

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0304766

רצ/ מק/ 1 / 22 / 142 שינוי קו בנין ברחוב עזרא 18 ראשל"צ

מרכז

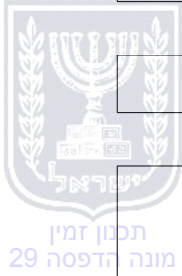
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בנין צפוני עפ"י מצב קיים, לתא שטח 101
הסדרת מצב קיים בחלקה.
הגדלת תכסית מ- 30% ל- 35%
העברת זכויות מקומה א' לקומת קרקע ללא הגדלת זכויות הבניה הקיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

רצ/ מק/ 1/ 22 / 142 שינוי קו בנין ברחוב עזרא 18
ראשל"צ

מספר התכנית 413-0304766

1.2 שטח התכנית 1,544 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, 62א (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

קואורדינאטה X 182925

קואורדינאטה Y 651111

1.5.2 תיאור מקום ישיבת "כנסת מאיר"**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	עזרא	18א	

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		391

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1/ 1 יג. הוראות תכנית רצ/ 1/ 1 יג תחולנה על תכנית זו.	5280	2245	09/03/2004
רצ/ 1/ 22	שינוי	תכנית זו מבקשת לשנות קוי בניין עפ"י המבנים בשטח. תכנית זו אינה פוגעת ביתר הוראות תכנית רצ/ 1/ 22. יתר הוראות תכנית רצ/ 1/ 22 תחולנה על תכנית זו.	3625		01/03/1989
רצ/ מק/ 1/ 22 / 112	כפיפות		6394	3204	20/03/2012
רצ/ מק/ 1/ 22 / 85	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 22 / 85. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 22 / 85 תחולנה על תכנית זו.	5634	1823	28/02/2007

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				אפי בראון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אפי בראון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	14/04/2016	אפי בראון	06/11/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/04/2016	אפי בראון	21/11/2016		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
הישיבה לצעירים כנסת ישראל	אחר	ישיבת כנסת ישיבת כנסת			ראשון לציון	עזרא	20	03-9497487	03-9497487	

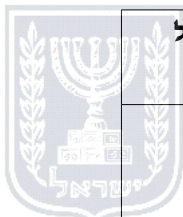
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ראשל"צ	ראשון לציון	זדל		03-9547597	03-9547597	
אחר	ישיבת כנסת ישיבת כנסת			ראשון לציון	עזרא	20	03-9497487	03-9497487	

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	אפי בראון	25614		ראשון לציון	בית הערבה	10	054-4543849	03-9695707	erbaron@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gads@bezeq nt.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 צפוני בהתאם למצב קיים, לתא שטח 101 הגדלת תכסית מ- 30% לקומה ל- 35% העברת זכויות מקומה א' לקומת קרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין לפי המצוין בתשריט הגדלת תכסית לתא שטח 101 ע"י העברת זכויות מקומה א' לקומת קרקע, שטח קומת קרקע מ- 463.20 מ"ר ל- 540.50 מ"ר (35%) שטח קומה א' מ- 463.20 מ"ר ל- 386 מ"ר (25%)



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1,544

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	926.4		926.4		

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
מבנים ומוסדות ציבור	101

תכנון זמין
מונה הדפסה 29**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	1,545	100
סה"כ	1,545	100

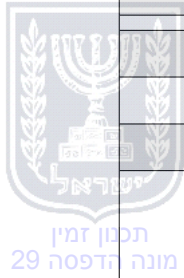
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,544.23	100
סה"כ	1,544.23	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	ישיבה בתנאי פנימיה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות בניית חדרי לינה + מעלית + מחסנים + שירותים



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
			קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	35	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	101
0	0	3	(1)	2		926.4	231.75	1545				

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

הערה ברמת הטבלה:

העברת זכויות מקומה א' לקומת קרקע

שטח קומת קרקע מ- 463.20 מ"ר ל- 540.50 מ"ר (35%)

שטח קומה א' מ- 463.20 מ"ר ל- 386 מ"ר (25%)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמצוין בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1 קווי בנין

בניה קיימת כמסומן בתשריט, לכל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבנין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.

6.2 חניה

מספר החניות למגרש לפי דרישות מחלקת ההנדסה בעיריית ראשל"צ.

6.3 פסולת בניין

פינוי אשפה ייעשה ע"י עיריית ראשל"צ, כאשר פתרון לפינוי אשפה באזור התכנית יהיה בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשל"צ שיהיו תקפים בעת מתן היתר הבניה באותה העת.

6.4 רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יירשמו ע"ש עיריית ראשל"צ בכל דרך אחרת.

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע גדר בנויה בגבול בין שטח המגרש לחלקות המגורים בגבול הצפוני. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת כל מה שמסומן להריסה בתכנית הבינוי המצורפת.

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".

6.7 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זאת.

