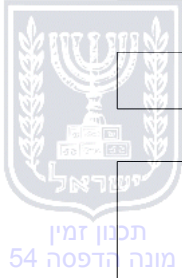


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0693309

רצ/מק/109/14 תב"ר 12



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

התכנית מבקשת לשנות את קווי הבניין עפ"י מצב המבנים בשטח כמופיע בתשריט מצב מוצע השינוי המוצע בתכנית הינו בקווי הבניין בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/מק/14/109 תבור 12

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0693309

0.750 דונם

1.2 שטח התכנית

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) (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	180284
	קואורדינאטה Y	652082

### 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	התבור	12	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3923	מוסדר	חלק	146	

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 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/1970		1646	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	רצ/1/1
10/08/1978		2461	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ ג. הוראות תכנית רצ/1/1/ ג תחולנה על תכנית זו.	שינוי	רצ/1/1/ג
26/06/2017	7033	7531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/2030 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/2030



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אפרים בראון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אפרים בראון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		05: 46 15/02/2019	אפרים בראון	23/10/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		05: 34 12/11/2019	אפרים בראון	14/05/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 27 14/05/2019	אפרים בראון	14/05/2019	1	1: 250	מחייב	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	שי בן עמי	0242571 31		ראשון לציון	התבור	12	03-9516687	09-7999396	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		איילת חן בן עמי	036308831		ראשון לציון	התבור	12	03-9516687	09-7999396	
בעלים		שי בן עמי	024257131		ראשון לציון	התבור	12	03-9516687	09-7999396	
בעלים		עדנה לוי	054016431	ראשון לציון	ראשון לציון	הירדן	15	052-4441423		ednalevy15@gmail. com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אפרים בראון		א.בראון אד'	חגור	הנורית		039516687		erbaron@zah av.net.il
מודד מוסמך	מודד	עבד אל מאנעם גייסי	926	גילגוליה	גילגוליה	(1)	14	03-9516687		abed1969@ho tmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

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 לשינוי קו בנין קדמי נקודתי להסדרת מצב קיים בשטח

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בניין קדמי עד 4.7 מ' במקום 5 מ' לכיוון רח' התבור  
- שינוי קו בניין ל - 4 מ' לבליטה בקומה א' לכיוון רח' התבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	750	100
סה"כ	750	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	750.86	100
סה"כ	750.86	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי (2)	3	3	2	9.5	2	(1)	15%	58%	750	מגורים ב'	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי קונטור קומת קרקע.

(2) קו בנין לכיוון רח' התבור משתנה עד 4.7 מ', קו בנין לבליטה בקומה א' 4 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**6. הוראות נוספות****6.1 בינוי ו/או פיתוח**

כל ההוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבוננו.

**6.2 קווי בנין**

קווי בנין לבנייה קיימת כמסומן בתשריט מצב מוצע, על כל בנייה עתידית נוספת, יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.

**6.3 חניה**

החנייה תהא בתחום המגרש ובהתאם לתקן חנייה שיהיה בתוקף בעת הנפקת היתר בנייה כלשהו.

**6.4 בניה ירוקה**

תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה, בהתאם לתקן ישראלי לבנייה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ועל פי החלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר בנייה.

**6.5 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

**6.6 הוצאות הכנת תוכנית**

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו 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**

## 6. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר



קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	5	3	2	9.5	2	30			15%	58%	750	1	מגורים ב	מגורים ב'



שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

