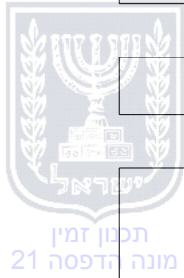


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0464248

רצ/מק/1/50/53/7 תא איגוד"ן ומגורים א' - נחלת יהודה



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מגדילה שטח ציבורי פתוח לטובת הסדרת חצר מגופים לקווי איגודן בשכונת נחלת יהודה -דרום. כמו כן התכנית מגדירה שטח לדרך משולבת כדי לאפשר רדיוס התחברות לדרך קיימת 'קביעת זכויות והוראות למגורים, קביעת הוראות לזכות מעבר לתשתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/1/50/7/53 תא איגוד"ן ומגורים א' - נחלת יהודה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

413-0464248

מספר התכנית

1.051 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

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
קואורדינאטה X	180926
קואורדינאטה Y	653818

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יאיר דרום מצד דרום
רחוב שד' היובל מצד מערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	המורה אברהם	ראשון לציון

נחלת יהודה - דרום

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3629	מוסדר	חלק	162, 169	182

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
29, 22	רצ/מק/1/50/53/4

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
19/12/1995	965	4362	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/50/53 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/50/53
16/06/2011	4851	6251	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/1/50/53 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/מק/1/50/53/4
24/09/2015	127	7119	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/40. הוראות תכנית רצ/1/1/40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/40
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/יג. הוראות תכנית רצ/1/1/יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/יג



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיריל קוזיול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיריל קוזיול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12/06/2017	קיריל קוזיול	12/06/2017	1	1: 250	רקע	תשתיות
לא		16/11/2016	קיריל קוזיול	16/11/2016	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

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	03-9547905	VeredS@rishonleziom.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	03-9547905	VeredS@rishonleziom.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632282		Rafim@mami.gov.il
בבעלות רשות מקומית			עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	VeredS@rishonleziom.muni.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים עפ"י נסח טאבו

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	קיריל קוזיול		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534	03-9547573	kirilk@rishonlezion.muni.il
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619	יגאל גדסי	ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gadas@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 שטחי שצ"פ לטובת הסדרת חצר מגופים לצנרת איגודן הרחבת דרך משולבת . קביעת זכויות והוראות ליעוד מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי מגרשים לצורכי ציבור 3.א.א.62.
2. קביעת קווי בנין למגורים 4.א.א.62.
3. קביעת הוראות והנחיות 5.א.א.62.
4. קביעת גודל מגרש מינמלי 7.א.א.62.
5. קביעת הוראות לזכות מעבר לתשתיות 19.א.א.62.
6. הרחבת דרך 2.א.א.62.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.051
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1		-2	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)

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
דרך משולבת	1
מגורים א'	3
שטח ציבורי פתוח	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,021.18	97.33
שטח ציבורי פתוח	28	2.67
סה"כ	1,049.18	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	28.46	2.71
מגורים א'	303.53	28.93
שטח ציבורי פתוח	717.19	68.36
סה"כ	1,049.18	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בהתאם לתכניות התקפות.
4.1.2	הוראות
א	חניה החניה בתחום המגרש
ב	חניה תקן החנייה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ע"פ תכנית רצ/1/1/40 לשצ"פ בשטח של עד 2 דונם (פינות ישיבה ורחבות פתוחות): ריצוף, שבילים, גינות ונטיעות, ריהוט גן, תשתיות קוויות תת קרקעיות, למעט קווי חשמל, מתקני שתייה, תאורה ואלמנטים עיצוביים.
4.2.2	הוראות
א	תשתיות בכל תחום התכנית תתאפשר הנחת קווי ומתקני תשתית מכל סוג בתת הקרקע. המתקנים ישולבו ויוצנעו בתכנית הפיתוח הנופי של השצ"פ. במידת הצורך יגודרו המתקנים. אופי הגידור ומאפייניו יקבעו בשלב מתן ההיתר ובהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר.
ב	זכויות בניה מאושרות על השטח הפתוח יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכניות התקפות.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך משולבת לשימוש כלי רכב והולכי רגל.
4.3.2	הוראות
א	דרכים א. רוחב המדרכה לא יפחת מ 3 מ' ב. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.
ב	דרכים רחוב משולב יהווה דרך מרוצפת לשימוש משותף לרכב והולכי רגל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)		2	9.5 (1)	1	30		80%		80	182	303.53	3	מגורים א'
3	3	3	3	1	1	7					(4) 50	1%	1%	(3) 2	2	שטח ציבורי פתוח

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) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: עד 2 דונם.
- (4) מתחת לכניסה הקובעת יותרו שימושים רק למתקנים הנדסיים ולחשמל..

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	בהתאם לתקן החניה המאושר לעת הוצאת היתר הבניה.
6.2 רישום שטחים ציבוריים	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יפקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בהתאם לסעיף 25 בחוק התכנון והבניה, 1965.
6.3 חלוקה ו/ או רישום	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
6.4 היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21