפיסה 18

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	דוד ביטון			ראשון לציון	דוד המלך	36	03-9507188		d- ilanit@bezeqint.net



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיסה 18

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 בו עמי	93933	סלו בן עמי	ראשון לציון	הרצל	63	03-9567442	03-9642205	d- ilanit@bezeqi nt.net

תכנית מס': 413-0186171 - שם התכנית: רצ/מק-28/23/1 רחוב דוד המלך 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יגאל גדסי	619	גדסי יגאל	ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeq 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

- א. שינוי קו בניין עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי בחלוקת שטחי בניה עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קו בניין עפ"י המצוין בתשריט, להסדרת מצב קיים.
- ב. העברת זכויות מקומה ב' לקומה א' ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.653



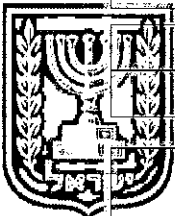
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	377			377	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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'	1

סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	653	100
סה"כ	653	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	652.6	100
סה"כ	652.6	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות מאושרות
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. שינוי קו בניין עפ"י המצוין בתשריט, להסדרת מצב קיים.</p> <p>ב. הגדלת תכסית קומת הקרקע מ-29% ל-33%, להסדרת מצב קיים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				מספר יחיד	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת					קדמי	אחורי	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים בי	1	653	58	15 (1)	1	2 (2)	9.5 (3)	2	2 (4)	4 (4)	4 (4)	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/1/1/1/1 בתוקף.
- (2) עפ"י רצ/1/23/4.
- (3) עפ"י רצ/מק/1/1/37.
- (4) עפ"י המסומן בתשריט.
- (5) עפ"י המסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות



תכנון זמין
הדפסה 18

6.1 קווי בנין

קווי הבנין החדשים תקפים לצורך הסדרת מצב קיים. במקרה של הריסה ובניה מחדש יהיו קווי הבנין עפ"י תכנית תקפה. פתיחת החלונות בקו בנין 0 תותר לכיוון דרום, לש.צ.פ.

6.2 ניהול מי נגר

יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, או לחילופין התקנתם של מתקני החדרה כמפורט בסעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב/34.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

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



תכנון זמין
הדפסה 18

6.4 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

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

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.

**6.7 הריסות ופינויים
סימון בתשריט : להריסה**

מבנה המסומן בתשריט בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18


7. ביצוע התכנית


7.1 שלבי ביצוע


7.2 מימוש התכנית


מידי

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 18	תאריך: 22/6/15	סוג:	שם: דוד ביטון	מגיש התכנית
	חתימה: 313		שם ומספר תאגיד:	

 תכנון זמין מונה הדפסה 18	תאריך:	סוג: בעלים	שם:	בעל עניין בקרע
	חתימה:		שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101795	

 תכנון זמין מונה הדפסה 18	תאריך: 22/6/15	סוג: חוכר	שם: דוד ביטון	בעל עניין בקרע
	חתימה: 313		שם ומספר תאגיד:	

 תכנון זמין מונה הדפסה 18	תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: סלו בו עמי	עורך התכנית
	סלו בן עמי אדריכל חתימה: 313 סלו בן עמי 93933		שם ומספר תאגיד: סלו בן עמי 93933	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

תכנית מס': 413-0186171 - שם התכנית: רצ/מק/1-28/23/1 רחוב דוד המלך 33

תכנית 413-0186171-06/25:36 20 נספח זכויות בניה מאושרות

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: תכנית מס' 413-0186171 שם התוכנית: רצ/מק/1-28/23/1 סוג זכויות: מגורים
 עורך התוכנית: אדריכל סלון בני עמי סלובקוביץ תאריך: 21.6.15 חתימה: מ.ד. 33939
 מ"ר: 03-9660158 טל: 03-9642205

אחוזת	קו בניין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צמימות (יחיד לדונם נטו)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערה מרבי (מ"ר)	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	הדמי				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5	3	3	עפי המסומן בתשריט	2	37/1/1	2	עפי תכנית רצ/1/1		15%	58%	653	מגורים ב'

מועד הפקה: 08:12 10/06/2015 - עמוד 15 מתוך 15 - מונה תדפיס הוראות: 18