

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1000892

רצ/19/118 - החשמונאים 4 - תוספת יח"ד

מרכז

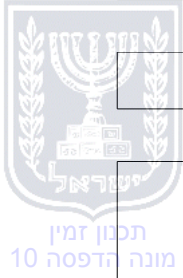
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להוסיף יח"ד ולאפשר בניית 2 יחידות דיור על המגרש בעזרת הוראות בינוי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/18/19 - החשמונאים 4 - תוספת יח"ד
------------------------	-----------	-------------------------------------

מספר התכנית 413-1000892

שטח התכנית 0.496 דונם

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) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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 183500

קואורדינאטה Y 652100

1.5.2 תיאור מקום

החשמונאים פינת קלאוזנר

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4241	מוסדר	חלק	190	

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	פרק	תאריך
רצ/1/1/ג	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/ג ממשיכות לחול.	2461			10/08/1978
רצ/1/1/ו/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית רצ/1/1/ו/6 והוראות תכנית רצ/1/1/ו/6 תחולנה על תכנית זו..	6439	4995		28/06/2012
רצ/118	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/118 ממשיכות לחול.	0			30/07/1953
רצ/1/1/יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/יג. הוראות תכנית רצ/1/1/יג תחולנה על תכנית זו.	5280	2245		09/03/2004
רצ/מק/1/1/26	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/26. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/26 תחולנה על תכנית זו.	4647			22/05/1998



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יהודית פרלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יהודית פרלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	27/02/2022	יהודית פרלסון	20: 21 27/02/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/02/2022	יהודית פרלסון	21: 06 27/02/2022		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	נאור עודי			ראשון לציון	החשמונאים 4	4			naor@lombelico.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נאור עודי			ראשון לציון	החשמונאים 4	4			naor@lombelico.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נאור עודי			ראשון לציון	החשמונאים 4	4			naor@lombelico.co.il

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	יהודית פרלסון	28903752	עיר ואם אדריכלות ותכנון ערים	רעננה	מכבי	52			judith@ir-va-em.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט ליברמן מדידות בע"מ	בני ברק	לח"י		03-9417011		ddc_il@yahoo.com
	הנדסאי	גילה נוראל	15782		ראשון לציון	שיבת ציון	10	052-3507756		gilanur@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תוספת יח"ד למגרש והוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

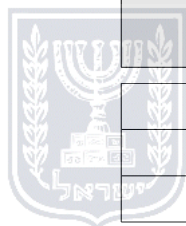
1. תוספת יחידת דיור למגרש כך שיהיו 2 יח"ד במקום אחת.
2. שינוי קו בניין קדמי דרומי ל 2.5 מ' וקו בניין צדדי צפוני ל 2 מ'.
3. שינוי אורך חזית מינימלי כלפי רחוב החשמונאים ל 9.5 מ'.
4. הקטנת שטח מגרש מינימלי לבית דו משפחתי ל 400 מ"ר.
5. חדר על הגג לכל יחידה, הבניה תתאפשר בהמשך לקיר הצפוני של קומת הקרקע, ללא נסיגה מקו המעקה.
6. 6% הקלה לתוספת שטח עיקרי.
7. הגדלת תכסית ל 50%.
8. יותר ניווד שטחים (עיקרי ושירות) בין הקומות מעל הקרקע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
דרך מאושרת	701



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	82.85	16.69
מגורים א'	413.68	83.31
סה"כ	496.53	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	82.85	16.69
מגורים א'	413.68	83.31
סה"כ	496.54	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושטחי שירות נלווים למגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. עבור יחידת הדיור האחורית תינתן אפשרות גישה להולכי רגל ולרכב מהדרך המופקעת החדשה. 2. הבניה בקומה א' תתאפשר בהמשך לקיר הצפוני של קומת הקרקע, ללא נסיגה מקו המעקה. 3. שטח מגרש מינימלי לבית דו משפחתי יהיה 400 מ"ר. 4. יותר ניווד שטחים (עיקרי ושירות) בין הקומות מעל הקרקע. 5. ארך חזית מינימלי כלפי רחוב החשמונאים יהיה 9.5 מ'.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני ומתקני דרך. ב. מדרכות, חניות גינון, שביל אופניים. ג. רצועה למעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	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	
קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	2	50	(3)	41.4 (2)	250 (1)	414	101	מגורים א'	מגורים א'
(5)	(4)	(4)	2	2	50	(3)	41.4 (2)	250 (1)	414	101	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 35% מאושר + 6% הקלה + ניווד 80 מ"ר שהיו מיועדים לחדרים על הגג ע"פ תכנית רצ/ 1/1 /ו/ 6. לא יותרו מעבר לאמור חדרים על הגג (במענה לפשרת ביה"מ מתאריך 6/12/2020)..

(2) 10% לפי תכנית תקפה.

(3) שטח מרתף בהתאם לקונטור המבנה ע"פ תכנית רצ/מק/ 26/1/1.

(4) ע"פ המסומן בתשריט.

(5) 2.5 מ' לדרך דרומית ו 5 מ' לרחוב החשמונאים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

6.2**בניה ירוקה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובניה ירוקה. בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקוניו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית בעת הוצאת היתר בניה.

6.3**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

תנאי להוצאת היתר למבנה יהיה בדיקת עצים בוגרים בשטח המגרש, בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק וקבלת אישור של פקיד היערות.

6.5**ניהול מי נגר**

א. 15% לפחות משטח המגרש יוקצה למטרת החדרת מי נגר.
 ב. ניקוז הגגות והמרתפים יופנה לשטחי החלחול ו/או למתקני החדרה.
 ג. משטחי חניה ורחבות בתחום המגרש ירוצפו ככל הניתן מריצוף מחלחל. מי הנגר יושהו וינקזו לשטחים מחלחלים בשטח המגרש.

6.6**סטיה ניכרת**

לא תותר הקלה נוספת לתוספת שטחים מעבר למצוין בתכנית, הדבר יהווה סטיה לתכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.