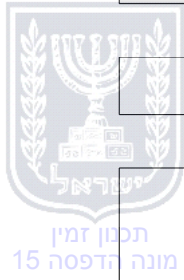


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0491688

רצ/מק/1/10/ב/30 רחוב הנורית 4-10



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הגבול שבין חלקה 168 המיועדת למגורים וחלקה 169 ביעוד שטח ציבורי פתוח נטוי בזווית אלכסונית חדה שמקשה על תכנון רציונלי של מגרש המגורים. בנוסף לכך, הכניסה לשצ"פ שבחלקות 169 ו 172, המהווה את השצ"פ המרכזי שבמבנה, מתבצעת רק באמצעות שבילים שהגדול ביניהם ברוחב 10 מ' בלבד. כתוצאה מכך, הגינה הציבורית מהווה שטח כלוא שאינו חושף לרחובות של השכונה ואינו תורם לריקמה העירונית. שינוי הגבול המוצע בתכנית מרחיב את פתח הכניסה לשצ"פ לרוחב של כ- 20 מ'. השינוי האמור אינו משנה את השטח הכולל של כל יעוד קרקע בתכנית ואינו משנה את השטח הכולל המותר לבנייה,



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

רצ/מק/10/1/ב/30 רחוב הנורית 4-10

413-0491688

מספר התכנית

4.070 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

179945 קואורדינאטה X

653561 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הנורית 4-10

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	הנורית	ראשון לציון

שכונה קרית ראשון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5036	מוסדר	חלק	168	169

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רצ/10/1 ב	606

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/07/1980		2644	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/10/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/10/ב
31/01/1983		2888	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/10/ ב/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/10/ב/1
21/12/1999	1810	4834	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/10/ ב/9 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/10/ב/9
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א. הוראות התמ"א ממשיכות לחול על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/10/ יג ממשיכות לחול.	כפיפות	רצ/1/10/יג
03/01/1991	1009	3831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/10/ ב/1 א ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/10/ב/1/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמיקם ודעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמיקם ודעי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02/02/2017	אוולין דודזון	25/01/2017		1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		02/07/2017	עמיקם ודעי	03/04/2017	1	1: 500	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	רון סויסה			פתח תקוה	(1)	13			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : פתח תקוה אהרון מסקין 13.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

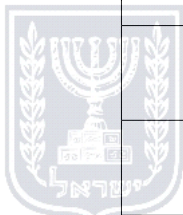
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547645		
בעלים	רון סויסה			פתח תקוה	(1)				
בעלים	משה שוב			תל אביב- יפו	ויצמן	2	03-6942000		
בעלים			אחוזת פרחי החולות	תל אביב- יפו	לילינבלום	33	03-6942000		
בעלים			פנינת הכרך בע"מ	תל אביב- יפו	קפלן	2	03-6942000		

(1) כתובת : פתח תקוה אהרון מסקין 13.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמיקם ודעי	22846	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5377884		Eli@gioragur.com
	שמאי	אוולין דודזון	357		ראשון לציון	הקוקיה	22			evelyn.davids on19@gmail.com
מודד	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד (1)	102	03-9650495		

(1) כתובת: רוטשילד 102.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים וללא שינוי בשטח הכולל של ייעודי הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנית איחוד וחלוקה להחלפת שטחים בין מגרש מגורים ושצ"פ, לצורך יצירת מגרש מגורים רגולרי ואפקטיבי - ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.07

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	36			36	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	3,620			3,620	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
שטח ציבורי פתוח	601

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' מיוחד	3,593	88.32
שטח ציבורי פתוח	475	11.68
סה"כ	4,068	100

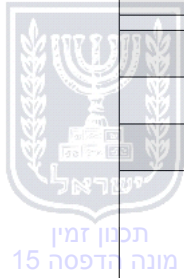
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,595.61	88.33
שטח ציבורי פתוח	474.93	11.67
סה"כ	4,070.54	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	בהתאם להוראות תכנית רצ/10/1/ב ליעוד אזור מגורים ב' מיוחד. שטחי שירות עפ"י תכנית רצ/1/1/יג בתוקף
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת	36			(3)		2) 3374	1) 3620	3596	101	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	3	3	4								475			שטח ציבורי פתוח

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) (1) +חדרים על הגג.

(2) (2) לפי תכנית רצ/1/1/יג.

(3) (3) עד 80% תכסית לקומה לפי תכנית רצ/1/1/יג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****הוצאות הכנת תוכנית****סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה**

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק.

6.2**היטל השבחה****סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה**

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

6.3**הפקעות לצרכי ציבור****סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה**

השטחים המיועדים לצורכי 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**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

התכנית תבוצע בשלמותה תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו

