

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0650689

רצ/1/57/8/2 רח מרדכי יואל סגל 7



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
31/03/2020
להפקיד את התכנית
ל"ר הוועדה המחוזית
תאריך 15/06/2020



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את הוראות תכנית רצ/1/57/1 המאושרת עבור יעוד מגורים ג' ומבקשת תוספת שטחי שירות עפ"י תכנית רצ/1/1/1 יג המאושרת ושינוי בתכנית הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/2/8/57/1 רח מרדכי יואל סגל 7

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0650689

שטח התכנית 0.963 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 182550
קואורדינאטה Y 653311

1.5.2 תיאור מקום

מצפון-רח' תנועות הנוער
ממזרח-רח' מרדכי יואל סגל
מדרום-רח' פיק"א
ממערב-רח' יעקובזון

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	סגל מרדכי יואל	7	

שכונה קדמת ראשון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3939	מוסדר	חלק		556

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
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
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
413-0260869	החלפה		7327	9315	24/08/2016
רצ/ 1 / 1 / יג	החלפה		5280	2245	09/03/2004



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בלנקה נסים ביסטריצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בלנקה נסים ביסטריצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 23 16/09/2019	בלנקה נסים ביסטריצקי	05/12/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		21: 24 16/09/2019	בלנקה נסים ביסטריצקי	24/05/2018		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			ד.אתגר ניהול נכסים ויזמות בע"מ	גני תקוה	העמקים	59	052-2646499		bd- doron@zah av.net.il

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	בלנקה נסים ביסטריצקי	86319	בלנקה נסים- ביסטריצקי	באר יעקב	באר יעקב (1)		08-6727338		bluna@zahav .net.il
	מודד	דניאל לרר	466		ראשון לציון	רוז'נסקי מרדכי	14	03-9619390		lerer@lerer.c o.il

(1) כתובת: רח' שוהם 5.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

תוספת שטחי שירות מעל הקרקע ושינוי בתכנית הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) תוספת שטחי שירות מעל הקרקע .

(2) שינוי בתכנית הבניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	963	100
סה"כ	963	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	963.05	100
סה"כ	963.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה, שטחי שירות .
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>תוספת שטחי שירות מעל הקרקע אשר ישמשו עבור מחסנים, מבואות וחדרי מדרגות , קומה מופלשת, מתקנים טכניים בקומת הקרקע ובגג.</p> <p>לא תותר בניית דירות בקומת הקרקע.</p> <p>השטח המגונן המשותף יופנה כלפי חזית הבנין הפונה אל הרחוב הראשי.</p> <p>מחסנים : גודל מחסן עד 6 מ"ר לדירה. לא יותר חיבורי מים ואינסטלציה .</p> <p>המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו, מחסן לכל יח"ד.</p> <p>הכניסות למחסנים יהיו מתוך חלל חדר המדרגות (לובי) לא תותר כניסה חיצונית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף - מרפסות (מ"ר)	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	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
224	5	5	3	3	9	40	16	35			(1) 770	1396	963	3	מגורים ג'

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) 80% משטח החלקה עבור חדר מדרגות, קומה מפולשת, מחסנים, ממד"ים, מתקנים טכניים בקומת הקרקע ועל גג הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר.

6.2 חניה

החניות יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.3 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 הבנייה.

6.4 ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות מים גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

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 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-10 שנים מיום אישורה