

4017492

**תכנית מס' רצ/מק/1/50/32**

**רחוב הבנים, נחלת יהודה, ראשל"צ**

**תוכן העניינים**

3	1. זיהוי וסיווג התכנית
8	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
8	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
9	4. יעודי קרקע ושימושים
10	5. טבלת זכויות והוראות בניה
11	6. הוראות נוספות
11	7. ביצוע התכנית
12	8. אישורים וחתימות

תנחל מסומנת ראשון לציון  
 32/50/1/מק/רצ מס' תכנית מס' 32/50/1/מק/רצ  
 תנחל המסומנת החליטה לאשר את התכנית  
 במסגרת מס' 30090 ביום 12/1/09  
 \_\_\_\_\_  
 יו"ר תנחל                      הממונה על המנח

עיריית ראשון-לציון  
 מינהל הנדסה  
 א"ר חנינו בנינו עיר  
 23 03 2009  
 7/01/3  
 נתקבל  
 -191-

**DOV HEFETZ**

**דב חפץ**

ARCHITECTS AND TOWN PLANNERS Ltd.

אדריכלות ובנוי ערים בע"מנואר נכנס מס' 191



רח' שאול זילברמן 34 רחובות 76656 טל' 08-9370390, פקס' 08-9370392, נייד 050-5202034  
 e.mail : dov@hefetz-architects.co.il  
 www.hefetz-architects.co.il

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' רצ/מק/1/50/32**

**רחוב הבנים, נחלת יהודה, ראשל"צ**

מרכז

מחוז

ראשון לציון

**מרחב תכנון מקומי**

תכנית מפורטת, הניתן מכוחה להוציא היתרים. תכנית חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

**סוג התכנית**

**דברי הסבר לתכנית**

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## מחוז מרכז

## תכנית מס' רצ/מק/1/32/50

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	רחוב הבנים, נחלת יהודה
1.2	שטח התכנית	6.035 דונם
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שלב</li> <li>• מתן תוקף</li> </ul>
1.4	סיווג התכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מספר מהדורה 1</li> <li>• תאריך עדכון 11.03.09</li> <li>• סוג התכנית</li> <li>• תכנית מתאר מקומית</li> <li>• חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.</li> <li>• ועדה מקומית</li> <li>• סוג איחוד וחלוקה</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק 4.א62, 1.א62</li> <li>• אופי התכנית</li> <li>• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
- 653800 קואורדינטה מערב  
מזרח - Y
- 181575 קואורדינטה דרום  
צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום רח' הבנים, נחלת יהודה, ראשלי"צ
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה ישוב שכונה רחוב מספר בית
- ראשון לציון  
נחלת יהודה  
רחוב הבנים
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3628	• מוסדר	• חלק מהגוש		74

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ממ 1/8005	-

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אין

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ 1/8005	• שינוי	בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות ברות תוקף החלות על שטח התכנית יקבעו הוראות תכנית זו.		

### 1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/2000	בהפקדה		

### 1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

### 1.6.4 עדר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דב חפץ	09.03.06	-	14	-	מחייב	הוראות התכנית
		דב חפץ	09.03.06	1	-	1:500	מחייב	תשריטת התכנית
		דב חפץ	09.03.06	1	-	1:250	מנחה	נספח בינוי

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 מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		054-6728777		רחוב זכרון שדה 35 ראשון לציון			058387614	איתן שלום		

## 1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		054-6728777		רחוב זכרון שדה 35 ראשון לציון			058387614	איתן שלום		

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' מנחם בגין 88 ת"א, ת.ד. 20119	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	• בעלים

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
dov@hefetz-architects.co.il	08-9370392	050-5202034	08-9370390	רח' שאול זילברמן 34 רחובות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית דב חפץ אדריכלות ובניין ערים בע"מ	22578	06442455	שם פרטי ומשפחה דב חפץ	מקצוע / תואר אדריכל	• אדריכל
	03-9522951		03-9615292	רח' שלמה המלך 10, ראשלי"צ	גדסי יגאל - מודד מוסמך	619		שם פרטי ומשפחה גדסי יגאל	מודד מוסמך	• מודד

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

- א. חלוקת שטחי המגורים למגרשים.
- ב. קביעת חזית מינימלית.
- ג. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט, ללא שינוי מזכויות הבניה המאושרות.
- ד. הוספת יח"ד, ללא תוספת זכויות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הסדרת חלוקה למגרשים והגדרת זכויות בהתאם להסכם עם מנהל מקרקעי ישראל.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		6.035	שטח התכנית – דונם
	4	8	מגורים – מספר יח"ד
	-	2451.15	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	-	5447	מגורים א' (שטח קרקע) – מ"ר
	-	588	דרך קיימת (שטח קרקע) – מ"ר

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		5,4,2,1	מגורים א'
		6,3	דרך קיימת



## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים א'

#### 4.1.1 שימושים

א. ע"פ ממ/8005 ורצ/1/1 על תיקונה.

#### 4.1.2 הוראות

- א. מרחק בין הבתים באותה חלקה לא יפחת מ – 6 מ'.  
ב. שטחי שירות כוללים: ממ"ד, מחסן עד לשטח של 6 מ"ר, גגון מעל הכניסה לבניין, חניה מקורה ומרתף.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אחורי	קווי בנין (מטר) *		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפימות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית משטח הא (השטח)	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני								שטחי הירות	עיקרי		שירות	עיקרי			
5	5	3	2	1.42	2	30%	85%	1195.1	421.8	140.6	632.7	1406	1	מגורים א'			
5	3	5	2	1.795	2			946.9	334.2	111.4	501.3	1114	2				
6	3	3	2	1.04	2			1637.1	577.8	192.6	866.7	1926	4				
6	3	3	2	2	2			850	300	100	450	1000	5				

\* קו בנין לחניה מקורה יהיה 0 לצד ו-1 מ' לחזית.

**6. הוראות נוספות****6.1 רישום שטחים ציבוריים**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופעו ע"פ סעיפים 188 ו-190 לחוק.

**6.2 חניה**

- א. לכל יחידת דיור יהיו 2 חניות בתחום המגרש.  
 ב. בשטחי הציבור תקבע חניה בהתאם לתקן החניה הארצי ובתאום עם מהנדס העיר ראשון לציון.

**6.3 עבודות פיתוח**

- א. עבודת פיתוח בתחום התכנית תבוצענה עפ"י תכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.  
 ב. כל התשתיות לרבות מים, חשמל, ביוב, תיעול, תקשורת וטרנספורמטורים תהיינה תת-קרקעיות, ובמרחקים המאפשרים עמידה בדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

**6.4 תנאים למתן היתר**

- א. הגשת תשריט לצרכי רישום ע"י מודד מוסמך.  
 ב. הריסת המבנים המיועדים להריסה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.  
 ג. אישור תכנית בינוי לביצוע, כשלב לפני היתר בניה, הכוללת את כל מערכת התשתיות והפיתוח.  
 ד. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג).

**6.5 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**6.6 עתיקות**

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

**7. ביצוע התכנית****7.1 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך זמן משוער של 10 שנים מיום אישורה.

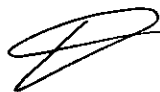

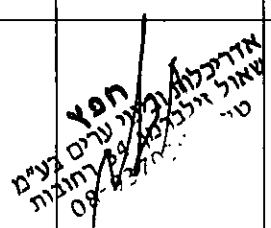
**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

**8.2 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23.3.09			058387614	איתן שלום	מגיש התכנית
23.3.09			058387614	איתן שלום	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
19.3.09		דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ ח.פ. 3-236772-51	9-06442455	דב חפץ	עורך התכנית