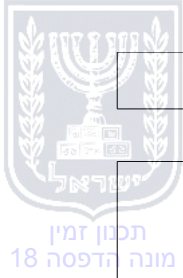


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1113406

רצ/מק/1/22/164 נחמיה 105 כניסה לבית הספר "אור מלכה"



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה מעבר ציבורי קיים לבית ספר "אור מלכה".



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

רצ/מק/1/22/164 נחמיה 105 כניסה לבית הספר "אור מלכה"

מספר התכנית 413-1113406

1.2 שטח התכנית 1.045 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (3), 62א (ג)

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	183738
	קואורדינאטה Y	650758

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	מרבד הקסמים	4	
ראשון לציון	נחמיה	105	

שכונה שיכון המזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4246	מוסדר	חלק	140	153

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 18



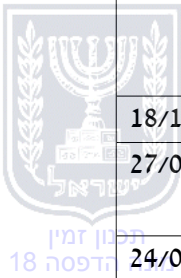
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



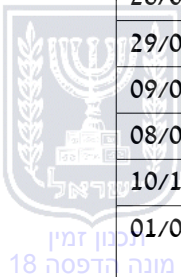
תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/11/1996			0		כפיפות	רצ/ מק/ 1/ 1/ 21
27/09/2006		147	5584		כפיפות	רצ/ מק/ 1/ 1/ 1/ 21
24/09/1997		5723	4571		כפיפות	רצ/ מק/ 1/ 1/ 25
15/04/2007		2278	5649		כפיפות	רצ/ מק/ 1/ 1/ 2/ 25
22/05/1998			4647		החלפה	רצ/ מק/ 1/ 1/ 26
20/03/2012		3204	6394		החלפה	רצ/ מק/ 1/ 22/ 112
28/02/2007		1823	5634		כפיפות	רצ/ מק/ 1/ 22/ 85
29/09/2005		4351	5442		כפיפות	רצ/ 1/ 1/ 5
28/06/2012		4995	6439		כפיפות	רצ/ 1/ 1/ 6
29/04/1993		2460	4106	על תיקוניה	כפיפות	רצ/ 1/ 1/ 2
09/03/2004		2245	5280		כפיפות	רצ/ 1/ 1/ יג
08/02/2010		1850	6061		החלפה	רצ/ 1/ 1/ 26/ 1
10/12/2001		706	5038		כפיפות	רצ/ 1/ 1/ 30
01/03/1989			3625	שינוי לנושא קו בניין אחורי בלבד	שינוי	רצ/ 1/ 22
06/01/1999		1547	4719		כפיפות	רצ/ 1/ 22/ 40
16/12/2015		1965	7167		החלפה	413-0270371



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 19 12/12/2023	קיריל קוזיול	12/12/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 18

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		הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534		kirilK@rishonlezion.muni.il

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגף תכנון עיר במינהל הנדסה	עורך ראשי	קיריל קוזיול		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534		kirilk@rishonlezion.muni.il
מודד מוסמך	מודד	מתן זייד	596	גיאומאפ הנדסה ומדידות בעמ	חיפה	דרך העצמאות	9	04-8577444		zaid-eng@geomap.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הסדרת מעבר ציבורי קיים לבית ספר "אור מלכה".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים בי לשביל, לצורך הסדרת מצב קיים.

2. שינוי קו בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

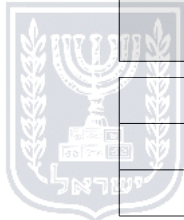


תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2
שביל	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,045	אזור מגורים ב'
100	1,045	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
81.78	854.59	מגורים ב'
18.22	190.43	שביל
100	1,045.01	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים ושטחי שירות עבור מגורים כגון: ממ"ד, מחסן, גגון מעל הכניסה, חניה מקורה, וכו'.</p> <p>2. יותר במרתף משרד לבעל מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית בלבד.</p> <p>3. בריכה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>מרתפים</p> <p>הוראות בניה בהתאם ל רצ/1 / 1 / 26 :</p> <p>1. תותר בנית מרתפים בבתים צמודי קרקע מתחת לכל שטח הבית, שטח זה יכלל במסגרת שטחי השירות.</p> <p>2. לא תותר כניסה חיצונית כל שהיא למרתף, למעט בשימוש של המרתף למקצוע חופשי.</p> <p>3. גובה החלון מתקרת המרתף יהיה מקסימום 90 ס"מ, כאשר הקיר עד החלון עשוי בטון ואינו ניתן לפתיחה בעתיד.</p> <p>4. לא תותר חצר אנגלית.</p> <p>5. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 90 ס"מ מגובה הקרקע בנקודה הנמוכה ביותר.</p> <p>6. שטח המרתף יחשב כשטחי שירות, גובהו המרבי 2.40 מ' נטו וגובהו המזערי 2.05 מ' נטו.</p> <p>7. שימוש במרתפים לבעל מקצוע חופשי בהתאם ל רצ/1 / 1 / 26 :</p> <p>א. יותר במרתף משרד לבעל מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית בלבד, המשרד לא יכלול שימוש שיש בו קבלת קהל מרובה או שימוש היוצר מפגע סביבתי או תברואתי אחר, באישור מהנדס העיר. ובלבד שעומד בהוראות החוק והתקנות ביחס למידות ולתנאים הפיזיים של המבנה.</p> <p>ב. תותר כניסה חיצונית אחת לקומת המרתף בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.</p> <p>ג. חובה לקשור בין חלל המרתף לשטח המגורים שמעל במדרגות פיסיות המקנות גישה למרתף מתוך מפלס הקרקע של הבית, לא תותר חסימת הגישה מהמרתף לשטח מעליו.</p> <p>ד. לא תותר כניסה נוספת למגרש, מלבד הכניסה הראשית.</p> <p>ה. תותר התקנת שרותים ופינת קפה.</p> <p>ו. פתרון החניה - תנאי להיתר, עמידה בתקן החניה הן למגורים והן לשימוש נוסף באישור מהנדס העיר.</p>
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל, גינון, פיתוח ורצועה למעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. בתחום השביל יתאפשר מעבר הולכי רגל</p> <p>ב. גינון ונטיעות</p> <p>ג. מתקני משחק, מתקני הצללה, ריהוט רחוב, ספסלים וכיו"ב.</p> <p>ד. תשתיות עירוניות תת קרקעיות.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6) 5	1	3	3	1 (5)	2 (4)	9.5 (3)	3			135 (2)	520 (1)	855	2	מגורים ב'
												190	1	שביל

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

הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה למגרשים גובלים יחושבו משטח המגרש לפני הפקעה מכוח תכנית זו.
- בהתאם לתכנית רצ/מק/1/22/85 "הסדרת מצב קיים בשכון המזרח" במבנים קיימים שנבנו עד שנת 1988, קווי הבנין יהיו כמסומן במפת האורתופוטו מיום 27.9.1988. בבניה חדשה - קווי הבנין יהיו בהתאם לנקבע בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בהתאם לרצ/1/22 סה"כ אחוז בניה עיקרי 58% (קומה טיפוסית 29%).
- בהתאם לרצ/1/1 יג סה"כ 15% שטחי שירות, יינתנו לשימושים של ממי"ד, מחסן, גגון מעל הכניסה, חניה מקורה.
- בהתאם 413-0270371 רצ/מק/1/1/37/1 גובה הבנין או קצה גג הרעפים המכסימלי יהיה עד 9.5 מ' ובשיפוע שלא יפחת מ- 35%.
- בהתאם מק/1/1/37 יח"ד צמודות קרקע, ללא קומת עמודים + חדר בחלל הגג.
- בהתאם לרצ/1/1 יג גובהו המירבי 2.40 מ' נטו וגובהו המזערי 2.05 מ' נטו.
- לכיוון רח' מרבד הקסמים.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

1. לאחר אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום התואמת את מסמכי התכנית.
2. במידה וישנה תוספת שימוש במרתף כמקום עסק של בעל מקצוע חופשי, תנאי להיתר בניה פתרון חניה העומד בתקן התקף לעת הוצאת ההיתר הן למגורים והן לשימוש הנוסף.
3. במבנים קיימים שנבנו עד שנת 1988, קווי הבניין יהיו כמסומן במפת האורתופוטו מיום 27.9.1988. בבניה חדשה - קווי הבניין יהיו עפ"י תכנית זו. תנאי למתן היתר בניה, שליחת הודעה לשכן הגובל, ומתן זכות להביע עמדתו בפני הועדה.

6.2 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי

