

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0179754

רצ/מק/1/131/22/1 - רח' עזרא 15 ב'

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר
25-05-2015
נתקבל 398
מספר

אישורים

ומדה מקומית לתכנון ובנייה
ראשון-לציון 413-0179754
אישור תכנית מס' 131/22/1/131/22/1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית.
בשעת מס' 2.0.15.03 ביום 2.3.14/15
מתנדב הועדה 3/6/15
יו"ר הועדה

פרויקט בנייה
06.05.2015

דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת שינוי בקווי הבניין, להסדרת מצב קיים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/1/131/22 - רח' עזרא 15 ב'
		מספר התכנית	413-0179754
1.2	שטח התכנית		1.353 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	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

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

182984 קואורדינאטה X

651201 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב עזרא, שכון המזרח

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
	ב15	עזרא	ראשון לציון

שכונה שכון המזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4242	מוסדר	חלק	442	

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
09/03/2004	2245	5280	הוראות תכנית רצ/1/1 יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1 יג
01/03/1989		3625	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רצ/מק/1/22 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/22

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				סגלה נד				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			סגלה נד			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	21/08/2014	סגלה נד		21/08/2014		כן
בינוי	מנחה	1:100	1	13/11/2014	סגלה נד		13/11/2014		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		21/12/2014	סגלה נד		21/12/2014	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

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	רותי אדהמי			ראשון לציון	עזרא	15	03-9679544	03-9642241	office@bldi sign.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רותי אדהמי			ראשון לציון	עזרא	15	03-9679544	03-9642241	office@bldisign.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707411	02-6707411	
חוכר	רותי אדהמי			ראשון לציון	עזרא	15	03-9679544	03-9642241	office@bldisign.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 ראשי	סגלה נד	10940	אדריכל נד סגלה	ראשון לציון	(*)		03-9679544	03-9642241	office@bldisi gn.com

תכנית מס': 413-0179754 - שם התכנית: רצ/מק/1/22/131 - רח' עזרא 15 ב'

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9523332	office@dnts. 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

א. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף (4) לחוק התכנון והבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. א. שינוי קו בניין אחורי נקודתי מ-5 מ' ל-4.5 מ' עפ"י המסומן בתשריט.
- ב. שינוי קו בניין אחורי נקודתי עבור מרפסת בקומה א', מ-5 מ' ל-3.35 מ' עפ"י המסומן בתשריט.
- ג. שינוי קו בניין צידי-שמאלי נקודתי מ-3 מ' נקודתי ל-2.3 מ' עפ"י המסומן בתשריט.
- ד. שינוי קו בניין צידי-שמאלי נקודתי מ-3 מ' נקודתי ל-2.6 מ' עפ"י המסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.353	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	784	784

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' מיוחד	1,353	100
	סה"כ	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,368.28	100
	סה"כ	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות מאושרות
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	שינוי קווי בניין עפ"י המצוין בתשריט, להסדרת מצב קיים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מוטא שטח)		מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת					צידו - שמאלי	צידו - ימני	קדמי	אחורי
			עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת							
מגורים ב'	1	1353	עיקרי (1) 58	שרות (2) 15	4	מעל הכניסה הקובעת (4) 2		3	(5)	(6)	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/1/22 מאושרת.
 - (2) עפ"י תכנית רצ/1/1/131/22 מאושרת.
 - (3) עפ"י תכנית רצ/1/1/131/22.
 - (4) עפ"י רצ/מק/1/131/22.
 - (5) עפ"י המסומן בתשריט.
 - (6) עפ"י המסומן בתשריט.
- קו הבניין למרפסת 3.35 מ'.

6. הוראות נוספות	
6.1	קווי בנין
	קווי הבניין לבניה קיימת, כמסומן בתשריט, על כל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו
6.2	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים המיועדים לצורכי 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
6.3	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על-ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק
6.4	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: רותי אדהמי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: רותי אדהמי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 520020314	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רותי אדהמי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: סגלה נד שם ומספר תאגיד: אדריכל נד סגלה 10940	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

סגלה אדריכלים ומתכנני אדום
רח' עולי הגרועים 20 תל אביב
חתימתו של סגלה נד
11.7.14
03-614310978 ח.פ. -

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: תכנית מס' 413-0179754 שם התוכנית: רצ/מק/1/131/22 - רח' עזרא 15 ב'

עורך התוכנית: אדריכל נד סגלה תאריך: _____ חתימה: _____

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	יעוד
	צד ימני	צד שמאלי	קדמי				מפלס לבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5	3	3	5	2	37/1/1/רצ/מק/1	4	עפי תכנית רצ/1/1/1		15%	58%	1.353	מגורים ב'