

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0798827

רצ/מק/1/22/154 - רח' חגי הנביא פינת רח' נחמיה



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

תכנית לשינוי הוראות בינוי מתב"ע מאושרת רצ/1/22 על מנת לאפשר הוצאת היתר בנייה עבור הקמת יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/מק/1/22/154 - רח' חגי הנביא פינת רח' נחמיה

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0798827

1.2 שטח התכנית 1.208 דונם

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 62א (א), 62א (א) (5)

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	182535
	קואורדינאטה Y	650935

1.5.2 תיאור מקום מגורים צמודי קרקע צפופים בפינת רחובות נחמיה עם חגי הנביא.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	חגי הנביא	8	
ראשון לציון	נחמיה	23	

שכונה שיכון המזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4247	מוסדר	חלק	182	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



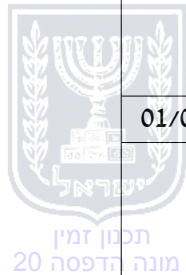
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/03/1989		3625		החלפה	רצ/1/22
		0	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
14/07/1996		4427	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1. הוראות תכנית רצ/מק/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/18
18/11/1996		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1. הוראות תכנית רצ/מק/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/21
27/09/2006	147	5584	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/21. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/21/1
24/09/1997	5723	4571	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/25. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/25 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/25
15/04/2007	2278	5649	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/25. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/25 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/25/2
22/05/1998		4647	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/26. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/26 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/26



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/ מק/ 1/ 1/ 37	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1/ 37. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1/ 37 תחולנה על תכנית זו.	5360	1153	19/01/2005
רצ/ מק/ 1/ 15/ 37/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 15/ 37. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 15/ 37 תחולנה על תכנית זו.	4909		09/08/2000
רצ/ מק/ 1/ 22/ 85	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 22/ 85. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 22/ 85 תחולנה על תכנית זו.	5634	1823	28/02/2007
רצ/ 1/ 1/ 1/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 1. הוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 1 ו תחולנה על תכנית זו.	3378		11/09/1986
רצ/ 1/ 1/ 1/ א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 1. הוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 1 א תחולנה על תכנית זו.	3599	465	08/12/1988
רצ/ 1/ 1/ 1/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 5. הוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5442	4351	29/09/2005
רצ/ 1/ 1/ 1/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 6. הוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6439	4995	28/06/2012
רצ/ 1/ 1/ 1/ 30	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 30. הוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 30 תחולנה על תכנית זו.	5038	706	10/12/2001

הערה לטבלה:

כמו כן כפיפות לתכניות מספר רצ/מק/1/1/37, רצ/1/1/1, רצ/מק/1/26, רצ/מק/1/1/26 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכניות אלה. הוראות תכניות אלה תחולנה על תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עפר נצר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 56 06/07/2020	עפר נצר	06/07/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 16 18/06/2020	עפר נצר	18/06/2020	1	1: 250	רקע	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
חוכר	פרטי	אילן ספיר			ראשון לציון	עזרא	60			netzer@012. net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה קרקע בבעלות מדינה (קרן קימת לישראל)

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	עפר נצר	39922	עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383		netzer@012.n et.il
מודד מוסמך	מודד	דניאל שטרן	475		ראשון לציון	ברקת	51	03-9622524	077-5502248	dashmed@01 2.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

החלפת הוראות בינוי מתב"ע מאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הנחיות לעניין הוראות בניי ופיתוח בתחום החלקה.
- שינוי בקווי בניין עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

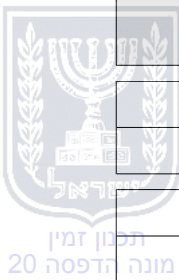
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,208	100
סה"כ	1,208	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,206.23	100
סה"כ	1,206.23	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח הכוללת את כל המבנים בחלקה כך שיוצגו המרחקים בין המבנים, הכניסות והחניות הנדרשות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי				
5	(5)	(5)	(5)	1	2 (4)	4	(3)	(2)	181	701 (1)	1208	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 29% לקומה. ניתן לנייד 5% בין הקומות.
- (2) עפ"י קונטור קומת הקרקע.
- (3) 34% עבור שטחים עיקריים + 15% עבור שטחי שירות.
- (4) + חדרים על הגג.
- (5) כמצוין בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.2 הריסות ופינויים	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית ופינוי הפסולת על חשבון מגיש התכנית
6.3 ניהול מי נגר	קליטת מי נגר עיליים: (הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4) א. בתחום התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34. ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.4 תשתיות	כל קווי התשתית שבתחום תוכנית (למעט חשמל), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
6.5 היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.6 בניה ירוקה	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.7 רישום שטחים ציבוריים	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.
6.8 הוצאות הכנת תוכנית	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה בתוך עשר שנים מאישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20