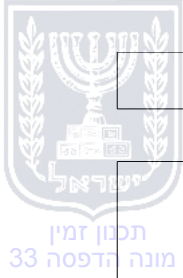


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0848804

רצ/מק/150/8 רחוב אברבנאל 4



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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לצורך החלפת שטחים בין יעוד דרך מאושרת ליעוד מגורים ד', ע"פ המצוין בתשריט, לצורך השלמת פיתוח המדרכה הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

רצ/מק/8/150 רחוב אברבנאל 4

413-0848804

מספר התכנית

2.252 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	182275
	קואורדינאטה Y	652546

1.5.2 תיאור מקום

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	אברבנאל	4	

שכונה רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3930	מוסדר	חלק	379	383

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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/150/1	החלפה		2433			27/04/1978
רצ/1/1/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ג. הוראות תכנית רצ/1/1/ג תחולנה על תכנית זו.	2461			10/08/1978
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/1/1/ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ז. הוראות תכנית רצ/1/1/ז על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	4106	2460		29/04/1993
רצ/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/1/1/36/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/36/2. הוראות תכנית רצ/1/1/36/2 תחולנה על תכנית זו.	6404	3525		24/04/2012
רצ/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
רצ/1/1/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/א. הוראות תכנית רצ/1/1/א תחולנה על תכנית זו.	3599	465		08/12/1988
רצ/מק/1/1/18	החלפה		4427			14/07/1996
רצ/מק/1/1/25	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/25. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/25 תחולנה על תכנית זו.	4571	5723		24/09/1997

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		16: 56 30/04/2023	תמר אברהם	11/08/2022	17	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		09: 24 07/11/2022	דוד בז'רנו	15/09/2022	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		09: 17 07/11/2022	קיריל קוזיול	14/08/2022	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534		kirilK@rish onlezion.mu ni.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	קיריל קוזיול		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534		kirilk@risho nlezion.muni. il
	שמאי	תמר אברהם	272	תמר אברהם שמעות מקרקעין ניהול ופיתוח נכסים	יהוד	דרך העצמאות	40	03-6325520	03-6325584	info@tamara b.co.il
תנועה	יועץ	דוד בז'רנו		בז'רנו דוד הנדסה תנועה ותחבורה	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9701106		David@bezer ano.co.il
מודד מוסמך	מודד	ניסים חבשי	1034	חבשי ניסים מודד מוסמך בע"מ	אכסאל	(2)	1	03-7256493		mrndn_eng@n etvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד 1709.

(2) כתובת: 1507.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לצורך החלפת שטחים בין יעוד דרך מאושרת ליעוד מגורים ד'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בין יעוד דרך מאושרת ליעוד מגורים ד'.
2. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקיימות.
3. שינוי קווי בניין.
4. קביעת זיקת הנאה לציבור.
5. שינוי יעוד ע"פ נוהל מבא"ת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2
דרך מוצעת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2

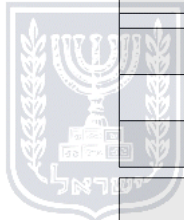
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	2,138	94.94
דרך מאושרת	114	5.06
סה"כ	2,252	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	114.69	5.09
מגורים ד'	2,137.49	94.91
סה"כ	2,252.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מסחר, משרדים, מגורים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים א. רצועת דרך למעבר כלי רכב ומתקני דרך. ב. מדרכות, חניות, גינון ושבילי אופניים. ג. רצועה למעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי ינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (2)	16 (3)	46	1710 (2)		2138	6904 (1)	2138	2	מגורים ד'
										114		1	דרך מוצעת

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) 1000 מ"ר שטח בניה למסחר בקומת הקרקע - חניות ומשרדים, 5904 מ"ר שטח עיקרי למגורים, סה"כ 6904 מ"ר.
- (2) 80% תכסית לקומה ע"פ רצ/1/1.יג.
- (3) ע"פ היתר קיים : 2 קומות מסחר ומשרדים + קומה 1 מפולשת + 12 קומות טיפוסיות + חדרים על הגג, גג טכני לא יחשב במניין הקומות.
- (4) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	אישור תשריט לצורכי רישום ע"י מודד מוסמך.
6.2	דרכים תנועה ו/או חניה
	הסדרי תנועה יקבעו בשלב תכניות הפיתוח.
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.4	זיקת הנאה
	<p>1. במיקום המסומן כזיקת הנאה תירשם זיקת הנאה לכלל הציבור.</p> <p>2. לא יותר גידור השטח המסומן בזיקת הנאה לעבר השטחים הציבוריים הסמוכים. השטח יפותח ברצף עם השטחים הציבוריים הגובלים ללא מדרגות, רמפות, גדרות וכו' וזיקת ההנאה תהווה חלק אינטגרלי ורציף מהמרחב הציבורי הסובב.</p> <p>3. תובטח זכות המעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה.</p> <p>4. השימושים הבאים יותרו בכל השטחים המסומנים כזיקת הנאה: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות. לא תותר בניה מעל זיקת ההנאה בשטח לכל גובה הקומות פרט לקירוי.</p>
6.5	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים, יעוץ משפטי ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי