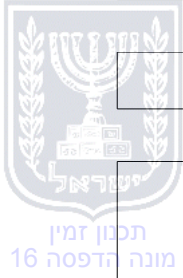


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0857649

רצ/מק/1/50/75 , רח' אלי כהן 22-נחלת יהודה



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 לחלוקת חלקה קיימת ל- 5 מגרשים נפרדים ותוספת יח"ד בהתאם לחלוקה המוצעת - 4 יח"ד בארבעה מגרשים ו- 2 יח"ד במגרש אחד הכולל מבנה קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/מק/1/75/50, רח' אלי כהן -22נחלת יהודה

מספר התכנית 413-0857649

1.2 שטח התכנית 1.600 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) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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

182030 קואורדינאטה X

654690 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אלי כהן 22 פינת רח' אלימלך צמיר

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
	22	כהן אלי	ראשון לציון

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	310	

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 8005	החלפה		3534	1131	07/03/1988
ממ/ 8004	החלפה		3531	957	11/03/1988
רצ/ במ/ 1/ 50	החלפה		3969	1967	30/01/1992
רצ/ 1/ 50 / 8	החלפה		4060	512	22/11/1992
רצ/ מק/ 1/ 1 / 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1 / 18. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1 / 18 תחולנה על תכנית זו.	4427		14/07/1996
רצ/ מק/ 1/ 1 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1 / 21. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1 / 21 תחולנה על תכנית זו.	0		18/11/1996
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/ 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 / 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/ מק/ 1/ 1 / 1 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1 / 1 / 21. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1 / 1 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5584	147	27/09/2006
רצ/ 1/ 1 / ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1/ 1 / ח. הוראות תכנית רצ/ 1/ 1 / ח תחולנה על תכנית זו.	3912	3387	15/08/1991

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/ מק/ 1 /1 / ח/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 / ח/ 1 . הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 / ח/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5622	1374	31/01/2007
רצ/ מק/ 1 /1 / 25	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 / ח/ 1 . הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 / ח/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4571	5723	24/09/1997
רצ/ מק/ 1 /1 / 25 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 / ח/ 1 . הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 / ח/ 1 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 / ח/ 1 . הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 / ח/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4647		22/05/1998
רצ/ מק/ 1 /1 / 37	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 / ח/ 1 . הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 / ח/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5360	1153	19/01/2005
413-0270371	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 / ח/ 1 . הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 / ח/ 1 תחולנה על תכנית זו.	7167	1965	16/12/2015
רצ/ 1 /1 / 26 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 / ח/ 1 . הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 / ח/ 1 תחולנה על תכנית זו.	6061	1850	08/02/2010
רצ/ 1 /1 / 30	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 / ח/ 1 . הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 / ח/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5038	706	10/12/2001



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/ 2030	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 2030. הוראות תכנית רצ/ 2030 תחולנה על תכנית זו.	7531	7033	26/06/2017
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/ 2. הוראות תכנית תמא/ 4/ 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997



## 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		16: 31 18/10/2020	יעקב לפיד	30/04/2020			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		10: 16 23/09/2020	בלנקה נסים ביסטריצקי	20/04/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		16: 22 22/09/2020	בלנקה נסים ביסטריצקי	20/04/2020	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
עורך דין	פרטי	אביתר אולפינר			ראשון לציון	זיבוטינסקי (1)	16	03-9649477		e.olpiner@g mail.com
	פרטי	אתי לוי			ראשון לציון	מבצע יונתן	20	052-2507938		yarinlevi@ walla.co.il
	פרטי	חיים לוי			ראשון לציון	מבצע יונתן	20	052-2507938		yarinlevi@ walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מייפה כח בשם הבעלים.

**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		בלנקה נסים- ביסטריצקי	באר יעקב	באר יעקב	40	08-6727338		bluna@zahav .net.il
מודד	מודד	שגיא לוי	913	ביטלמאפ	אור יהודה	המלאכה	1	03-6345060	03-6545010	info@beetle map.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד ושמאי מקרקעין	שמאי	יעקב לפיד	426		תל אביב- יפו	דיזנגוף	224	03-5225227	077-4020184	lapid227@be zeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 ללא הסכמת הבעלים לצורך חלוקת חלקה קיימת וקביעת זכויות והוראות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

- א) איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
- ב) הגדלת מס' יח"ד מ- 2 יח"ד לחלקה בשלמותה ל- 6 יח"ד בהתאם לחלוקה המוצעת.
- ג) קביעת גודל מגרש מינימאלי- 248 מ"ר.
- ד) הגדלת שטח תכסית הקרקע ל- 45%.
- ה) קביעת קווי בניין.
- ו) תוספת 6% שטחי בניה בהקלה עבור תכנון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	6 - 2
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	3

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,555	97.19
דרך מוצעת	45	2.81
סה"כ	1,600	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	44.96	2.81
מגורים א'	1,553.1	97.19
סה"כ	1,598.06	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



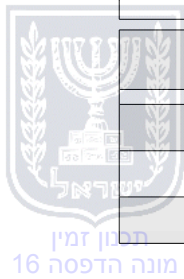
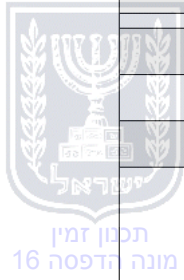
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> חומרי גמר: גימור החזיתות יהיה בחומרים קשיחים, החומר והגוון באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.  הוצאת היתרי בניה: תותנה באישור הועדה המקומית, לתכנית בינוי ופיתוח שתכלול את העמדת הבניינים להיתר, גובה הכניסות וניקוז המגרשים.
ב	<b>קווי בנין</b> קווי הבניין לבניה הקיימת יהיו עפ"י המסומן בתשריט, לכל בניה חדשה קווי הבניין יהיו: 5 מטר לקו בניין קדמי ו-3 מ' קו בניין צידי.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך, מדרכה להולכי רגל, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות וכדומה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 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	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
					שרות	עיקרי					
קדמי											
(3)		3	3	2	45	(1)	40	203	398	2	מגורים א'
5		(5)	3	1	45	(1)	32	144	316	3	מגורים א'
5	3	2	(5)	1	45	(1)	25	144	248	4	מגורים א'
4	(5)	3	3	1	45	(1)	30	151	297	5	מגורים א'
5	(5)	3	3	1	45	(1)	30	151	296	6	מגורים א'

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) בקונטור קומת הקרקע- עפ"י רצ/1/1.יג.
- (2) +עליית גג/חדרי יציאה לגג, עפ"י רצ/1/1/ו' על תיקוניה.
- (3) לרחוב אלי כהן: 5 מ', לרחוב אלימלך צמיר: 4 מ'.
- קווי הבניין לבניה הקיימת יהיו עפ"י המסומן בתשריט, לכל בניה חדשה קווי הבניין יהיו: 5 מטר לקו בניין קדמי ו-3 מ' קו בניין צידי.
- (4) +עליית גג/חדרי יציאה לגג, עפ"י רצ/1/1/ו' על תיקוניה.
- (5) קו בניין 0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

- (1) הכנת תצ"ר והבטחת רישומו.
- (2) זיקת הנאה המסומנת בתשריט התכנית תהווה זיקת הנאה הדדית עליה תינתן זכות מעבר לרכב למגרשים הגובלים. לא תותר כל בניה באזור המסומן כזיקת הנאה. תוואי זיקת הנאה הסופי יאושר בבקשה להיתר הבניה.

6.2

### איכות הסביבה

- (1) כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מינהל איכות הסביבה בעירית ראשלי"צ, כתנאי להיתר בניה.
- (2) אשפה- איסוף אשפה ע"י עגלות אשפה ובאישור ותאום עם מינהל איכות הסביבה.

6.3

### עתיקות

עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.4

### חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.5

### 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 הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.

6.6

### 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.

6.7

### 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".

6.8

### היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק

6.9

### הפקעות לצרכי ציבור

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	לא רלוונטי	

## 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16