

23667

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0350470

רצ/מק/1/130/22/1 רח' הרקפת 131 פינת רח' נחמיה-ראשון לציון

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

סוג תכנית
תכנית מפורטת

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר
02-04-2017
נתקבל
מספרו.....314

אישורים



ועדה מקומית לתכנון ובנייה
ראשון-לציון
אישור תכנית מס' 413-0350470
130/22/1/130/22/1
27-3-17 2017
מחנרס הועדה
יו"ר הועדה



דברי הסבר לתכנית

בקשה לשינוי בקווי הבניין לצורך הסדרת מצב קיים ללא שינוי ביתר ההוראות החלות בחלקה ע"פ תכניות מאושרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 רצ/מק/1/130/22/1 רח' הרקפת 131 פינת רח' נחמיה-ראשון לציון

מספר התכנית 413-0350470

1.2 שטח התכנית 0.703 דונם

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

183850 קואורדינאטה X

650875 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	הרקפת	131	

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		100, 224

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

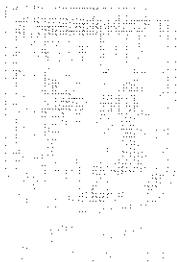
לא רלוונטי

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
רצ/1/22/33	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/22/33. הוראות תכנית רצ/1/22 תחולנה על תכנית זו.	4641	3474	03/05/1998



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				בלנקה נסים ביסטריצקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בלנקה נסים ביסטריצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		25/08/2015	בלנקה נסים ביסטריצקי	01/08/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/08/2015	בלנקה נסים ביסטריצקי	03/08/2016		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
	פרטי	זאב רותם			ראשון לציון	הרקפת	131	03-9447077		

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	זאב רותם			ראשון לציון	הרקפת	131	03-9447077		

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		בלנקה נסים- ביסטריצקי	ראשון לציון	וולפסון	40	03-9659452		bluna@zahav.net.il
	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9615292	

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 בקו בנין להסדרת המצב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בנין קדמי להסדרת מצב קיים מ - 5.00 מ' ל - 3.00 מ' בהתאם לקונטור המבנה הקיים עפ"י סעיף 62א (א) 4.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.703
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	408		408		

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	703	100
סה"כ	703	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	703.7	100
סה"כ	703.7	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	(1) מגורים (2) עפ"י התכניות המאושרות
א	הוראות בניוי עפ"י התכניות המאושרות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5 (3)	3	3	2	9.5	(2)		15 (1)	58%	703	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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: עפ"י רצ/ 1 /1/1 ג.
- (2) עפ"י רצ/ 1 /1/1 ג.
- (3) 5- לרח' הרקפת
- 3-לרח' נחמיה בהתאם לקונטור המבנה הקיים כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1 קווי בנין	
	קו הבנין המבוקש הינו רק לבניה הקיימת, לכל בניה עתידית קווי הבנין יחזרו להיות ע"פ קווי הבנין ערב אישורה של תכנית זו.
6.2 חניה	
	החניות יהיו בתחום המגרש, בהתאם לתכנית בינוי מנחה באישור אגף התנועה.
6.3 רישום שטחים ציבוריים	
	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יירשמו ע"ש עיריית ראש"צ בכל דרך אחרת.
6.4 הוצאות הכנת תוכנית	
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק".
6.5 היטל השבחה	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
	מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: זאב רותם	סוג:	תאריך: 29.3.17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: זאב רותם	סוג: חוכר	תאריך: 29.3.17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

עורך התכנית	שם: בלנקה נסים ביסטריצקי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 24.17
	שם ומספר תאגיד: בלנקה נסים-ביסטריצקי	חתימה:	

בלנקה נסים - ביסטריצקי
מתכנתת עורכת לפיתוח

Blanche