

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0905752

המוכתר 2, נחלת יהודה - מס'רצ/מק/1/50/77

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית בסמכות מקומית לחלוקת החלקה לשני מגרשים שווים בגודלם והגדלת מספר יח"ד מ - 2 יח"ד ל - 4 יח"ד, ללא שינוי בזכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 המוכתר 2, נחלת יהודה - מס'רצ/מק/1/77/50

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0905752

שטח התכנית 1.2 1.029 דונם

סיווג התכנית 1.4 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) (4), 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 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
	קואורדינאטה X	181916
	קואורדינאטה Y	654778

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	המוכתר	2	

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	156	

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
ממ/ 472 /10	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 472 /10. הוראות תכנית ממ/ 472 /10 תחולנה על תכנית זו למעט מספר היחידות המותר.	2965			06/10/1983
413-0270371	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0270371. הוראות תכנית 413-0270371 תחולנה על תכנית זו.	7167	1965		16/12/2015
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
תמא/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4. הוראות תכנית תמא/ 4 תחולנה על תכנית זו.	1522	1320		01/05/1969
ממ/ 8005	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 8005. הוראות תכנית ממ/ 8005 תחולנה על תכנית זו.	3534	1131		07/03/1988
רצ/ 1 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 /1. הוראות תכנית רצ/ 1 /1 תחולנה על תכנית זו.	1646			30/07/1970
רצ/ 1 /50 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 /50 /8. הוראות תכנית רצ/ 1 /50 /8 תחולנה על תכנית זו.	4060	512		22/11/1992
רצ/ 2030	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 2030. הוראות תכנית רצ/ 2030 תחולנה על תכנית זו.	7531	7033		26/06/2017
רצ/ מק/ 1 /1 /21	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 /21. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 /21 תחולנה על	0			18/11/1996

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תכנית זו, למעט שטח המגרש המינימלי להקמת ברכה שיהיה 248 מ"ר, לפי תכנית זו.				
רצ/מק/1/1 /1 /21	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1 /21 /1. הוראות תכנית רצ/מק/1/1 /21 /1 תחולנה על תכנית זו למעט שטח המגרש המינימלי להקמת ברכה שיהיה 248 מ"ר, לפי תכנית זו...	5584	147		27/09/2006
רצ/במ/1/50 /50	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/במ/1/50 /50. הוראות תכנית רצ/במ/1/50 /50 תחולנה על תכנית זו.	3969	1967		30/01/1992



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				ניקי פיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ניקי פיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	01/10/2022	ניקי פיין	12: 52 01/10/2022	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/03/2022	ניקי פיין	08: 58 22/03/2022	נספח מצב מאושר	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
	פרטי	נסים אבן			ראשון לציון	משמר הירדן	16			



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נסים אבן			ראשון לציון	משמר הירדן	16			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		נסים אבן			ראשון לציון	משמר הירדן	16			



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	ניקי פיין	10504	פיין אדריכלים	פתח תקוה	מזא"ה	32	03-9305589	03-9347308	niki.fein@gmail.com
מודד	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	(1)	1	09-7990140	09-7996748	mhmed@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 629 מיקוד 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 מספר יח"ד המותר בתחום התכנית מ 2 יח"ד צמודות קרקע ל 4 יח"ד צמודות קרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה לשני מגרשים.
2. הגדלת מספר יח"ד מ - 2 ל - 4 יח"ד.
3. שינוי קווי בניין.
4. קביעת גודל מגרש מינימלי של 496 מ"ר.
5. תוספת 6% שטחי בניה בהקלה עבור תכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	156A, 156B
דרך מאושרת	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	156A, 156B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
96.50	993	אזור מגורים א'
3.50	36	דרך מוצעת
100	1,029	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.50	36.05	דרך מאושרת
96.50	993.46	מגורים א'
100	1,029.51	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, צמוד קרקע
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	4.1.1 גימור חזיתות יהיה בחומרים קשיחים, החומר והגוון באישור אדריכלית העיר או מי מטעמה.
	4.1.2 בתחום התכנית לא יאושרו פיצולי דירות ע"פ סעיף 117 לחוק.
	4.1.3 שטח המגרש המינימלי להקמת ברכת שחיה יהיה 248 מ"ר, וללא שינוי ביתר ההוראות של התכניות לברכות שחיה .
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך, מדרכה להולכי רגל, מעבר תשתיות וכדומה.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)	1 (5)	2 (4)	9.5	2	30	(3)	0	(2) 50	(1) 253	497	156A	מגורים	א' מגורים		
(7)	(7)	(7)	(7)	1 (5)	2 (4)	9.5	2	30	(3)	0	(2) 50	(1) 253	496	156B	מגורים	א' מגורים		

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) 51% משטח המגרש (45%+6% הקלה).
- (2) 10% משטח המגרש.
- (3) לפי קונטור קומת הקרקע.
- (4) שתי קומות + עליית גג / חדרי יציאה לגג לפי רצ/1/1/1 על תיקוניה.
- (5) לפי תכניות בתוקף.
- (6) קווי הבניין יהיו כמפורט: קו בניין קדמי לכיוון רח' אלי כהן - 5 מ', קו בניין קדמי לכיוון רח' המוכתר - 5 מ', קו בניין צדדי לכיוון מערב - 3 מ', קו בניין צדדי לכיוון דרום - 3 מ'..
- (7) קווי הבניין יהיו כמפורט: קו בניין קדמי לכיוון רח' המוכתר - 5 מ', קו בניין אחורי לכיוון מערב - 5.40 מ', קו בניין צדדי לכיוון צפון - 3 מ', קו בניין צדדי לכיוון דרום - 2.70 מ'..

6. הוראות נוספות

6.1	תנועה	חניה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
6.2	תנאים בהליך הרישוי	הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית של החוק.
6.3	איחוד וחלוקה	1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הכנת התכנית והרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם.
6.4	פיתוח סביבתי	לא יינתן היתר בנייה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חנייה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח צגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	1. הריסה - הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית, אשר מסומנים להריסה, תהיה תנאי למתן היתר הבניה. 2. תברואה - יש לתאם את מיקום פחי האשפה עם מחלקת תברואה כתנאי למתן היתר הבניה.
6.6	עתיקות	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"י - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.
6.7	ניהול מי נגר	חלחול - לפחות 20% משטח החלקה יאפשרו חלחול טבעי. נדרש אישור מהנדס הועדה לפתרון מי נגר עילי. השטח המיועד לחלחול והחדרה יתוכנן כך שתתאפשר החדרת מי נגר ויימנע הידוק קרקע כדי להגדיל את חדירות הקרקע. השטחים חדירי המים (שטחים לא מבונים ושטחים שאינם מעל מרתפים) לרבות חניה יהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ חלוקים, ריצוף מחלחל וכיו"ב באישור מחלקת הניקוז של העירייה. מי נגר ממרזבים לא יופנו לכביש או לשטחים מרוצפים אלא לשטחי גינון וחלחול, אין לחבר ניקוז מזגנים לבורות חלחול אלא לביוב ו/או למערכות השקיה בלבד.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם מפונים מכל מבנה, גדר וחפץ.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19