

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

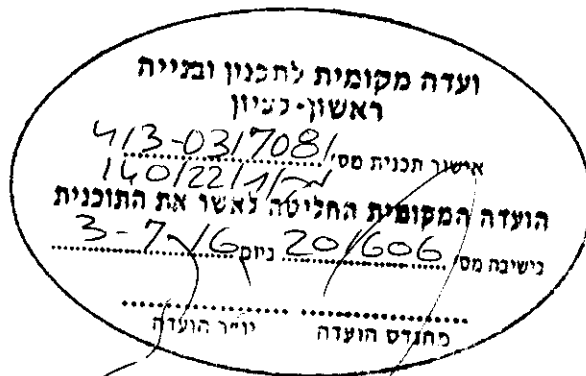
תכנית מס' 413-0317081

רצ/מק/1/22/140 רח' עזרא-46 ראשון לציון



מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

שינוי בקווי הבניין לצורך הסדרת המצב הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | רצ/מק/1/22/140 רח' עזרא 46-ראשון לציון |
| | | מספר התכנית | 413-0317081 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 1.283 דונם |
| 1.3 | מהדורות | שלב | מילוי תנאים להפקדה |
| 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

183525 קואורדינאטה X

650975 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שיכון 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

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------------|------|----------|-------|
| ראשון לציון | עזרא | 46 | |

שכונה שיכון המזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 4246 | 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

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 09/03/2004 | 2245 | 5280 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ יג. 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 הוראות תכנית רצ/1/22 ממשיכות לחול. | שינוי | רצ/1/22 |
| 28/02/2007 | 1823 | 5634 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/22/85. הוראות תכנית רצ/מק/1/22/85 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | רצ/מק/1/22/85 |

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------------------|-------------|-------------|------------------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | | בלנקה ביסטרצקי נסים | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע גליון 1: | | | בלנקה ביסטרצקי נסים | | | 1: 250 | מחייב | תדפיס תשריט מצב מוצע |
| לא | | 22/11/2015 | ועדה מקומית | בלנקה ביסטרצקי נסים | 03/11/2015 | | 1: 200 | מנחה | בינוי |
| לא | | 03/11/2015 | ועדה מקומית | בלנקה ביסטרצקי נסים | 03/11/2015 | | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |

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 | משה אדרי | | | ראשון לציון | עזרא | 46 | 054-3030471 | 054-3030471 | |

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 | |
| חוכר | משה אדרי | | | ראשון לציון | עזרא | 46 | 054-3030471 | 054-3030471 | |
| חוכר | רחל אדרי | | | ראשון לציון | עזרא | 46 | 054-3030471 | 054-3030471 | |

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 ביסטרצקי נסים | | | באר יעקב | (1) | | 08-6727338 | 08-6727338 | bluna@zahav .net.il |
| | מודד | יגאל גדסי | 619 | | ראשון לציון | שלמה המלך | 10 | 03-9615292 | 03-9522951 | |

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

שינוי בקווי הבניין לצורך הסדרת המצב הקיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט לצורך הסדרת המצב הקיים עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם | | 1.283 | |
|------------------|-------------|-------------------|-------|
| סוג נתון כמותי | ערך | סה"כ מוצע בתוכנית | |
| | | מפורט | מתארי |
| מגורים (יח"ד) | יח"ד | 4 | |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 744 | |
| מצב מאושר* | מצב מאושר* | 4 | 744 |
| שינוי (+/-) | שינוי (+/-) | | |

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' | 100 |
| סימון בתשריט להריסה | יעוד |
| מגורים ב' | תאי שטח כפופים |
| | 100 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים ב' | 1,283 | 100 |
| סה"כ | 1,283 | 100 |
| מצב מוצע | | |
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 1,285.75 | 100 |
| סה"כ | 1,285.75 | 100 |

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| 4. יעודי קרקע ושימושים | |
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | עפ"י תכניות מאושרות |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | עפ"י תכניות מאושרות |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | אחורי | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (% מתא שטח) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד |
|------|-------|---------------|------------|-------------------------|------------|------------------------------------|-----------|-------------------------------|------------------------------|-----------------|---------|-----------|
| | | ציד-י-שמאלי | ציד-י-ימני | מעל הכניסה הקובעת (3) 2 | | | | מתחת לכניסה הקובעת שרות עיקרי | מעל הכניסה הקובעת שרות עיקרי | | | |
| 4.5 | (4) | (4) | 3 | (3) 2 | 9.5 | 4 | (2) | 15 | (1) 58 | 1283 | 100 | מגורים ב' |

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.

(2) שטח קונטור קומת הקרקע-עפ"י רצ/1/1.יג.

(3) + חדר על הגג/עליית גג.

(4) כמסומן בתשריט.

| | |
|---|------------|
| 6. הוראות נוספות | 6. |
| קווי בנין | 6.1 |
| קווי הבניין לבניה קיימת, כמסומן בתשריט, לכל בניה עתידית יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו | |
| חניה | 6.2 |
| החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה | |
| הוצאות הכנת תוכנית | 6.3 |
| כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק". | |
| היטל השבחה | 6.4 |
| הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק | |
| הפקעות לצרכי ציבור | 6.5 |
| השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 בכל דרך אחרת | |

| | |
|------------------------|-----------|
| 7. ביצוע התכנית | 7. |
|------------------------|-----------|

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

| | |
|-------------------------|------------|
| 7.2 מימוש התכנית | 7.2 |
|-------------------------|------------|

מיידי

8. חתימות

| | | | |
|--|----------------------------------|--|-------------------------------|
| <p>שם: משה אדרי שם ומספר תאגיד:</p> | <p>סוג: בעלים</p> | <p>תאריך: 28.6.16 חתימה:</p> | <p>מגיש התכנית</p> |
| <p>שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761</p> | <p>סוג: בעלים</p> | <p>תאריך: חתימה:</p> | <p>בעל עניין בקרקע</p> |
| <p>שם: משה אדרי שם ומספר תאגיד:</p> | <p>סוג: חוכר</p> | <p>תאריך: 28.6.16 חתימה:</p> | <p>בעל עניין בקרקע</p> |
| <p>שם: רחל אדרי שם ומספר תאגיד:</p> | <p>סוג: חוכר</p> | <p>תאריך: 28.6.16 חתימה: מ. כ. כ. מ.</p> | <p>בעל עניין בקרקע</p> |
| <p>שם: בלנקה ביסטרצקי נסים שם ומספר תאגיד:</p> | <p>סוג: עורך ראשי</p> | <p>תאריך: 28.6.2016 חתימה:</p> | <p>עורך התכנית</p> |

בלנקה נסים - ביסטריצקי
מתכנת ערים לפיתוח