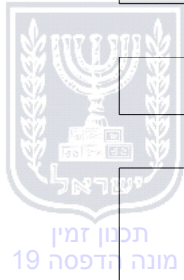


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0496505

מתחם א'-רמת אליהו רצ/מק/132/7/8



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

תכנית לחלוקה ושינוי בינוי ללא שינוי בזכויות כוללות במתחם א' ברמת אליהו, נועדה על מנת לאפשר שיווק המגרשים במסגרת תהליך התחדשות עירונית שעוברת השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מתחם אי-רמת אליהו רצ/מק/132/7/8

שם התכנית

1.1

413-0496505

מספר התכנית

5.782 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (ג), 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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
קואורדינאטה X	180382
קואורדינאטה Y	654186

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמת אליהו המתחם נמצא בין הרחובות יאנושא קורצ'אק, בן צבי, וזינר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת אליהו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6095	מוסדר	חלק		128

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 / 132 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / 132 / 8 ממשיכות לחול.	2400		29/12/1977



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיריל קוזיול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיריל קוזיול		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		28/11/2017	קיריל קוזיול	28/11/2017	1		מנחה	טבלאות הקצאה
לא		07/09/2017	עודד יפה	07/09/2017	22	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		10/09/2017	קיריל קוזיול	10/09/2017	1	1: 500	מנחה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	Sharons@ri shonlezi. muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	sharons@rishonlezi on.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קיריל קוזיול		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547583	03-9547573	kirilk@risho nlezi.muni. il



מונה הדפסה 19



מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619	יגאל גדסי- מודד מוסמך	ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292		gdas@bezeq nt.net
אגרונום	אגרונום	עודד יפה		שלף מעבדה חקלאית	רחובות	(1)		08-9365873	08-9363860	shelef- o@inter.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2049 רחובות, מיקוד 76120.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 לחלוקה תוך שינוי בינוי, שינוי קווי בניין ותוספת קומות במתחם א', לשם קידום התחדשות עירונית במתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה בהסכמה .
2. שינוי קו בניין .
3. תוספת קומות מ 4 קומות ל - 9 קומות וחדרים על הגג .
4. שינוי הוראות בינוי/עיצוב .
5. הרחבת דרך .

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	4
מגורים ג'	3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	3, 2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	דרך מוצעת	4
להריסה	מגורים ג'	3 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	5,782	מגורים ג'
100	5,782	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.89	454.97	דרך מוצעת
92.11	5,312.26	מגורים ג'
100	5,767.24	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. דירות מגורים ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים. ג. חניה תת קרקעית. ד. מרתפים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<ol style="list-style-type: none"> חומרי גמר בחזיתות - סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו . עיצוב חזיתות , סגנון, פרופורציות והקומפוזיציה של החזיתות יאושרו ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו. 25% מכלל הדירות יהיו בגודל של עד 75 מ"ר ברוטו (כולל שטחים עיקריים, שטחי שירות וממ"ד) מפלט הקרקע ישמש כחצר משותפת לרווחת הדיירים ויכיל 20% גינות אשר יופנו ברובו כלפי חזית הבניין, והכניסה הראשית הפונה אל הרחוב הראשי, ובאישור אגף התכנון . במגרשים פינתיים לא יותר למקס חניות במקום גינות בפינת המגרש. לא יותרו דירות גן ולא גינות פרטיות לכיוון הרחוב הראשי. שטח הלוכל לא יפחת מ 20 מ"ר וימוקם ככל הניתן בחלק הפונה אל הרחוב הראשי. גובה מילוי תקרת החניונים מעבר לקו הבניין יהא לפחות 1 מ' לצורכי גינות. בחזית הפונה לרחוב לא תותר גדר אטומה מעל לגובה 1 מ' ולא יותר להתקין גדרות קלות כדוגמת במבוק, יוטה וכו' מעל לגדר הבנויה. חיבורי מים , פילרים ושעונים יהיו תמיד במקום מוצנע בצידי המגרש, בנישה עם שערים ובכל מקרה יאושרו ע"י אגף תכנון עיר. זכויות הבניה לתאי שטח 1,2 יקבעו במסגרת תוכנית מפורטת.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך. מדרכות חניות גינות שבילי אופנים רצועה למעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. רוחב המדרכות לא יפחת מ 3 מ'. ב. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
													2,1			מגורים ג'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9 (1)	21.8	60	15533	4633			4360	6540	3097	3	מגורים ג'	
														4	דרך מוצעת	דרך מוצעת	

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:

זכויות הבניה לתאי שטח 1,2 יקבעו במסגרת תכנית מפורטת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) +חדרי גג.

(2) ע"פ התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תקן החנייה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.

6.2

איכות הסביבה

כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מינהל איכות הסביבה בעיריית ראשלי"צ.

במסגרת הבקשה להיתר יוצג פתרון אשפה באישור ובתאום עם מינהל איכות הסביבה.

6.3

איחוד וחלוקה

המתחמטים שמסומנים בתכנית כמתחמים לאיחוד וחלוקה חדשה, יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן ז לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

אישור פקיד היערות לכריתת ולהעתקת עצים בהתאם לחוק פקיד היערות.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מס' 413-0496505

פרטי המגרשים המוקצים - מצב יוצא					
מס' מגרש המוקצה תא שטח	מס' מגרש המוקצה ארעי/סופי	שטח המגרש (במ"ר)	יעוד במגרש המוקצה	חתימת בעלים	תאריך חתימת בעלים
1	11	0,661	מגורים		
2	12	1,566	מגורים		
3	13	3,097	מגורים		
4	14	0,458	דרך		

פרטי המגרשים הקיימים - מצב נכנס				
שם הבעלים הרשום	שם החוכר רשום	מס' תאגיד	החלקים בבעלות או זכויות (במ"ר)	יעוד המגרש
מדינת ישראל	קרן קיימת		100%	מגורים דרך

נתוני המקרקעין				
מס"ד	מס' גוש	מס' חלקה	שטח החלקה רשום במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה
1	6095	128	12,494	5,782

