

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

התכנית

הוראות התכנית

עיריית ראשון-לציון
 אגף תכנון עיר
 30-07-2016
 לציון לתקבל לפרה-רולינג
 מספרו

תכנית מס' 413-0224188

רצ /מק/ 170 /2 /א/ 16 -רח' המלך 25- ראשון לציון

עיריית ראשון-לציון
 אגף תכנון בנייה עיר
 03-07-2016
 נתקבל
 מספר

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

413-0224188
 16/11/2016
 11-7-16 20/607

דברי הסבר לתכנית

בקשה לפיצול יחידת דיור אחת ל- 3 יחידות דיור קיימות במסגרת זכויות הבניה המותרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/170/2/א/16 -רח' המלך-25 ראשון לציון
		מספר התכנית	413-0224188
1.2	שטח התכנית		0.750 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 8
		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

176250 קואורדינאטה X

656375 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נווה חוף

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
	25	המלך	ראשון לציון

שכונה נווה חוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5029	מוסדר	חלק	87	

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 משנה את תכנית מתאר ראשל"צ עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1
08/07/1990	3320	3780	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/170/2/א/2 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/170/2/א/2

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				בלנקה נסים ביסטריצקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			בלנקה נסים ביסטריצקי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			20/05/2014	בלנקה נסים ביסטריצקי		20/05/2014		כן
בינוי	מנחה	1:200		21/05/2014	בלנקה נסים ביסטריצקי		14/12/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		21/06/2015	בלנקה נסים ביסטריצקי		14/12/2015		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	זהבה גואטה			ראשון לציון	המלך	25	054-6093915	054-6093915	
	פרטי	יצחק גואטה			ראשון לציון	המלך	25	054-6093915	054-6093915	
	פרטי	ליאת שמואל			גבעתיים	גורדון	14	050-7773271	050-7773271	
	פרטי	שרון שמואל			גבעתיים	גורדון	14	050-7773271	050-7773271	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עיריית ראשון לציון-רח' הכרמל 20

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בלנקה נסים ביסטריצקי			ראשון לציון	וולפסון	40	03-9659452	03-9654856	bluna@zahav .net.il
	מודד	מזור אביגדור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	

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

(1) תוספת 2 יח"ד, ללא שינוי בזכויות הבניה ע"פ סעיף 62 א(א) 8.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) תוספת 2 יח"ד : מ 2 יח"ד ל 4 יח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					0.75	
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי	למצב המאושר *	מאושר*		
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	435			435	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 א'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	750	100
סה"כ	750	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	748.07	100
סה"כ	748.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכניות תקפות.	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
עפ"י תכניות תקפות.	

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	שימוש	יעוד
קדמני	צידני- שמאלי	צידני- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
			שרות	עיקרי	שרות		עיקרי						
5 (3)	3	3	2 (2)	9.5	4	50 (1)		112.5	435	750	100	מגורים	מגורים א'

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) ליחיד.
- (2) +חדר על הגג.
- (3) 5 מ'- לרח' התכלת
- 5 מ'- לרח' המלך.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	(1) תנאי מוקדם למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי, לרבות חזיתות, גבהים, פיתוח וכ"י. (2) תנאי להיתר בניה קבלת אישור מאגף איכות הסביבה.
6.2	חניה
	תנאי למימוש מלוא זכויות הבנייה יהיה מתן פתרון חניה מלא בתחום המגרש.
6.3	בינוי ו/או פיתוח
	כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו
6.4	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
6.6	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".
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: זהבה גואטה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 20/12/15 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>
מגיש התכנית	שם: יצחק גואטה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 20/12/15 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>
מגיש התכנית	שם: לילית שמואל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 20/12/15 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>
מגיש התכנית	שם: שרון שמואל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 20/12/15 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>

עורך התכנית	שם: בלנקה נסים ביסטריצקי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 20.12.2015 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>
-------------	---	----------------	--

בלנקה נסים - ביסטריצקי
מתכנתת ערים לפיתוח

74539947

49659964 ת"י

אני מאשרת אס"ם
עמיתת העסק 25.12.15

אני מאשרת אס"ם
העמיתת העסק

התקנת התוכנה על ידי שנינו נעשתה באופן זהיר כפי
התקנת התוכנה הנ"ל יחד עם אס"ם 20/12/15
ולא אס"ם. שיתוף עם המולד התכנית.

[Handwritten Signature]

מ"ר 52722

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0224188 שם התוכנית רצ/מק/170 / 2 / א' / 16-רח' המלך-25 ראשון לציון

עורך התוכנית: בלנקה ביסטרצקי נסים תאריך: חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר / %				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי		
			מתחת הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	קדמי לרח התכלת	קדמי לרח המלך			
			שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי		שטח עיקרי	שטח עיקרי					
מגורים ב'	-----	750	58%	15%	---	50 מ"ר ליח"ד	2	2	9.50	2 +חדר על הגג	5	5	3	---