

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

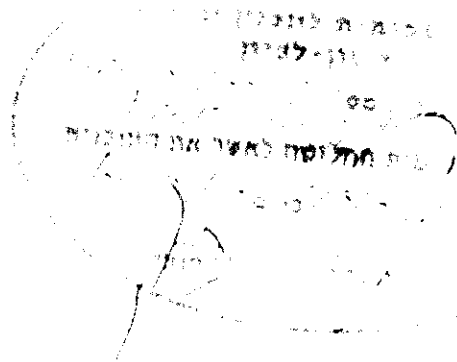
הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0316620

רצ/מק/1/22/143 שינוי קו בנין - רחוב שבטי ישראל 15 -ראשל"צ

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בנין קדמי ואחורי כמצוין בתשריט ועפ"י מצב קיים..
אישור למחסן קיים בשטח של 29.57 מ"ר.
הריסת פחון קיים בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/1/22/143 שינוי קו בנין - רחוב שבטי ישראל 15 -ראשל"צ
		מספר התכנית	413-0316620
1.2	שטח התכנית		1.245 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
	קואורדינאטה X	182433
	קואורדינאטה Y	650795

1.5.2 תיאור מקום רחוב שבטי ישראל בחלקה 15/2 - שיכון המזרח, ראשל"צ

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	שבטי ישראל	15	

שכונה שיכון המזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4247	מוסדר	חלק	55	

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/ 22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1/ 22 ממשיכות לחול.	3625		01/03/1989

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				תומר פדרמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		תומר פדרמן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			01/01/2016	תומר פדרמן	07/01/2016		כן
בינוי	מנחה	1:100		01/01/2016	תומר פדרמן	23/01/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		01/01/2016	תומר פדרמן	07/01/2016		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	שושנה כוחלני			ראשון לציון	שבטי ישראל	15	050-9495071	050-9495071	

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			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	
חוכר	שושנה כוחלני			ראשון לציון	שבטי ישראל	15	050-9495071	050-9495071	

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	תומר פדרמן	773801	אדריכלות ובינוי ערים	נס ציונה	הנרקיס	8	08-9400677	08-9302393	info@fta.co.il
	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gads@bczqint.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

שינוי קו בנין קדמי עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 הריסת פחון קיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קו בנין קדמי כמצוין בתשריט עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4
- ב. אישור מחסן קיים בשטח של כ-30 מ"ר, בהתאם להוראות תכנית רצ/1/22/85
- ג. הריסת פחון קיים בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.245	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	722.1	722.1
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט מתארי

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 כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,245	100
סה"כ	1,245	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,242.85	100
סה"כ	1,242.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>עפ"י תכניות תקפות</p> <p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>עפ"י תכניות תקפות</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				אחורי	קדמי
מגורים ב'	מגורים	101	1245	722.1	(1)	4	9.5	2	3	5
										(3)

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) לפי רצ/1/1 יג.
- (2) לפי רצ/1/1 יג.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	אדריכלות
מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.	
6.2	קווי בנין
בניה קיימת כמסומן בתשריט, לכל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבנין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.	
6.3	בניה ירוקה
"תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה."	
6.4	איכות הסביבה
1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה.	
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 יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.	
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זאת.	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	שושנה כוחלני	סוג:	אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	שושנה כוחלני	סוג:	בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	שושנה כוחלני	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
עורך התכנית	שם:	תומר פדרמן	סוג:	עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	אדריכלות ובינוי ערים	חתימה:		

פדמן תומר
 08-9400677
 חתום על תוכנית

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0316620 שם התוכנית: רצ/מק/1/22/143 שינוי קו בנין בחלקה 55 ברח' שבטי ישראל 15 ראשל"צ.

עורך התוכנית: פדרמן תומר, אדריכל תאריך: חתימה: *[Signature]*

פדרמן אדריכל
הנוקיס 8 נס ציונה
טל. 9400677

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש / מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			
			מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי
			עיקרי	שרות								
מגורים ב'	55	1245	722.1 (58%)	186.75 (15%)	908.85	4	9.5	2	5	3	5	

- לפי רצ/1/22
- לפי תכנית רצ/1/143