

4022901

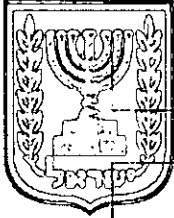
תכנית מס': 413-0184267 - שם התכנית: רצ/מק/1/23 /27-רח' שלמה המלך -31ראשון לציון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0184267

רצ/מק/1/23 /27-רח' שלמה המלך 31-ראשון לציון



תכנון עיר
מונה תדפיס: 17

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



תכנון עיר
מונה תדפיס: 17

ועדה מקומית לתכנון ובניה
ראשון-לציון
מס' תכנית מס' 413-0184267
רצ/מק/1/23 /27-רח'
הערה: תקומת ההליכה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 201503 ביום 23/4/2015

..... יו"ר הועדה
..... סגן יו"ר הועדה



תכנון עיר
מונה תדפיס: 17

דברי הסבר לתכנית

בקשה לשינוי קווי בנין ולשינוי חלוקת שטחי הבניה במבנה קיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רצ/מק/1/23 - רח' שלמה המלך - ראשון לציון

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0184267

שטח התכנית 1.2 0.51 דונם

מהדורות 1.3 שלב מילוי תנאים למתן תוקף

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

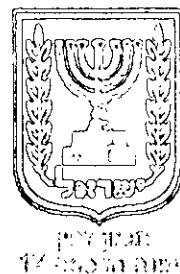


לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, א סעיף קטן 9

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
	קואורדינאטה X	180055
	קואורדינאטה Y	654240



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	שלמה המלך	31	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5025	מוסדר	חלק	23	

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

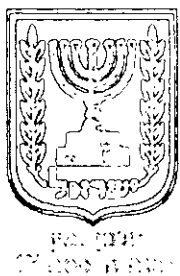
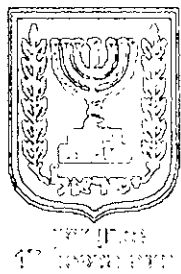
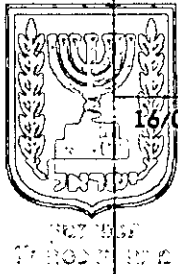


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר
03-60-2015
נתקבל
מספר 348

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/1/23/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/23/4 ממשיכות לחול.	4183	1554	16/01/1994



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				בלנקה ביסטרצקי נסים				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			בלנקה ביסטרצקי נסים			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	01/11/2013	בלנקה ביסטרצקי נסים		01/11/2013		כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	13/10/2014	בלנקה ביסטרצקי נסים		15/04/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		13/10/2014	בלנקה ביסטרצקי נסים		15/04/2015	גליון: 1	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון ומיתון
מנהל הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
	פרטי	דב שפיגלמן			ראשון לציון	שלמה המלך	31	054-4707958	054-4707958	
	פרטי	פגי שפיגלמן			ראשון לציון	שלמה המלך	31	054-4707958	054-4707958	

1.8.2 יזם

--

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

--

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון ומיתון
מנהל הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
	עורך ראשי	בלנקה ביסטרצקי נסים			ראשון לציון	וולפסון	40	03-9659452	03-9654856	bluna@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

- 1) שינוי בקווי בנין עפ"י סעיף 62 א(א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- 2) שינוי בחלוקת שטחי הבניה עפ"י סעיף 62 א(א) 9 וסעיף 62 א(א) 5 לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי בקווי בנין כמסומן בתשריט.
- 2) העברת זכויות בניה מקומה ב' לקומה א' ללא שינוי בסך השטח המותר לבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.51
------------------	------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	295.8		295.8		

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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 א'	100



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

יעוד	מ"ר	אחוזים	מונה
מגורים ב'	510	100	
סה"כ	510	100	

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	510.36	100
סה"כ	510.36	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>עפ"י רצ/1/23/4 התקפה.</p> <p>קווי הבנין עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>הגדלת תכסית קומת קרקע מ-29% ל-34% בשטח עיקרי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				שדות	עיקרי	שדות	עיקרי						
קדמני (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת 2	9.5	2	(2)		(2)	58 (1)	510	100	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 34% קומת קרקע

24% - קומה א'

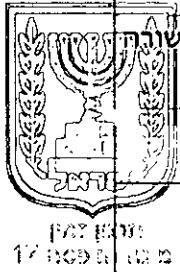
(2) עפ"י רצ/1/1/יג.

(3) כמסומן בתשריט.



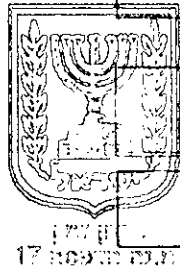
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות



6.1 קווי בנין	6.1
לבניה קיימת כמסומן בתשריט, לכל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבניין החוקים ערב אישור תכנית זו. של תכנית זו.	
6.2 חניה	6.2
לצורך מימוש מלוא זכויות הבניה ליחידה הדרומית יש להשלים מקום חניה חסר.	
6.3 פיתוח תשתית	6.3
כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבוננו.	
6.4 הוצאות הכנת תוכנית	6.4
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	6.5
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק	

7. ביצוע התכנית



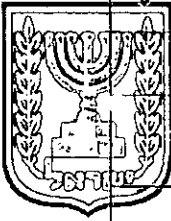
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
מיידי.	



8. חתימות

תאריך: 24.4.2015	סוג:	שם: דב שפיגלמן	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	

תאריך: 27.4.2015	סוג:	שם: פגי שפיגלמן	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

תאריך: 26.4.2015	סוג: עורך ראשי	שם: בלנקה ביסטרצקי נסים	עורך התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	

בלנקה נסים - ביסטרצקי
מתכנתת ערים לפיתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0184267 שם התוכנית רח' שלמה המלך 31-ראשון לציון

עורך התוכנית: בלנקה ביסטרצקי נסים תאריך: _____ חתימה: _____

י"ע	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר / %				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי-
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	-----	510	15%	58%	-----	-----	-----	2	--	9.50	2	5	3	3	5		
			עפ"י רצ/1/1/יג	עפ"י רצ/1/1/יג							2						
				-29% לקומה טיפוסית)													

