

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0628347

מורדי הגיטאות 111-תוספת יח"ד ושינוי בקווי בניין, מס' רצ/1/22/151



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

תכנית בסמכות מקומית לצורך תוספת יח"ד שלישית למגרש, שינוי גודל מגרש מיני, חלוקה ל 3 תאי שטח עם קביעת קווי בניין ביניהם, שינוי בקו בניין אחורי ללא שינוי בזכויות הבנייה והרחבת השצ"פ.



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

מורדי הגיטאות 111-תוספת יח"ד ושינוי בקווי בניין, מס' רצ/151/22/1

מספר התכנית 413-0628347

1.2 שטח התכנית 0.700 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	184055
קואורדינאטה Y	651139

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	מורדי הגטאות	111	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4243	מוסדר	חלק	177	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1/26	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/26. הוראות תכנית רצ/1/1/26 תחולנה על תכנית זו.	6061	1850	08/02/2010
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/1/22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/22 ממשיכות לחול.	3625		01/03/1989



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרים גולמבק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרים גולמבק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		17: 25 05/12/2019	מרים גולמבק	05/12/2019	1		מנחה	טבלאות הקצאה
לא		11: 00 10/12/2019	מרים גולמבק	03/12/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 01 10/12/2019	מרים גולמבק	03/12/2019	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
חוכר	אחר	אפרת קטרין שמעוניאן			ראשון לציון	(1)	111			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מורדי הגטאות 111 ראשלי"צ.

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 מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	02-5456163		a- telavivmerkaz@land .gov.il
אחר	חוכר	אפרת קטרין שמעוניאן			ראשון לציון	(2)	111			
אחר	חוכר	רובין שמעוניאן			ראשון לציון	מורדי הגטאות (3)	111			

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125, קריית הממשלה תל אביב.

(2) כתובת: מורדי הגטאות 111 ראשלי"צ.

(3) כתובת: מורדי הגטאות 111 ראשון לציון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	מרים גולמבק	ה-24149		ראשון לציון	(1)	6	03-9622262		miragol@012 .net.il
מודד מוסך	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	(2)	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeqi nt.net

(1) כתובת: שדמות דבורה 6 ראשון לציון.

(2) כתובת: שלמה המלך 10 ראשלי"צ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

תכנית בסמכות מקומית לצורך תוספת יח"ד שלישית שינוי גודל מגרש מיני, חלוקה ל 3 תאי שטח עם קביעת קווי בניין ביניהם, שינוי בקו בניין אחורי ללא שינוי בזכויות הבנייה והרחבת השצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי בקוי בניין אחורי מ-5.0 מ' ל-3.0 מ',
2. תוספת יחידת דיור אחת, מ-2 ל-3 יחידות,
3. שינוי בגודל מגרש מינימלי ל 224 מ"ר,
4. חלוקת המגרש לתאי שטח עם קווי בניין "0" ביניהם.
5. הרחבת השצ"פ עבור זיקת הנאה למעבר ברכב ע"ח שטחי המגורים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3 - 1
שטח ציבורי פתוח	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	3, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	700	100
סה"כ	700	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	670.39	95.97
שטח ציבורי פתוח	28.16	4.03
סה"כ	698.55	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
בנייה צמודת קרקע, מחסן לאחסנה וצריכה ביתית בריכת שחייה, חניות, מרתפים וחדר על הגג	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. הקמת יחידות דיור דו-קומתית עם קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע לפי תכנית רצ/ 1/26/1/1 2. הקמת חדר על גג לפי תכנית רצ/1/1/6 3. תותר הקמת מחסן כחלק מבמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר לפי תכנית רצ/מק/ 2/25/1/1 4. יותר לקרות מרפסות פתוחות במרקיזות לפי תכנית רצ/מק/1/1/2 5. הנחיות להקמת בריכת שחייה לפי תכנית רת/מק/1/1/21 6. הסדרת דרכי גישה למגרשים אחוריים הנחיות לפי תכנית רצ/מק/1/1/112	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
הוראות	4.2.2

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	0 (5)	3 (4)	0 (3)	1	2 (2)	9	1	29	(1)		35	135	224	1	מגורים	ב'		
5	0 (6)	0 (6)	3	1	2 (2)	9	1	29	(1)		35	135	224	2	מגורים	ב'		
3	3	3	0	1	2 (2)	9	1	29	(1)		35	135	224	3	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) לפי הנחיות תכנית חלה רצ/26/1/1 על תיקוניה.

(2) 2 קומות, חדר על הגג.

(3) קו בניין "ס" עם שכן.

(4) וכפי המסומן בתשריט.

(5) קו בניין "ס" עם שכן.

(6) קו בניין "ס" עם שכן.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בק.מ. 500:1, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהייה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי ותוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>
6.2	חניה	2 מקומות חניה בהתאם לתקן חניה ואישור מהנדס תנועה בעיריית ראשון לציון
6.3	ניהול מי נגר	ניקוז עילי ממגרש למגרש, יותר לנקז חצרות פרטיות לרחוב או לשטח ציבורי גובל אחר על המבקש להגיש בבקשה להיתר תכנית פיתוח הכוללת ניקוזים.
6.4	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	הגשת תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך והבטחת רישומה במפ"י
6.6	היטל השבחה	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה השעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.7	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
6.9	הריסות ופינויים	<p>א. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים והגדר הדרומית המסומנים בתשריט</p> <p>ב. הגדר הצפונית תיבנה במסגרת הבקשה להיתר בניה</p>

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	מתן תוקף מיד עם קבלת תוקף לתכנית זו	5 שנים מיום אישורה

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

טבלת הקצאות

מצב קיים									
חתימה של החותרים	מס' תעודת זהות של החותרים	שם החותרים לפי חוזה חכירה	שם הבגלים לפי רישום בטאבו	שטח תת חלקה(מ"ר)	יעוד הקרקע	מס' תת חלקה	שטח מגרש כולל(מ"ר)	מס' חלקה	מס' גוש
	309922334	שמעוניאן אפרת קטרין	קרן קיימת לישראל	350	מגורים ב	1	700	177	4243
	309922334	שמעוניאן אפרת קטרין		177		2			
	326847035	שמעוני רובין		233					

מצב מוצע									
חתימה של החותרים	מס' תעודת זהות של החותרים	שם החותרים לפי חוזה חכירה	שם הבגלים לפי רישום בטאבו	שטח תת חלקה(מ"ר)	יעוד הקרקע	מס' תת חלקה	שטח מגרש כולל(מ"ר)	מס' חלקה	מס' גוש
	309922334	שמעוניאן אפרת קטרין	קרן קיימת לישראל	224	מגורים ב	1	700	177	4243
	309922334	שמעוניאן אפרת קטרין		224		2			
	326847035	שמעוני רובין		224	מגורים ב	3			
קרן קיימת לישראל				28	שצ"פ	4			

34384 מספר תעודת זהות
 עומרי אהרון
 34384 מספר תעודת זהות
 רמת חשרון

