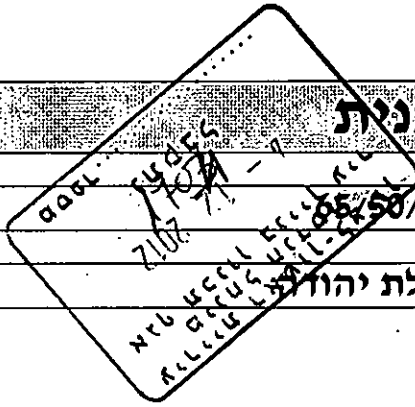


# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/מק/1/50/65

שם תוכנית: לחיאני, נחלת יהודה



מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון-לציון</p> <p>אישור תכנית מס' רצ/מק/1/50/65</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית</p> <p>בשיבת מס' 1201 ביום 11.10.09</p> <p>מגיד הועדה: [Signature] נ"ר הועדה: [Signature]</p>	
--	--

--	--

1952  
MAY 15 1952  
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE  
WASHINGTON, D. C.

U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE  
WASHINGTON, D. C.

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית היא לאחד ולחלק מחדש את החלקות על מנת לאפשר בניית בית פרטי הכולל בקומת מרתף מתקני ספורט, נופש ופנאי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

לחיאני - נחלת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רצ/מק/1/50/65

מספר התוכנית

3.212 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 27.11.2012

תוכנית 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 5.1, 62 א(ג)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1:5:1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
		קואורדינטה X	181550
		קואורדינטה Y	653950
1:5:2	תיאור מקום	צפונית לרחוב פינסקר, מערבית לפינת רחוב הבנים ופינסקר	
1:5:3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ראשון לציון
1:5:4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	<ul style="list-style-type: none"> <li>חלק מתחום הרשות רחובות ראשון לציון</li> <li>נחלת יהודה פינסקר</li> </ul>

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3629	מוסדר	חלק מהגוש	118, 117	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש	לא רלוונטי	לא רלוונטי
--------------	----------	------------	------------

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נהשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית	לא רלוונטי	לא רלוונטי
------------------	-------------	------------	------------

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
07.08.1988	י.פ. 3534	על תכנית זו תחולנה הערות התכנית הראשית, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית – יכריעו הוראות תכנית זו.	• שינוי	ממ/8005
09.03.2004	י.פ. 5280			1/1/יג
22.05.1998	י.פ. 4647			רצ/מק/1/26
30.01.1992	י.פ. 3969	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית הראשית. הוראות התכנית הראשית תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	במ/50/50/1

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דב חפץ	09.06.2011	-	12	-	מחייב	הוראות התכנית
		דב חפץ	09.06.2011	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		דב חפץ	09.06.2011	1	-	1:250	מנחה	נספח בניוי
		דב חפץ	24.10.2012	-	1	-	מנחה	טבלאות הקצאה

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 המנחים יגברו המנחים. התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מניש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-5644447		הרברט שמואל 46 ת"א	תאגיד	רשות מקומית		037381175	יוסף יצחק לחיאני	

זום במפעל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-5644447		הרברט שמואל 46 ת"א	תאגיד	רשות מקומית		037381175	יוסף יצחק לחיאני	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-7632222		דרך מנחם בגין 125, תל אביב	תאגיד	מנהל מקרקעי ישראל				
	052-3830790	03-9569760		פינסקר 2 נחלת יהודה			005264734		פינו יעקוב	בעלים חוכרים
		052-5644447		הרברט שמואל 46 ת"א			037381175		יוסף יצחק לחיאני	חוכרים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
dov@hefetz-architects.co.il	08-9370392	050-5202034	08-9370390	שאוול זילברמן 34 רחובות	ח.פ. 51-236772-3	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	22578	06442455	דב חפץ	אדריכל
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507	03-9654095		רוטשילד 102 ראשלי"צ 75103		מזור בע"מ	552	5092312	אביגדור מזור	מורד מוסמך



**1.9 הגדרות בתוכנית**

לא רלוונטי

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

1. איחוד וחלוקה של שני מגרשים, ע"פ סעיף 62 א(א) סעיף קטן 1.
2. העברת זכויות בין הקומות.
3. תוספת קומה תת-קרקעית (כשטח עיקרי), ללא שינוי בסה"כ הזכויות למגרש.
4. שינוי אורך חזית מינימלית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת קומה תת-קרקעית (כשטח עיקרי) לצד קומת המרתף.
2. העברת שטחים עיקריים ושרות מקומה לקומה.
3. שינוי גובה קומת מרתף ל-3 מ' נטו.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית = דונם 3.212 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1445	-	1445	מ"ר	מגורים
		4	-	4	מס' יחיד	

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 מורים א'
	1,2	

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	אחוזים	מ"ר
100%	3212	100%	3212

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'		4.1.1
שימושים		4.1.1
בהתאם לתכנית ממ-8005		א.
		ב.
		ג.
4.1.2 הוראות		4.1.2
בהתאם לתכנית ממ-8005	שטח בניה עיקרי:	א.
בהתאם לרצ/1/1ג'	שטחי שירות מעל פני הקרקע:	ב.
גובה קומת מרתף-3.00 מ' נטו, בתחום השטח העיקרי. תותר הקמת מרתף בתחום גבולות המגרש ובלבד שתכסית המרתף לא תעלה על 50% של שטחים עיקריים + שירות. - השימושים המותרים בקומת המרתף יהיו: חדרי משחקים, חדרי רחצה, מוסך חניה, חדר כביסה, חדרי מכוונות, חדר כושר ומרחבים מוגנים. - יותרו כניסות לרכבים ולהולכי רגל לקומת המרתף תותר הקמת חצרות אנגליות בתחום המגרש ובמפלס רצפת המרתף, לרבות פתחי גישה ותאורה. תותר הקמת בריכת שחיה תת-קרקעית, בהתאם לתכנית רצ/מק/1/1/21 ובאישור משרד הבריאות.	ג.	
רחוב חזית מגרש מינימלית יהיה 19 מ'.	חזית מגרש מינימלית:	ד.
-במידה ויבנו במגרש שני מבנים, המרחק ביניהם יהיה לפחות 6 מ'.	מרחק בין מבנים:	ה.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מגורים א'	יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים																		
				קווי בנין (מטר) (2)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא השטח (2)	צפיפות לדונם (נ"ד)	מספר יח"ד (3)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת						
				צידו- צידו- ימני	צידו- צידו- שמאלי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
6		1	2455	3	3	5	1	2	9.5	30%	0.81	2	30%	2087 מ"ר	30%	736.5 מ"ר	17.5%	430 מ"ר	10%	245.5 מ"ר	27.5%	1105 מ"ר
6		2	757	3	3	5	1	2	9.5	30%	2.64	2	30%	643.7 מ"ר	30%	227 מ"ר	-	-	10%	75.7 מ"ר	45%	341 מ"ר

- (1) תותר העברת 220 מ"ר שטחי שרות ממפלס מעל פני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע.
- (2) הקומה שמתחת לבניסה הקובעת תהיה בחיפף מקסימלי לפי תכנית שלא תעלה על 50% משטח המגרש, ובמסגרת קווי בנין.
- (3) בתא שטח 1 – תותר בניית יחיד אחת גדולה במקום שתים.

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

מגורים א'	יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים																		
				קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא השטח	צפיפות לדונם (נ"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת						
				צידו- צידו- ימני	צידו- צידו- שמאלי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
6		117	1605	3	3	5	1	2	9.5	30%	1.25	2	30%	1344.25 מ"ר	30% (1)	30%	-	-	10%	245.5 מ"ר	45%	1105 מ"ר
6		118	1607	3	3	5	1	2	9.5	30%	1.25	2	30%	1365.95 מ"ר	30% (1)	30%	-	-	10%	245.5 מ"ר	45%	1105 מ"ר

(1) עי"פ תכנית קרקע מקסימלית מאושרת

**6. הוראות נוספות****6:1 היטל השבחה**

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

**6:2 תנאי למתן היתר בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מפה לצרכי רישום והבטחת הרישום בספרי המקרקעין.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה בת-קיימא ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
3. תנאי למתן היתר בניה – אישור פקיד היערות.

**6:3 תכנית בינוי**

תכנית הבינוי הנה מנחה בלבד, בסמכות ועדה מקומית לאשר שינוי בבינוי ובלבד שלא ישתנו זכויות הבנייה, קווי בניין, גובה המבנה ומספר יח"ד.

**6:4 פיתוח ותשתיות**

כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היוזם ועל תשבונו.

**6:5 בניה בת-קיימא**

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת-קיימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה, על פי ההנחיות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

**6:6 הוצאות**

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

**6:7 בניה משמרת מים**

1. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, או להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה חלופיים, כמפורט בסעיף 3.1 לתמ"א 4/ב/34.
2. בתחום התוכנית ייאסרו שימושים או פעילויות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום, כהגדרתם בסעיף 28 לתמ"א 4/ב/34.

**7. ביצוע התוכנית****7:1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

**7:2 מימוש התוכנית**

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: יוסף יצחק לחיאני	חתימה:	תאריך: 29.11.12
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: 03738175	מספר תאגיד: 03738175
עורך התוכנית	שם: דב חפץ	חתימה:	תאריך: 29.11.12
	תאגיד:	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	מספר תאגיד: 51-236772-3 ח.פ.
זים בפועל	שם: יוסף יצחק לחיאני	חתימה:	תאריך: 29.11.12
	תאגיד:	מספר תאגיד: 03738175	מספר תאגיד: 03738175
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 29.11.12
	תאגיד:	מספר תאגיד: 03738175	מספר תאגיד: 03738175
בעל עניין בקרקע	שם: פיין יעקב	חתימה:	תאריך: 29.11.12
	תאגיד:	מספר תאגיד: 005264734	מספר תאגיד: 005264734
בעל עניין בקרקע	שם: יוסף יצחק לחיאני	חתימה:	תאריך: 29.11.12
	תאגיד:	מספר תאגיד: 03738175	מספר תאגיד: 03738175

411217

יוסי א

חפץ

תאריך: 29.11.12  
מספר תאגיד: 03738175

411217

תאריך: 29.11.12  
מספר תאגיד: 03738175

מנהל מקרקעי ישראל

תאריך: 29.11.12  
מספר תאגיד: 005264734

פיין יעקב

תאריך: 29.11.12  
מספר תאגיד: 03738175

יוסף יצחק לחיאני

תאריך: 29.11.12

24.10.2012

טבלאות הקצאה לתכנית: לחיאני – נחלת יהודה רצ/מק/1/50/65

פרטי החלקות הקיימות									
מס' סדורי	גוש	חלקה/מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החומר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה במ"ר
1	3629	117	מנהל מקרקעי ישראל	לחיאני יוסף יצחק			1,605	1,605	1,605
2		118	מנהל מקרקעי ישראל	לחיאני יוסף יצחק יעקב פיין			1,607	1,607	1,607
סה"כ							3,212	3,212	3,212

פרטי המגורים המוקצים										
מס' סדורי	מס' גוש	מס' תא שטח	מס' חלקה ארעי/סופי	שם הבעלים הרשום	שם החומר הרשום	שם שטח החומר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש במ"ר	חלקים (בשטח) פשוט
1	3629	1		מנהל מקרקעי ישראל	לחיאני יוסף יצחק	לחיאני יוסף יצחק			2,455	76.43%
2		2		מנהל מקרקעי ישראל	יעקב פיין	יעקב פיין			757	23.57%
סה"כ									3,212	100%

**ת.פ.צ.**  
**אדריכלות ותכנון ערים בע"מ**  
 שאלת חלבוט 30  
 אבנת 76656  
 08-9570390  
 08-9570392