

4023252

תכנית מס': 413-0173922 - שם התכנית: רצ/מק/1/23/26 שינוי קו בנין והגדלת תכנית ברחוב השופטים 7 ראשל"צ

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0173922

רצ/מק/1/23/26 שינוי קו בנין והגדלת תכנית ברחוב השופטים 7 ראשל"צ

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
	תכנית מפורטת

אישורים

התוכנית אושרה לתכנון ולבנייה
 ראשון לציון - תשע"ו
 תכנית מס' 413-0173922
 26/23/1/26
 החליטה להעביר את התוכנית
 לחליטה לאשר את התוכנית
 18-9-16 2016
 ביום 18-9-16
 מנהל תכנון ובינוי

דברי הסבר לתכנית

1. הסדרת מצב קיים.
2. שינוי קו בנין קדמי, אחורי וצידי.
3. ניווד זכויות מקומה אי לקומת הקרקע ללא הגדלת זכויות הבניה הקיימות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/1/23/26 שינוי קו בנין והגדלת תכסית ברחוב השופטים 7 ראשל"צ
	מספר התכנית	מספר התכנית	413-0173922
1.2	שטח התכנית		0.502 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 מקומית להפקיד את התכנית	
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (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

179970 קואורדינאטה X

654335 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רמת אליהו, ראשון לציון

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
	7	השופטים	ראשון לציון

שכונה רמת אליהו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5025	מוסדר	חלק	176	

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/1/23/4	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר רצ/1/23/4 בתוקף על תיקוניה, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית דלעיל, תהיינה הוראות תכנית זו בעדיפות.	4183	1554	16/01/1994

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אנריקה קירצייק			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אנריקה קירצייק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	22/06/2015	אנריקה קירצייק	14/07/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	22/06/2015	אנריקה קירצייק	22/06/2015		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
	אחר	אלי משולם			ראשון לציון	שבטי ישראל	58	03-9670916	03-9670916	kaplank@012.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7672010	03-7672010	
חוכר	אלי משולם			ראשון לציון	שבטי ישראל	58	03-9670916	03-9670916	kaplank@012.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אנריקה קירצייק	119172		ראשון לציון	הצבעוני	16	054-7871084	03-9586204	ekirchuk@hotmail.com
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeqint.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

1. שינוי קו בנין קדמי, אחורי וצידי. עפ"י מצב קיים. עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4.
2. יוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע ללא הגדלת זכויות הבניה הקיימות. עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 9.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין קדמי, אחורי וצידי. עפ"י מצב קיים. עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4.
2. הגדלת שטח תכנית קרקע לתא שטח 101 ע"י העברת זכויות מקומה א' לקומת קרקע ללא הגדלת זכויות הבניה הקיימות עפ"י 62א (א) סעיף קטן 5, תותר העברת שטחים עיקריים לעיקריים ושטחי שירות לשירות. עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 9.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.502

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	צב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	291			291	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'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
מבנה להריסה	מגורים ב'	101

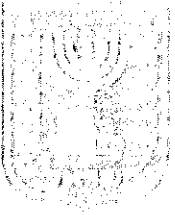
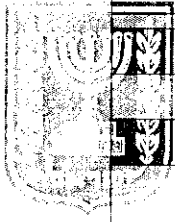
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	502	100
סה"כ	502	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	501.31	100
סה"כ	501.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

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



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים ב' (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח) (4)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת						צידו- ימני (5)	צידו- שמאלי (5)	אחורי (5)	קדמי (5)
		עיקרי	שרות								
502 (1)	291 (2)	75.3	(3)	35	2	9.5	2				

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 למ"ר מינימום.
- (2) קומת קרקע - 170.68 מ"ר (34%), קומה א' - 120.48 מ"ר (24%)..
- (3) לפי תכנית רצ/1/1 יג.
- (4) לקומת קרקע בלבד.
- (5) כמצוין בתשריט.

6. הוראות נוספות

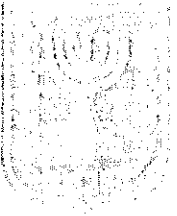
6.1	קווי בנין
בניה קיימת כמסומן בתשריט, לכל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבנין החוקיים ערב אישורן של תכנית זו. עפ"י תכנית בינוי מצורפת.	
6.2	חניה
מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. לעת מימוש כל זכויות הבניה יהיה צורך להתאים את תקן החניה, וזאת עפ"י תכנית בינוי מצורפת המאושרת ע"י אגף התנועה..	
6.3	בניה ירוקה
בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת קיימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איזור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון והבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצבת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויי ותיקוניו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתרי הבניה.	
6.4	איכות הסביבה
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל ! 1970. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2. מנועי המדחסים של המזגנים יותקנו בתוך מסתורי הכביסה.	
6.5	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".	
6.6	היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	
6.7	הריסות ופינויים
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אלי משולם שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: 21.02.2016 חתימה:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 500101361	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: אלי משולם שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 21.02.2016 חתימה:
	חתימה:		
עורך התכנית	שם: אנריקה קירצ'יק שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: מ.ר. 119172 חתימה:
	חתימה:		