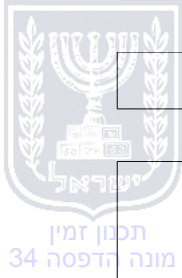


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0982108

האלה 18- רצ/מק/1/22/160



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

הסדרת קווי בניין למגרש מגורים הכולל 4 יח"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 האלה 18- רצ/מק/1/22/160

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0982108

שטח התכנית 1.2 1.087 דונם

סיווג התכנית 1.4 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	183375
	קואורדינאטה Y	651150

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שיכון המזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4242	מוסדר	חלק	555	

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
רצ / 1 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 תחולנה על תכנית זו.	1646			30/07/1970
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	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 22. הוראות תכנית רצ / 1 / 22 תחולנה על תכנית זו.	3625			01/03/1989
רצ / מק / 1 / 22 / 112	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / מק / 1 / 22 / 112. הוראות תכנית רצ / מק / 1 / 22 / 112 תחולנה על תכנית זו.	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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שיראל לובלסקי - לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שיראל לובלסקי - לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 41 25/04/2022	שיראל לובלסקי - לוי	01/06/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		16: 12 07/04/2022	שיראל לובלסקי - לוי	24/05/2021	1	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	סימה זהרוני			ראשון לציון	האלה	18	052-6647233		

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מנהל מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	ראשון לציון	האלה	18	03-9659330	03-9659330	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שיראל לובלסקי - לוי	5831104	שיראל לובלסקי - לוי	רחובות	הגליל	28	050-7900919		shirellubel@gmail.com
	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292		gads@bezeqint.net



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 קווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט לצורך הסדרת המצב הקיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין קדמי לרחוב האלה מ 3 מ' ל 2.8 ע"פ מבנה קיים.

שינוי קו בניין קדמי לרח' הנוטרים מ 5 מ' בהתאם למבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

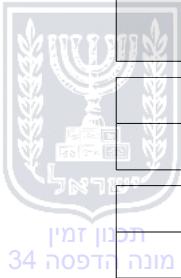
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	101

3.2 טבלת שטחים

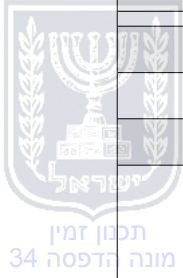
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,087.31	מגורים ב'
100	1,087.31	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,087.31	מגורים ב'
100	1,087.31	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים ושטחי שירות נלווים למגורים
4.1.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח
א	הגדרת קווי בניין עפ"י הקיים בפועל



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)	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
				קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מערב	מזרח
(6) 5		(4) 9.5	4	(3)		(1) 630	(2) 163	1087	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) 58% עפ"י רצ/1/22.
- (2) 15% עפ"י רצ/1/1/יג
- (3) שימושים - ממ"ד, מחסן גגון מעל הכניסה לבנין, חניה מקורה.
- (4) ע"פ שטח קונטור קומת קרקע.
- (5) גובה הבנין או קצה גג הרעפים המכסימלי יהיה עד 9.5 מ' ובשיפוע שלא יפחת מ- 35 אחוזים.
- (6) צמודות קרקע, ללא קומת עמודים +חדר בחלל הגג.
- (6) לכיוון רחוב האלה 3 מ', לכיוון רחוב הנוטרים 5 מ'. קו בניין נקודתי להסדרת מבנה קיים ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בינוי**

קווי הבניין לבניה הקיימת, כמסומן בתשריט. על כל בניה עתידית נוספת או תוספת בנייה, יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.

6.2 בינוי ו/או פיתוח

נספח הבינוי הינו מנחה לנושא קווי הבניין בלבד

6.3 חניה

לכל יחידת דיור יהיו 2 חניות בכפוף לאישור אגף התנועה

6.4 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 בכל דרך אחרת

6.5 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".

6.6 הריסות ופינויים

המבנה המסומן להריסה לאורך הגבול הצפוני של המגרש יהרס רק כתנאי להוצאת היתר ליחיד האחורית במגרש זה

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34