

התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית ראשון-לציון
 מינהל ההנדסה
 אגף תכנון בניין עיר

22-12-2010

נתקבל

מספר -2691-

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/מק/1/50/63

שם תוכנית: רח' הברושים, ראשון לציון – שינוי רוחב זכות מעבר וקביעת קווי בניין.

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון
 סוג תוכנית: מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מתיחסת באופן נקודתי לחלקות ארעית (37) (מגרש 11/5 לפי תב"ע) וארעית (36) (מגרש 11/4 לפי תב"ע) בגוש 3628, שבשכונת נחלת יהודה בראשון לציון. התכנית משנה את זכות המעבר לרכב והולכי רגל, הנמצא בתחום. חלקות ארעיות 36 ו-37 המאפשרת גישה לחלקה ארעית (37) וחלקות שנמצאות בצידה המזרחי בנוסף, משנה התכנית את קוי הבניין והבינוי. התכנית לא משנה את זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור ביחס לתכנית התקפה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רח' הברושים, ראשון לציון- שינוי רוחב זכות מעבר וקביעת קווי בניין.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רצ/ מק/ 1/ 50 / 63

מספר התוכנית

1,680 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

4 מספר מהדורה בשלב

20.12.10 תאריך עדכון המהדורה

• תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

• 62 א(א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן 5

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינאטה X 181750
קואורדינאטה Y 653530

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה רחובות
יישוב ראשון לציון
שכונה נחלת יהודה
רחוב הברושים
מספר בית 6, 4

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3628	• מוסדר	• חלק מהגוש	36 ארעי (11/4) לפי תב"ע 37 ארעי (11/5) לפי תב"ע	11 לפי תב"ע

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
3628	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/מק/1/50 / 28 /	• שינוי • כפיפות	תכנית זו משנה אך ורק את הנושאים המפורטים בה, כל שאר ההנחיות נשארות תקפות. במקרה של סתירה בין ההנחיות של תכנית זו ותכנית תקפה אחרת, יקבעו הנחיות של תכנית זו.	י.פ. 5250	28.11.2003
רצ/1/50/7 /1	• שינוי • כפיפות	תכנית זו משנה אך ורק את הנושאים המפורטים בה, כל שאר ההנחיות נשארות תקפות. במקרה של סתירה בין ההנחיות של תכנית זו ותכנית תקפה אחרת, יקבעו הנחיות של תכנית זו.	י.פ. 5139	19/12/2002
רצ/1/50/7 /	• שינוי • כפיפות	תכנית זו משנה אך ורק את הנושאים המפורטים בה, כל שאר ההנחיות נשארות תקפות. במקרה של סתירה בין ההנחיות של תכנית זו ותכנית תקפה אחרת, יקבעו הנחיות של תכנית זו.	י.פ. 4150	14/10/1993
ממ/8005 /	• פרוט	במקרה של סתירה בין ההנחיות של תכנית זו ותכנית תקפה אחרת, יקבעו הנחיות של תכנית זו.	י.פ. 4104	22.04.1993
רצ/במ/50/50 /	• שינוי • כפיפות	תכנית זו משנה אך ורק את הנושאים המפורטים בה, כל שאר ההנחיות נשארות תקפות. במקרה של סתירה בין ההנחיות של תכנית זו ותכנית תקפה אחרת, יקבעו הנחיות של תכנית זו.	י.פ. 3969	30.01.1992

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדריכל	20.12.2010	1	-	1/250	• מנחה	נספח יינוי
	ועדה מקומית	אדריכל	20.12.2010	-	14	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדריכל	20.12.2010	1	-	1/250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר
			052-6909001		רח' שפירא צבי הרמן 10, ראשון לציון	תאגיד	רשות מקומית	-	55527790	יהודית זמיר	לא רלוונטי

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר
										לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר
		052-6909001		רח' שפירא צבי הרמן 10, ראשון לציון			55527790		יהודית זמיר	לא רלוונטי
				רח' ברנדיס 5, ראשון לציון					עדה מיכאל	לא רלוונטי
				רח' המיסדים 2, נחלת יהודה, ראשון לציון					ציונה לוין	לא רלוונטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר
ARCHILINE@WALLA.CO.IL	153-8-9471630	054-6511478		אויסקין 35, ראשון לציון			310488465		אנה יליסייב	אדריכלית
MAZOR@MAZOR-SUR.CO.IL	03-9673507		03-9654095	רוטשילד 102, ראשון לציון			309398329		ילנה וינוקורוב	אדריכלית
									מורד מוסמך	מורד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
זכות מעבר	תואם למונח זיקת הנאה על פי מבא"ת 2006

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 שינוי רוחב זיקת ההנאה למעבר מ-6 מ' ל-4 מ' כמסומן בתשריט
2.1.2 שינוי קווי הבניין בתחום שני תאי השטח 36 ו-37 צד צפוני בלבד ביחס לזכות מעבר.

2.1.3 שינוי הוראות הבינוי בתחום שני תאי שטח 36 ו-37.
2.1.4 זכויות והוראות הבנייה על פי תוכניות בתוקף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 זיקת ההנאה בתחום תאי השטח 36 ו-37 תהיה ברוחב של 4 מ'.

2.2.2 קווי הבניין מגבול זיקת הנאה יהיו 3 מ', שאר קווי הבניין נשארים ללא שינוי, כמפורט בתשריט.

2.2.3 הבינוי בתחום תאי השטח 36 ו-37 משתנה בהתאם לשינוי קווי הבניין וכמו שמפורט בנספח הבינוי.

2.2.4 זכויות הבנייה על פי תכניות רצ/7/50/1, רצ/מק/1/50/28

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.680
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית (ע"פ תוכניות בתוקף)		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר (ע"פ תוכניות בתוקף)	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		על פי רצ/1/50/7	0	על פי רצ/1/50/28	מ"ר	מגורים
		4	0	4	מסי יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מוגרס א'
		37,36	
	11/5, 11/4		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד מוגרס א'
100	1680	1680	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים א' על פי תכניות תקפות רצ/1/50/1, ממ/8005	
ב.	זיקת הנאה על פי רצ/מק/1/28/50	
4.1.2	הוראות	
א.	מגורים א'	על פי רצ/1/50/7, ממ/8005
ב.	זיקת הנאה	על פי רצ/מק/1/28/50

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע (אין שינוי זכויות הבנייה)

אחוזי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית משטח תא (השטח)	צמימות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שטחי בניה	שטחי שרות			
ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	קדמי	מרתח לקובעת	מבנה לקובעת	משטח תא	לדונם (יח"ד)	יח"ד	כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי שרות	שטחי עיקרי	780	36	מגורים א'
ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	מרתח לקובעת	מבנה לקובעת	משטח תא	לדונם (יח"ד)	יח"ד	כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי שרות	שטחי עיקרי	900	37	

על פי תכנית בתוקף

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

6.1.1 היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק

6.2. חניה

6.2.1 תהא בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.3. הוצאות

6.3.1 כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.

6.4. הריסת מבנים

6.4.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.

6.5. רישום שטחים ציבוריים

6.5.1 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו /או יירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע – לא רלוונטי**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2. מימוש התוכנית – 10 שנים מיום אישור התכנית

8. חתימות

תאריך:	חתימת:	שם: יהודית זמיר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: לא רלוונטי		תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלוונטי	

תאריך: 20/12/2010	חתימה:	שם: אנה יליסייב ילנה וינקורוב	עורך התוכנית
מספר תאגיד: לא רלוונטי		תאגיד: לא רלוונטי	

אנה יליסייב וינקורוב
052-5677329
054-6511478

תאריך:	חתימה:	שם: לא רלוונטי	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: יהודית זמיר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: עדנה מיכאל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: ציונה לוי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: לא רלוונטי		תאגיד: לא רלוונטי	