

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0161208

רצ/מק/ 44/11/1 - רחוב י.ל.פרץ

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ועדה מקומית לתכנון והבניה  
 ראשון-לציון  
 אישור תכנית מס' 413-0161208  
 חוועדה המי יתית החליטה לאשר את התוכנית  
 בישיבה מס' 115 ביום 11.11.14  
 מחנכס חוועדה יו"ר חוועדה

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית

שינוי קוי בניין - 1. קו בניין לחזית א', לרחוב כצלנסון מ-5 מ' מאושר ל-4 מ' מוצע.  
2. קו בניין לחזית ב', לרחוב י.ל. פרץ מ-4 מ' מאושר ל-3 מ' מוצע

שינוי סידור ומיקום חניות: עפ"י המוצע בתשריט, הכניסה מרח' י.ל. פרץ ולא מכצלנסון שזהו כביש ראשי הכניסה לחניות מרחוב י.ל.פרץ וממוקמות אחת ליד השנייה.



תכנון זמין  
מונה תדפסה 19



תכנון זמין  
מונה תדפסה 19



תכנון זמין  
מונה תדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/מק/ 44/11/1 - רחוב י.ל.פרץ

מספר התכנית 413-0161208

1.2 שטח התכנית 0.51 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

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) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

180400 קואורדינאטה X

652800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כצלסון פינת י.ל.פרץ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	כצלסון	71	

שכונה כצלסון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3945	מוסדר	חלק	417	

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
רצ/1/1 יג	כפיפות	כל ההוראות בתכנית תקפות למעט ההוראות	5280	2245	09/03/2004

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		אשר לגביהן ישנה התייחסות ספציפית בתכנית זו. במידה וקיימת סתירה בין התכניות תהינה הוראות תכנית זו גוברות			
רצ/ 1 / 11	שינוי	כל הוראות בתכנית תקפות למעט ההוראות אשר לגביהן ישנה התייחסות ספציפית בתכנית זו. במידה וקיימת סתירה בין התכניות תהינה הוראות תכנית זו גוברות.	2876	451	23/12/1982



תכנון זמין  
מונה תדפסה '9



תכנון זמין  
מונה תדפסה '9



תכנון זמין  
מונה תדפסה '9

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				סלו בן עמי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		סלו בן עמי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	15/11/2013	סלו בן עמי		16/11/2013		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	15/11/2013	סלו בן עמי		16/11/2013		לא



מחלקת תכנון ובינוי  
מזכה ה'תשס"ט 19

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



מחלקת תכנון ובינוי  
מזכה ה'תשס"ט 19

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	גיקי אלמקייס			ראשון לציון	פרץ	16	03-9507188	03-9507188	d- ilanit@bezeqint.net

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גיקי אלמקייס			ראשון לציון	פרץ	16	03-9507188	03-9507188	d- ilanit@bezeqint.net

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	mami@gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סלו בן עמי	33939	סלו בן עמי אדריכל	ראשון לציון	הרצל	63	03-9660158		d- ilanit@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	לאוניד לייפמן	832	לאוניד לייפמן מודד	פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021		llmoded@013 mct.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
פיפסה 9

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**

חלוקת החלקה לשני מגרשים  
קביעת גודל מגרש מינימלי  
קביעת קו בניין "0" מחייב בין שני המגרשים  
שינוי קווי בניין עפי סעיף 62 א(א) סעיף 4 בחוק תכנון ובניה  
שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים עפי סעיף 62 א' (א) בחוק תכנון ובניה.



תכנון זמין  
פיפסה 9

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

חלוקת החלקה לשני תאי שטח שווים  
קביעת גודל מגרש מינימלי  
קביעת קו בניין "0" מחייב בין שני המגרשים  
שינוי קווי בניין עפי סעיף 62 א' (א) בחוק תכנון ובניה.  
1. קו בניין לחזית א', לרחוב כצנלסון מ-5 מ' ל-4 מ' מוצע.  
2. קו בניין לחזית ב', לרחוב לל. פרץ מ-4 מ' ל-3 מ' מוצע  
שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים עפי סעיף 62 א' (א) בחוק תכנון ובניה.



תכנון זמין  
פיפסה 9

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.51



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ללא שינוי	456			456	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר תנן זמין הדפסה 19

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	3	להריסה	דרך מאושרת	3
מגורים א'	2,1	להריסה	מגורים א'	2,1
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	3
		מבנה להריסה	מגורים א'	2,1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	54	10.59
מגורים ב	456	89.41
סה"כ	510	100

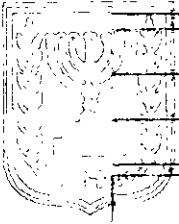
##### מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	54.85	10.79
מגורים א'	453.31	89.20
סה"כ	508.17	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	שימושים
	שימושים עפי תכנית רצ/11/1 מאושרת, רצ/1/1/1 יג מאושרת
<b>4.1.2</b>	הוראות
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	שימושים
	עפי תכנית רצ/11/1 מאושרת
<b>4.2.2</b>	הוראות



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
3 (4)	3	0 (3)	1	2	9.5	1	(2)	(2)	(1) 58	228		דרך מאושרת
3 (7)	3	0 (6)	1	2	9.5	1	(2)	(2)	(1) 58	228		מגורים א' 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 228\*58%=132.
- (2) עפי תכנית רצ/1/1/יג מאושרת.
- (3) קיר משותף עם תא שטח 2.
- (4) לרחוב י.ל.פרץ.
- (5) לכיוון רחוב כצנלסון.
- (6) קיר משותף עם תא שטח 1.
- (7) כיוון רחוב י.ל.פרץ.

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

<b>6.1 חניה</b>	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
-----------------	--------------------------------

<b>6.2 בניה ירוקה</b>	בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה בת קיימא, כגון העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, איורור, וכדו'). מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פיתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה, ובניה בת - קיימא ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
-----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>6.3 פיתוח תשתית</b>	כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.
------------------------	----------------------------------------------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

<b>6.4 רישום שטחים ציבוריים</b>	השטחים המיועדי לצרכי רישום יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשלי"צ בכל דרך אחרת.
---------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------

<b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b>	תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים והגדרות המסומנים בתשריט ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו. תנאי להיתר בניה הגשת תצ"ר לצרכי רישום.
----------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>6.6 הוצאות הכנת תוכנית</b>	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על-ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.
-------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>6.7 היטל השבחה</b>	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
-----------------------	--------------------------------------------

**7. ביצוע התכנית**




תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

מיידי	
-------	--

**8. חתימות**

 ת.ב.ז.מ.מ. מונה תדפסה 19	תאריך: 7/16/14 חתימה:	סוג: בעלים	שם: גיקי אלמקייס שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 7/16/14 חתימה:	סוג: בעלים	שם: גיקי אלמקייס שם ומספר תאגיד:	יזם
	תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101795	בעל עניין בקרקע
	תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: סלו בן עמי שם ומספר תאגיד: סלו בן עמי אדריכל 33939	עורך התכנית



ת.ב.ז.מ.מ.  
מונה תדפסה 19



ת.ב.ז.מ.מ.  
מונה תדפסה 19