

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0446765

רצ/מק/1/50/62/1 המוכתר 4, נחלת יהודה, ראשון לציון

מרכז

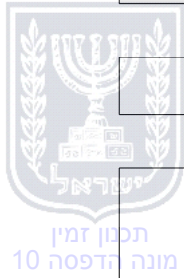
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית עבור שינוי להוראות תכנית מאושרת רצ/1/50/62 לעניין המרתפים. התכנית המאושרת קבעה כי שטחי השירות למרתף - 80 מ"ר ליח"ד.
תב"ע זו מציעה תיקון לטבלת הזכויות כך ששטחי השירות התת קרקעיים יהיו עפ"י תכנית מאושרת רצ/1/1/ג', דהיינו מרתף בקונטור קומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/1/62/50/1 המוכתר 4, נחלת יהודה, ראשון לציון

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0446765

1.2 שטח התכנית 9.645 דונם

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) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 5

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 181843

קואורדינאטה Y 654685

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בשכונת נחלת יהודה.

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	המוכתר	4	

שכונה נחלת יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6093	מוסדר	חלק	279, 454, 483-500	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 יג ממשיכות לחול.	5280	2245	09/03/2004
רצ/1/50/62	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/50/62. הוראות תכנית רצ/1/50 תחולנה על תכנית זו.	6520	1883	30/12/2012
רצ/במ/1/50/50	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/במ/1/50 ממשיכות לחול.	3969	1967	30/01/1992



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סלו בן עמי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סלו בן עמי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		25/05/2017	סלו בן עמי	25/05/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		25/05/2017	סלו בן עמי	25/05/2017		לא

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	טופ מגורים והחזקות בע"מ		514403781	אור יהודה	המסגר	6	08-9199943	03-6096000	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עו"ד משה אליה	26251		תל אביב- יפו	תובל	5	03-6235076		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד אליה משה מיופה כוח ע"י: טופ מגורים והחזקות בע"מ, רני צים, ליאור בילבסקי ופוטוריאנסקי זיאנה ומיכאל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סלו בן עמי		סלו בן עמי אדריכלים	ראשון לציון	הרצל		03-9660158		eilat@salo.co.il
	מודד		552	מזור אביגדור	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הגדלת שטחי שירות תת קרקעיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

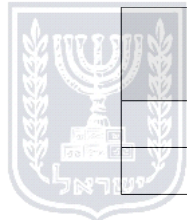
- א, תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בהתאם לקבוע ברצ/1/1/יג.
ב. שטחי השירות התת קרקעיים יהיו עפ"י קונטור קומת הקרקע.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

9.645

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

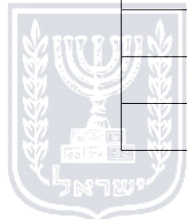
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	26		26		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	3,900		3,900		(150 ליח"ד)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	103, 102
דרך משולבת	104, 101, 100
מגורים ב'	13 - 1
שטח ציבורי פתוח	200

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	635	6.58
דרך משולבת	1,838	19.06
מגורים ב'	6,500	67.39
שצ"פ	672	6.97
סה"כ	9,645	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	601.21	6.25
דרך משולבת	1,864.57	19.37
מגורים ב'	6,491.65	67.44
שטח ציבורי פתוח	667.93	6.94
סה"כ	9,625.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

מגורים במגרשים דו משפחתיים.

4.1.2**הוראות****א****הוראות בינוי**

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד.

4.2**שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

עפ"י תכניות מאושרות.

4.2.2**הוראות****א****פיתוח סביבתי**

עפ"י תכניות מאושרות.

4.3**דרך מאושרת****4.3.1****שימושים**

עפ"י תכניות מאושרות.

4.3.2**הוראות****א****דרכים**

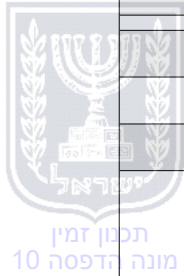
עפ"י תכניות מאושרות.

4.4**דרך משולבת****4.4.1****שימושים**

עפ"י תכניות מאושרות.

4.4.2**הוראות****א****דרכים**

עפ"י תכניות מאושרות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	2 (5)	9.5	26		(4)	3900 (2)	975 (3)	6507 (1)	13 - 1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ שטח מגרשי המגורים..
- (2) מ"ר 150 X יח"ד 26 עפ"י תכנית רצ/1/62/50..
- (3) מ"ר 37.50 X יח"ד 26 עפ"י תכנית רצ/1/62/50..
- (4) עפ"י רצ/1/1/ג..
- (5) +עליית גג.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) כמסומן בתשריט

6. הוראות נוספות

6.1

בניה ירוקה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה

6.2

פיתוח תשתית

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

6.3

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".

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.