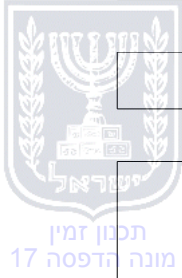


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0724344

רח' הברושים 23 ראשל"צ-רצ/מק/1/50/12/3



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית לצורך איחוד מגרשים 11 ו 12 המהווים חלק מחלקה 69, ללא תוספת זכויות בניה, הוספת שימושים למרתף ושינוי הוראות בינוי למרתף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח' הברושים 23 ראשל"צ-רצ/מק/1/3/12/50

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0724344

1.2 שטח התכנית 2.519 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

181769 קואורדינאטה X

653798 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** הברושים 23/רח' הפיקוסים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות:

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה נחלת יהודה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3628	מוסדר	חלק		69

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רצ/1/50/12	11-12 - 69

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/03/1988	1131	3534	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 8005. הוראות תכנית ממ/ 8005 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 8005
28/06/2012	4995	6439	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 /1 /6. הוראות תכנית רצ/ 1 /1 /6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1 /1 /1 /6
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 /1 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 1 /1 /1 יג
21/05/2007	2833	5666	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 /50 /12 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 1 /50 /12



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב חפץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב חפץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 02 28/05/2020	דב חפץ	16/05/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		13: 24 03/06/2020	דב חפץ	03/06/2020		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		09: 10 09/07/2020	דב חפץ	09/07/2020	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
	פרטי	פליקס לחיאני			ראשון לציון	הלימון	15	03-5160111		yohanan@cityel.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פליקס לחיאני			ראשון לציון	הלימון	15	03-5160111		yohanan@cityel.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	ל"ר	קק"ל		קרן קיימת לישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

**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	דב חפץ	22578	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390	08-9370392	dov@hefetz-architects.co.il
מודד	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

תכנית לאיחוד 2 מגרשים בחלקה 69, לצורך הקמת 4 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד של מגרשים 11 ו- 12 המהווים חלק מחלקה 69.
- ב. העברת שטח עיקרי ושטח שירות בין הקומות.
- ג. שינוי תכנית המרתף עד 50% משטח המגרש.
- ד. שינוי גובה קומת המרתף ל- 3 מ' נטו בשטח העיקרי.
- ה. אפשרות כניסת הולכי רגל לקומת המרתף.
- ו. הקמת חצרות אנגליות עד גבול המגרש ובמפלס רצפת המרתף.
- ז. תוספת שימושים למרתף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

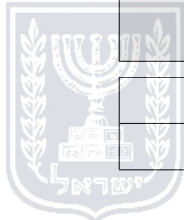


תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,519	מגורים א'
100	2,519	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,509.97	מגורים א'
100	2,509.97	סה"כ



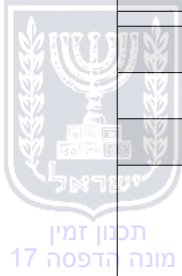
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, בהתאם לתכנית רצ/12/50/1.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. בהתאם לתכנית רצ/12/501.</p> <p>2. שטחי שירות תת קרקעים:</p> <p>א. גובה קומת מרתף 3 מ' נטו, בתחום השטח העיקרי.</p> <p>ב. תכסית המרתף לא תעלה על 50% משטח המגרש-45% שטח שירות ו 5% שטח עיקרי.</p> <p>ג. השימושים המותרים בקומת המרתף יהיו: חדרי משחקים, חדרי רחצה, מוסך חניה, חדרי כביסה, חדרי מכונות, חדר כושר ומרחבים מוגנים.</p> <p>ד. יותרו כניסות לרכבים ולהולכי רגל לקומת המרתף.</p> <p>ה. תותר הקמת חצרות אנגליות בתחום המגרש ובמפלס רצפת המרתף, לרבות פתחי גישה ותאורה.</p> <p>ו. תותר הקמת חניה תת קרקעית מתוך שטחי הבניה המותרים.</p> <p>3. תותר הקמת עד 4 מבנים בתחום המגרש, המרחק בין המבנים לא יפחת מ 6 מ' מינימום.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9.5	4 (6)	30 (5)	1140 (4)	120 (3)	251.9 (2)	1007.6 (1)	2519	100	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

לא תותר העברת שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40%.

(2) 10%.

(3) 5%.

(4) 45%.

(5) לקומת הכניסה וקומה א' 50% למרתף..

(6) תוספת יח"ד מהווה סטייה ניכרת מתכנית זו..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 עתיקות</b>	בתכנית זו נכללים חלקים משטח עתיקות מוכרז "ראשון לציון" ועל כן, כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תותאם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 והתקנות לפיו.
<b>6.2 בניה ירוקה</b>	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.
<b>6.3 ניהול מי נגר</b>	יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתוך הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, או לחילופין התקנתם של מתקני החדרה בתחומי המגרש.
<b>6.4 סטיה ניכרת</b>	חריגה ממספר יחידות הדיור.
<b>6.5 פיתוח תשתית</b>	כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י יזם ועל חשבונו.
<b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b>	א. הגשת מפה לצרכי רישום והבטחת הרישום בספרי המקרקעין, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ב. כתנאי להוצאת היתר בניה, תוגש תכנית פיתוח מלאה לחלקה המבוקשת, לאישור מנהל ההנדסה ואגף תשתיות ותחזוקה.
<b>6.7 דרכים תנועה ו/או חניה</b>	2 מקומות חניה לכל יח"ד בהתאם לתקן חניה ואישור מהנדס תנועה בעיריית ראשון לציון.
<b>6.8 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>6.9 היטל השבחה</b>	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b>	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 בכל דרך אחרת.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17