

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0745927

רצ/מק/1/11/56 מנדלי פינת כצלסון



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 מציעה שינוי קו בנין להסדרת מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/56/11/1 מנדלי פינת כצלסון שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

413-0745927 מספר התכנית

0.510 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

62א (א) (4) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

180466 קואורדינאטה X

652797 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון- רחוב כצנלסון

ממזרח- רחוב מנדלי

מדרום- איזור מגורים ב'

ממערב- איזור מגורים ב'

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
	65	כצנלסון	ראשון לציון
	2	מנדלי	ראשון לציון

שכונה כצנלסון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	400	חלק	מוסדר	3945

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 / 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / 1 / 11 ממשיכות לחול.	2876		23/12/1982
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 / 1 / 1 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 1 / 5. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 5 תחולנה על תכנית זו.	5442	4351	29/09/2005
רצ / 1 / 1 / 1 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 1 / 6. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 6 תחולנה על תכנית זו.	6439	4995	28/06/2012



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בלנקה נסים ביסטריצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בלנקה נסים ביסטריצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 50 20/01/2020	בלנקה נסים ביסטריצקי	26/06/2019		1: 200	מנחה	בינוי
לא		16: 04 16/01/2020	בלנקה נסים ביסטריצקי	18/06/2019		1: 250	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	אמיר גודסי			ראשון לציון	מנדלי	2	054-7004592		amir111174@gmail.com
	פרטי	פנינה פמי גודסי			ראשון לציון	מנדלי	2	054-7004592		amir111174@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מקרקעין בבעלות המדינה.

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	באר יעקב	באר יעקב	40	08-6727338		bluna@zahav.net.il
	מודד	חוסאם מסראווה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bezqunt.net

(1) כתובת: טייבה משולש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 הבנין להסדרת מצב קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין להסדרת מצב קיים עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
הרחבה דרך מוצעת	55	10.78
מגורים ב	455	89.22
סה"כ	510	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	54.56	10.74
מגורים א'	453.42	89.26
סה"כ	507.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	<p>קווי הבניין המוצעים הינם לבנייה הקיימת בקומת הקרקע בלבד והקומה השנייה תיבנה תוך שמירה על קווי הבניין הקיימים היום (המאושרים).</p> <p>כתנאי למתן היתר בנייה תוגש תכנית פיתוח. התכנית תפרט:</p> <ul style="list-style-type: none"> - דרכי גישה והוראות תנועה וחניה. - עיצוב סופי של חזיתות המבנה וחומרי גמר. - מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך, מדרכה להולכי רגל, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות וכד'.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(6)	3	3	(5)	1	2	(4)	9.5	(3)	(2)	68	(1)	264	455	1	מגורים א'

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) 15% -עפ"י תכנית רצ/1/1/ג.
 - (2) בקונטור קומת הקרקע -עפ"י תכנית רצ/1/1/ג.
 - (3) 4 יח"ד לדונם.
 - (4) + חדר יציאה לגג/עליית גג.
 - (5) בקומת הקרקע : 2.80 מ' כמסומן בתשריט.
 - (6) קומת הקרקע : כמסומן בתשריט
- קומה א' - לרח' כצלסון : 5.00 מ' לרח' מנדלי : 4.00 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	קווי בנין	קווי הבניין לבנייה הקיימת הינם כמסומן בתשריט מצב מוצע, ככל שייחרס המבנה ועל כל בניה עתידית יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.
6.2	חניה	בתחום המגרש עפ"י תקן החניה לעת הוצאת היתר הבנייה.
6.3	רישום שטחים ציבוריים	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יירשמו ע"ש עיריית ראשלי"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 69(12) 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	
		10 שנים מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12