

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0580159

רח' המייסדים 9 רצ/מק/1/50/7/9

מרכז

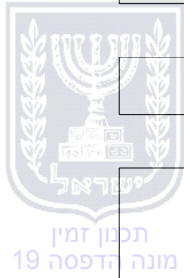
מחוז

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

איחוד וחלוקה של מגרשים בבעלות פרטית בהתאם להוראות התכנית החלה על החלקות, כך שיווצרו ארבעה מגרשים עם זכויות של שתי יחידות דיור לכל מגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

רח' המייסדים 9 רצ/מק/1/50/7/9

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

413-0580159

מספר התכנית

3.858 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא

נושא התכנית



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	181728
קואורדינאטה Y	653431

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם הנמצא בין רח' המייסדים לבין רחוס משעול משה ובניימין, ומגרש 161 הנמצא דרומית לרח' משעול משה ובניימין.

### 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
	9	המייסדים	ראשון לציון

שכונה נחלת יהודה ראשון לציון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3628	מוסדר	חלק	16	

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/1/1/26/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/26.1. הוראות תכנית רצ/1/1/26/1 תחולנה על תכנית זו.	6061	1850	08/02/2010
רצ/1/1/30	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/30. הוראות תכנית רצ/1/1/30 תחולנה על תכנית זו.	5038	706	10/12/2001
רצ/1/1/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/5. הוראות תכנית רצ/1/1/5 תחולנה על תכנית זו.	5442	4351	29/09/2005
רצ/1/1/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/6. הוראות תכנית רצ/1/1/6 תחולנה על תכנית זו.	6439	4995	28/06/2012
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/1/50/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/50/7 ממשיכות לחול.	4150	141	14/10/1993
רצ/1/50/7/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/50/7 ממשיכות לחול.	5139	816	19/12/2002
רצ/מק/1/1/21/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/21. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/21 תחולנה על תכנית זו.	5584	147	27/09/2006



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/ מק/ 1/ 1/ 25	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1/ 25. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1/ 25 תחולנה על תכנית זו.	4571	5723	24/09/1997
רצ/ מק/ 1/ 1/ 25 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1/ 25 / 1. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1/ 25 תחולנה על תכנית זו.	4714		21/12/1998
רצ/ מק/ 1/ 1/ 25 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1/ 25 / 2. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1/ 25 תחולנה על תכנית זו.	5649	2278	15/04/2007
רצ/ מק/ 1/ 1/ 26	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1/ 26. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1/ 26 תחולנה על תכנית זו.	4647		22/05/1998
רצ/ מק/ 1/ 1/ 37	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/ 37/1/1. הוראות תכנית רצ/מק/ 37/1/1 תחולנה על תכנית זו.	5360	1153	19/01/2005



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב חפץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב חפץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלאות הקצאה	12: 48 02/09/2018	נטע חפץ באום	23/01/2018			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		10: 48 15/01/2019	דב חפץ	15/01/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח עצים	12: 36 16/01/2019	גדעון הרטמן	16/01/2019	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		12: 47 13/11/2018	דב חפץ	13/11/2018	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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	חנה סלומון			ראשון לציון	המייסדים	9	03-9568342		
	פרטי	דליה פרשקובסקי			תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	3			Dalia@prashko.com
	פרטי	עדיה פרשקובסקי			תל אביב- יפו	(1)				adaya@prashko.com

הערה למגיש התכנית:

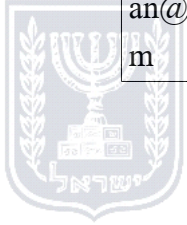
(1) כתובת: סמטת תחכמוני 7.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דב חפץ		חפץ אדריכלות ובנוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390		ela@hefetz-architects.co.il
מודד	מודד	דרור בן נתן	594		תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		adr2000@bezeqint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	גדעון הרטמן		השקיה אקולוגית בע"מ	רמת גן	הרא"ה	187	03-6745260		gideon.hartman@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים וקביעת מגרשים חדשים בהתאם לתכנית מאושרת רצ/1/50/7.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
- ב. הגדלת מסי יח"ד מ-4 ל-8 יח"ד.
- ג. שינוי קווי בניין.
- ד. התוויות זיקת הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100 - 103
דרך מאושרת	201
דרך משולבת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	100, 102
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	102, 103
זיקת הנאה	דרך משולבת	200
זיקת הנאה	מגורים א'	100, 101
מבנה להריסה 2	מגורים א'	102, 103

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	1,154	29.91
מגורים א'	2,704	70.09
סה"כ	3,858	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	38.17	1
דרך משולבת	1,105.98	28.94
מגורים א'	2,677.95	70.06
סה"כ	3,822.1	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> 1. הריסת מבנים קיימים. 2. קביעת קווי בניין. 3. חלוקת מגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה המצורפת.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> מעבר לכלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון. חניות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים וחניות</b> ע"פ 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					
קדמי	5	3	3	2	9.5	2	30	(3)	(2) 75	(1) 337.5	750	100	מגורים אי'
אחורי	5	3	3	2	9.5	2	30	(3)	(2) 75	(1) 337.5	750	101	מגורים אי'
	5 (7)	5 (6)	5 (5)	2	9.5	2 (4)	30	(3)	(2) 60.2	(1) 270.09	602	102	מגורים אי'
	5 (8)	5 (6)	5 (5)	2	9.5	2 (4)	30	(3)	(2) 60.2	(1) 270.09	602	103	מגורים אי'

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) בנוסף חדר על הגג עפ"י תכנית רצ/1/1/6.
- (2) עפ"י הוראות תכנית רצ/1/1/יג.
- (3) עפ"י תכנית רצ/1/1/26 על תיקוניה.
- (4) דו משפחתי.
- (5) קווי בניין צידיים 3 מ' עפ"י המסומן בתשריט..
- (6) קו בניין עפ"י המסומן בתשריט..
- (7) לכיוון רח' המייסדים ולכיוון דרך משולבת..
- (8) לכיוון דרך משולבת..



**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

בתכנית זו נכללים חלקים משטח עתיקות מוכרז "ראשון לציון" ועל כן, כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תותאם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 והתקנות לפיו.

**6.2****שמירה על עצים בוגרים**

עפ"י נספח שימור עצים בוגרים.

**6.3****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. מבנים המסומנים בתכנית זו להריסה, יהרסו ע"י היזם ועל חשבונו כתנאי להוצאת היתר בניה. פינוי פסולת ההריסות תהיה לאתר מוסדר ע"ח היזם.
- ב. הגשת מפה לצרכי רישום והבטחת הרישום בספרי המקרקעין, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ג. כתנאי להוצאת היתר בניה, תוגש תכנית פיתוח מלאה לחלקה המבוקשת, לאישור מנהל ההנדסה ואגף תשתיות ותחזוקה.

**6.4****זיקת הנאה**

1. השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום יעודו זיקת הנאה למעבר רכב, הולכי רגל ותשתיות.
- שטח זיקת ההנאה הוא 51 מ"ר בכל אחת מתאי השטח.
2. הוראות בניה: לא תותר הקמת כל מבנה בשטח זה, למעט ריצוף.
3. פיתוח השטח לתכנית זו יעשה בהתאם לשלבי התקדמות הבניה למגורים.
4. על השטחים המיועדים ל"זיקת הנאה" תירשם זיקת הנאה הדדית לטובת בעלי הבתים שבתאי שטח 100 ו-101, למטרות גישה להולכי רגל ורכב פרטי.

**6.5****דרכים תנועה ו/או חניה**

תקן החנייה יהיה 2 חניות לכל יחידת דיור.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס תנועה עירוני לתאום בין תכנית הפיתוח לתכנית תנועה ופיתוח ברח' המייסדים שאושרה ע"י עיריית ראשון לציון.

**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.

**6.8****הפקעות לצרכי ציבור**

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

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**טבלאות הקצאה לתכנית: 413-0580159 - רח' המייסדים 9 רצ/מק/1/50/7/9 22.01.2018**
**פרטי החלקות הקיימות**

מס' סדורי	גוש	חלקה/מגרש	שם הבעלים	שם החוכר	שעבודים או זכויות אחרות על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	ייעוד המגרש	שטח החלקה הכלול בחלוקה	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות
1	3628	16	פרשקובסקי דליה	-	-	051205268	מגורים א'	604.82	604.82	1111/5000
2	3628	16	פרשקובסקי עדיה	-	-	039680020	מגורים א'	756.17	756.17	1389/5000
3	3628	16	סולומון חנה	-	-	0524983	מגורים א'	1361	1361	1/2
4	3628	16	עיריית ראשון לציון	-	-	500283007	דרך משולבת	1136	1136	1
סה"כ	3628	16						3858.00	3858.00	

**פרטי המגרשים המוקצים**

מס' סדורי	מס' גוש	מס' תא שטח	מס' חלקה	שם הבעלים	שם החוכר	שעבודים או זכויות אחרות על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש במ"ר	חלקים (באחוזים)	ייעוד המוקצה	מספר יח"ד	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים	מס' גוש
														מס' גוש
1	3628	100	16	סולומון חנה	-	-	0524983	750	19.44%	מגורים א'	2			
2		101	16	פרשקובסקי עדיה	-	-	039680020	750	19.44%	מגורים א'	2			
3		102	16	סולומון חנה	-	-	0524983	602	15.60%	מגורים א'	2			
4		103	16	פרשקובסקי דליה	-	-	051205268	602	15.60%	מגורים א'	2			
5		200	16	עיריית ראשון לציון	-	-	500283007	1154	29.92%	דרך משולבת	-			
סה"כ	3628							3858 מ"ר	100%		8			