

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז מרכז	תכנית מס' 413-0265892
2 8 -02- 2016	רצ/10/51/50/1 הרחבת שב"צ בית ספר מגן אברהם
<b>נ ת ק ב ל</b>	

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 413-0265892  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב  
ביום 14/2/2016 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

עריכת ראשון-לציון  
אגף תכנון בניין עיר  
14-02-2016  
נתקבל 95 מספר: .....

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון  
תכנית מס' 413-0265892 (בנוב. כמותי. יג.)  
ישיבה מס' 43201 מיום 11.11.16  
הוחלט את התכנית  
יו"ר הוועדה  
מנהל מינהל התכנון

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הגדלת שטח בנייני ציבור מגודל מגרש 7.25 דונם ל- 9.83 דונם על חשבון הקטנת שטח ציבורי פתוח לצורך התאמתו לשטח הנדרש לצרכי ביי"ס "מגן אברהם".  
בית ספר "מגן אברהם" נדרש כיום לשמש אוכלוסיה רבה יותר בעקבות פיתוחה של שכונת נחלת יהודה והגדלת מספר יח"ד בה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/10/51/50/1 הרחבת שב"צ בית ספר מגן אברהם
		מספר התכנית	413-0265892
1.2	שטח התכנית		13.423 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	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

181720 קואורדינאטה X

654764 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	האגס		
ראשון לציון	הרב צאלח משה	4	

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	200-205	

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 -תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המישור הקוני ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 2 /4
07/03/1988	1131	3534	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/8005 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 8005
30/07/1970		1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 /1 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 1 /1
06/10/1983		2965	תכנית מפורטת החלה בנחלת יהודה ראשון לציון, תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 472 /10 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 10 /472
30/01/1992	1967	3969	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ במ/ 1 /50 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ במ/ 1 /50 /50

הערה לטבלה:

במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות תוקף החלות על שטח התכנית, יקבעו הוראות תכנית זו

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ורד סלומון-ממן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			ורד סלומון-ממן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	21/01/2015	ורד סלומון-ממן		24/02/2015		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	22/12/2015	ורד סלומון-ממן		22/12/2015	נספח הבינוי מחייב לנושא החניה ברחוב האגס ולמגרש החניה הצמוד למגרשי המגורים	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500		04/02/2015	ורד סלומון-ממן		04/02/2015	גליון 1:	לא

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
אגף תכנון עיר במינהל הנדסה	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	VeredS@rishonlezi n.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	VeredS@rishonlezi n.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547686	03-9547573	VeredS@rishonlezi n.muni.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ומתכננת ערים	עורך ראשי	ורד סלומון-ממן	106698	עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547623	03-9547573	Vereds@rish onlezion.mun i.il
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619	יגדסי מודד מוסמך	ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeqi nt.net



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור מגודל מגרש 7.25 דונם לגודל מגרש 9.83 דונם על חשבון הקטנת שצ"פ לצורך התאמתו לשטח הנדרש לצרכי בייס "מגן אברהם".

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משצ"פ לשב"צ.
2. הגדלת זכויות הבניה הכוללים ל-400% (מעל מפלס הכניסה הקובעת).
3. הוספת תכליות ושימושים מותרים.
4. שינוי קוי בנין.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		13.423	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	6,525.9	+17,944.1
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+100
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	6,525.9	+17,944.1
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+100
הערות			
		מפורט	24,470
		מתארי	100
יותר עד 100 מ"ר למסחר נלווה (קיוסק, בית קפה)			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* 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
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	2
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	7,251	54.02
שטח ציבורי פתוח	6,172	45.98
סה"כ	13,423	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	9,830.95	73.21
שטח ציבורי פתוח	3,597.16	26.79
סה"כ	13,428.11	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. השימושים יהיו לצרכי חינוך, דת, שירותים קהילתיים, מועדוני יום, תרבות וספורט.                  2. יותר שימוש למסחר נלווה בלבד (כגון: קיוסק, בית קפה).                  2. תותר הקמת חניון תת-קרקעי.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. במסגרת זכויות הבניה לשב"צ יותרו עד 100 מ"ר למסחר נלווה בלבד. לא יוקם מסחר נלווה ללא השימוש העיקרי בו הוא ממוקם.                  2. ניתן לשלב את המסחר בדופן הפונה אל אחד הרחובות בהתאם לשיקול דעת והנחיות אדריכל העיר.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר ובתחום המגרש לשב"צ.                  יש להקצאות מקומות חניה עבור אופניים בהתאם לאישור אגף החניה בעירייה או/ו בהתאם לתקנות תקפות בנושא.                  2. ניתן יהיה להקים חניון תת קרקעי בכפוף למגבלות הבאות:                  א. החניון התת-קרקעי ייבנה במידת האפשר מתחת לקונטור המתוכנן למבנים, ככל שטרם הוקמו.                  ב. במידה והחניון ייבנה בשטח החצר של בנייני הציבור, גובה גג החניון לא יעלה על מפלס החצר באופן שיפגע בתפקודו של השטח כשטח פתוח של המוסד.                  ג. שטח גג החניון ירוצף ויגונן, עומק כיסוי הקרקע על גג החניון יהא באופן שיאפשר שתילת עצים וצמחיה עליו, לרבות הנחיות לאיטום הגג וניקוזו.                  ד. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 80% משטח המגרש על מנת לאפשר חלחול מי נגר עילי במגרש. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהיה לפחות 1.5 מטר לצורכי גינון.                  ה. לא תיהיה בהקמת החניון משום פגיעה באפשרות ניצול הקרקע לייעודה המקורי, תוך ביסוס קונסטרוקציה המאפשר הקמת מבני ציבור מעליו.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית הינו מחייב לנושא החניה לאורך רחוב האגס ולמגרש החניה הצמוד למגרשי המגורים בלבד. תותר כניסה למגרשי המגורים הצמודים למגרש החניה דרך השב"צ, כמסומן בנספח הבינוי.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	התכליות והשימושים המותרים:

4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>שבילי הליכה, גינון ונטיעות, ריהוט גן, מתקן שתייה, תאורה, אלמנט עיצובי. רחבות מרוצפות, מתקני משחק לפעוטות ולילדים, מגרש למשחקי כדור, מצללות, גידור, תשתיות קוויות תת קרקעיות (חשמל, מים, תיעול, ביוב, ניקוז, תקשורת וכו'), מתקנים הנדסיים קטנים על ותת קרקעית, תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות, חניה על קרקעית לצורך השימושים המותרים באזור זה, ובהתאם לתכנית מאושרת רצ/1/1 על תיקוניה.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>1. עפ"י תכנית מאושרת רצ/1/1 על תיקוניה.</p> <p>2. המתקנים ההנדסיים בתכנית יתוכננו במסגרת תכנית הפיתוח, ככל הניתן בתת הקרקע או בפינות הצדדיות של השצ"פ.</p>

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

קדמו	קו בנין (מטר)			מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5 (5)	3 (4)	0 (3)	5 (2)	1 (1)	5	480	47174	7862		14742	24570	9828	2	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

1. יותר קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט בקו בנין "0" כאמור בסעיף 6.2.
2. שטחי שרות עפ"י רצ/1/1 תכנית קובעת שטחי שרות בעיר.
3. במסגרת זכויות הבניה לשב"צ יותרו עד 100 מ"ר שטח עיקרי למסחר, בכפוף לסעיף 4.1 לעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה להוסיף קומות תת קרקעיות נוספות באישור הועדה המקומית, לפי רצ/1/1.ג.
- (2) חזית לרחוב האגס.
- (3) חזית לשצ"פ.
- (4) חזית עורפית למגרשי מגורים.
- (5) חזית לרחוב הרב צלאח.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לביצוע לכל השטח אשר תכלול את כל עבודות הפיתוח והבניה וכל מערכת התשתיות העל והתת קרקעיות לאישור מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. אישור היחידה הסביבתית של ראשון לציון למניעת מטרדיים למגרשי המגורים הגובלים.</p>
<b>6.2</b>	<b>קווי בנין</b>
	<p>יותר קירוי בקו בנין "0" למגרשי ספורט, מתקני משחק וסככות הצללה למכלול הפעילויות הנדרשות בחצר המוסד הציבורי ובשטח ציבורי פתוח. הקירוי יהיה בחומרים קלים ועמידים בבליה בתאום עם אגף תכנון עיר ובאישור הועדה המקומית.</p>
<b>6.3</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	<p>מבנה/גדר/קיר המסומן בסימון הריסה מיועדים להריסה. היתר הבניה יינתן רק לאחר ביצוע בפועל של המבנים/קירות/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>
<b>6.4</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה - ת"י 5281 על שינוי ותיקוניו ובהתאם להחלטות הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) ? התשנ"ט, 1998.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגני"ס ובהתאם לכל דין.</p>
<b>6.6</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100.000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 ומיום 29.6.08, או מסמך שיחליף אותם.</p>
<b>6.7</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b>
	<p>הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המישור הקוני, והגבלות בניה בגין מיזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית, או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p>

<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b> <b>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים, רום עליון של תרנים ואנטנות וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. הגבלות בניה בגין מיזעור סכנת ציבורים לתעופה - יותרו תכליות ושימושים בקרקע על פי המותר בתמא/2/4 בלבד, תוך נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, לרבות שימוש בצמחים שאינם מושכים ציפורים.</p> <p>ד. תנאי לאישור העמדת מנופים ועגרונים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון והארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>	

<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b> <b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>על העצים הבוגרים המסומנים בתאי שטח 1,2 בתשריט בסימונים של "עץ לשימור" יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. שימור העצים ייעשה בהתאם להנחיות אגרונום ובפיקוחו.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בכל תא שטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p>	

<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>שטח התכנית נמצא באזור רגישות אי עפ"י תמ"א 4/ב/34. יוותרו לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדרי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, או לחילופין התקנתם של מתקני החדרה בתחומי המגרש, כמפורט בסעיף 23.3.1 בהוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>התכנית נמצאת בקרבה לקידוח " נחלת יהודה ה' ", הקידוח מיועד לספק מים לחקלאות. יש לקבל חוות דעת של לשכת הבריאות רחובות טרם מתן היתרי בניה.</p>	

<p align="center"><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לסעיף 25 בחוק התכנון והבניה.</p>	

<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	

<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>
-------------------------------

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר למתקנים הנדסיים	לא יינתן היתר למתקנים הנדסיים, תחנות טרנספורמציה, אנטנות סלולריות וכדומה מכוח תכנית זו, אלא לאחר שפורסמה הודעה על ק וניתנה הזדמנות למי שעלול להיפגע, להשמיע את טענותיו. דרכי הפרסום, שמיעת הטענות וההחלטה בבקשה כאמור, ייעשו בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 149 לחוק.

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי



**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית ראשון לציון 83000		
<b>יזם</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> ועדה מקומית	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית ראשון לציון 83000		
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית ראשון לציון 83000		
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית ראשון לציון 83000		

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר (עפ"י תכנית מאושרת ממ/10/472)

תוכנית מספר: 413-0265892 שם התוכנית: רצ/מק/10/51/50/1 הרחבת שב"צ בית ספר מגן אברהם

עורך התוכנית: אגף תכנון עיר במינהל הנדסה תאריך: 24/2/2115 חתימה:

לוח אזוריים לתכנית מס' 10/472/מס

ה ע	קווי בנין			פניה דור במ"ר או %	מקסימום שטח כולל טרמטור ות' מדרכות במ"ר או %	מס' יחידות דיוור לפגוש	מס' הקומות	גודל מינימלי לפגוש במ"ר	צבע האזור	האזור
	אחור	אדרי	קדמי							
	6	3	5	-	30% שטח כיסוי 45% בכל המפלסים	1	1 או קומה	700	כתום	מגורים א'
						2	"	750		
	6	4	5	-		לפי תכנית בנוי	3 על מגורים		כחול	מגורים ב'
	6	4	5	-		"	"	"	צהוב	מגורים ג'
מבני באזור	6	3	5	50 מ"ר ל-2 ית' דיוור	240 מ"ר שטח כיסוי 400 מ"ר בכל המפלסים	2	1 או קומה	1200 או לפי החשיטה	כתום עם פסים ירוקים	שטחי עזר
						-	3	500	חום פומאם כתום	בנייני צבור
	6	4	5	-	30% שטח כיסוי 90% בכל הקומות	-			אפור פומאם לבנול	שטח מסחרי
	6	4	5	-	לפי תכנית בנוי	-			פסים ירוקים	אזורי קלאסי
מבני הועד						-				שטח צבורי פתוח
לה או לצרכי הועד										ירוק

- הערות:**
1. המרחק בין שני מבני מגורים על פגוש לא יקטן מ-5 מ'.
  2. המרחק בין קו בנין אחורי לחזית במגרש מסקי עזר לא יעלה על 40 מ', כולל מבני עזר למגורים.
  3. אין לחלק בין מסקי העזר להפגוש החלקות החלקאיות לפגושים נפרדים.
  4. בניה בית שני על חלק לבן ~~מסוק~~ מלבד.
  5. יש לשפן טיקום עקרוני של הבית השני בעת הוצאת היחידים הן לתוספת לבית הראשון והן למבני מסק.
  6. חשופה לב הועדה המקומית מוצגים לבקיה הקשה של ניקוז השטח באלק הצפוני של התכנית יש להג עליה או הרעם של שטח היחידים ב:  
לכל ית' דיוור יורשה ז א. בניה סככה לרכב בגודל 18 מ"ר, בקווי בניין אזים "א" או 2.0 מ" (לפי דרישת הועדה המקומית)  
וצדדי "א" כאשר שטח הגג הסככה לחוף המגרש.
  - ב. בניה מרחף בגודל 50 מ"ר שגובה הקרתו לא יעלה על 70 מ"מ מעל גני הקרקע חפציה. המרחף יהיה בג  
ולא בגומף למבנה עזר מוצגים.
  - לכניונים הקיימים: קו בנין לפי קיים.