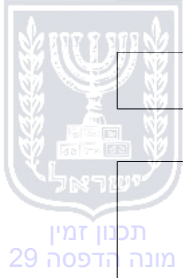


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1093715

רצ/מק/1/50/79 הצרחת שטחים רחוב הבנים



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

התכנית משנה את מיקום מגרש המגורים לטובת שימור המבנה הקיים ברחוב הבנים 15. המבנה נקבע כמבנה לשימור ע"פ תכנית המתאר רצ/2030



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/מק/1/79/50 הצרחת שטחים רחוב הבנים

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-1093715

1.2 שטח התכנית 1.316 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) (4), 62 א (ג)

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	181642
	קואורדינאטה Y	653856

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	הבנים	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3628	מוסדר	חלק	131	130

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



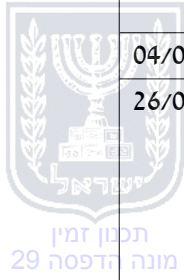
תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
413-0480335	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0480335 הוראות תכנית 413-0480335 תחולנה על תכנית זו.	0			
ממ/ 8005	החלפה		3534	1131		07/03/1988
רצ/ 1 / 1 / 26	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1/26/1/1 הוראות תכנית רצ/ 1/26/1/1 תחולנה על תכנית זו.	6061	1850		08/02/2010
רצ/ 1 / 1 / 40	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 40/1/1 הוראות תכנית רצ/ 40/1/1 תחולנה על תכנית זו.	7119	127		24/09/2015
רצ/ 1 / 1 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 6/1/1 הוראות תכנית רצ/ 1/1/1 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	6439	4995		28/06/2012
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 / 84 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 2/84/1 הוראות תכנית רצ/ 2/84/1 תחולנה על תכנית זו.	8083	6410		17/01/2019
רצ/ מק/ 1 / 1 / 1 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/ 1/21/1/1 הוראות תכנית רצ/מק/ 1/21/1/1 תחולנה על תכנית זו.	5584	147		27/09/2006
רצ/ מק/ 1 / 1 / 37	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/ 37/1/1 הוראות תכנית רצ/מק/ 37/1/1 תחולנה על תכנית זו.	5360	1153		19/01/2005



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		זו.				
ממ/ 8005 /1	החלפה		3654			04/05/1989
רצ/ מק/ 1 /1 /ז/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/ 2/ז/1/1 הוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	5843	4511		26/08/2008
רצ/ במ/ 1 /50 /50	החלפה		3969	1967		30/01/1992



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			הועדה המקומית לתכנון ובניה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הועדה המקומית לתכנון ובניה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 53 21/06/2023	הועדה המקומית לתכנון ובניה	21/06/2023			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		12: 07 02/08/2023	הועדה המקומית לתכנון ובניה	23/05/2022			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		09: 36 05/01/2023	אורי פדן	01/08/2022			רקע	תיעוד/סקר שימור
לא		13: 46 28/06/2023	הועדה המקומית לתכנון ובניה	28/06/2023	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
אגף תכנון עיר מנהל הנדסה	רשות מקומית	רשות מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	kirilk@rishonlezion.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	kirilk@rishonlezion.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגף תכנון עיר מנהל הנדסה	עורך ראשי	הועדה המקומית לתכנון ובניה		הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534		kirilk@rishonlezion.muni.il
מודד	מודד	משה אורטס	852	מ.א הנדסה גאודטית מיפוי ומדידות	גדרה	דוכיפת	11	08-8680421		m_ortas@013net.net
יועץ שימור	יועץ	אורי פדן			תל אביב- יפו	שפע טל	12	03-5243697		uri@uparchitects.design

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

הצרחת שטחים בין מגרש בייעוד מגורים למגרש בייעוד שצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לטובת החלפת מיקום מגרש בייעוד מגורים ושצ"פ.
2. שינוי ייעוד משצ"פ לשב"צ.
3. תוספת זכויות בניה במגרש לבנייני ציבור.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת הוראות בינוי ושימור למבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	658	50
שטח ציבורי פתוח	658	50
סה"כ	1,316	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	550.6	41.74
מגורים א'	666.42	50.52
שטח ציבורי פתוח	102.15	7.74
סה"כ	1,319.16	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושטחי שרות נלווים למגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הבניה תהיה בשתי קומות צמודות קרקע, ללא קומת עמודים+ חדר בחלל הגג.
ב	חניה חניה תהא בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. חינוך,קהילה, רווחה, תרבות, דת, ספורט, בריאות וכדומה. ב. שטחים פתוחים, גינון וריהוט גן ומתקני משחק. ג. השימוש במבנה הציבור ייקבע ע"י הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו המבנה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי ע"פ הוראות 4.1.2 לתכנית השימור רצ/1/84/2.
ב	חניה חניה תהא בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. הועדה המקומית רשאית לאשר הקטנה ו/או פטור מהוראות תקן חניה. לא תותר התקנת מקומות חניה בחזית הקדמית של אתר לשימור.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	ריצוף,שבילים, גינון ונטיעות, ריהוט גן, תשתיות תת קרקעיות, מתקן שתייה, תאורה, אלמנט עיצובי.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	5	3	3	2 (4)	9.5 (3)	2 (2)	30	(1)		66	296	658	1	מגורים א'	מגורים א'		
14.5 (5)	0	4 (5)	0 (5)	1			60	440		85	250	550	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3 (8)	3 (8)	3	3	1					(7)	(6)	(6)	103	3	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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) ע"פ קונטור קומת הקרקע.
- (2) דו משפחתי.
- (3) גובה הבנין או קצה גג הרעפים המכסימלי יהיה עד 9.5 מ' ובשיפוע שלא יפחת מ - 35 אחוזים..
- (4) שתי קומות צמודות קרקע צמודות קרקע, ללא קומות עמודים + חדר בחלל הגג.
- (5) קו בניין נקודתי בהתאם למבנה קיים כמסומן בתשריט..
- (6) 1% ע"פ תכנית רצ/1/40.
- (7) ע"פ תכנית רצ/1/40.
- (8) קו בנין 0 בין שצ"פ לשב"צ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.

6.2

שימור

1. אתר לשימור ישומר וישוקם על פי הוראות פרק 6.1 לתכנית השימור רצ/1/84/2
2. תיעוד האתר לשימור על פי הוראות פרק 6.3 לתכנית השימור רצ/1/84/2
3. באתר יוצב שילוט עם סיפור האתר, בהתאם לחוו"ד ממונה השימור שתכלול מיקום השלט, חומרים, עיצוב, וכד'

6.3

שמירה על עצים בוגרים

בהתאם לאישור פקיד היערות לעת מתן היתר בנייה.

6.4

רישום שטחים ציבוריים

מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, וככל שלא יוחכרו, יופקעו על ידי הרשות המקומית

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

1. מגרש מס' 2 - על פי הוראות פרק 6.5 לתכנית השימור רצ/1/84/2
2. הגשת מפה לצרכי רישום והבטחת הרישום בספרי המקרקעין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



טבלת זכויות - מצב מאושר

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (%)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
3	3	3	3	1					(2)	1% (1)	1% (1)	658	1	שצ"פ	שצ"פ
5	5	3	3	(8) 2	(7) 9.5	(6) 2	30	(5)		(4)10	(3) 45	658	2	מגורים א'	מגורים א'



הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר :

- (1) ע"פ תכנית רצ/1/40
- (2) 50 מ"ר ע"פ רצ/1/40
- (3) ע"פ תכנית ממ/8005/1
- (4) ע"פ רצ/1/1 יג
- (5) ע"פ קונטור קומת הקרקע – ע"פ רצ/1/1 יג
- (6) דו משפחתי
- (7) גובה הבניין או קצה גג הרעפים המכסימלי יהיה עד 9.5 מ' ובשיפוע שלא יפחת מ - 35 אחוזים
- (8) צמודות קרקע, ללא עמודים + חדר בחלל הגג.

