

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0989624

רצ/מק/1/5/12 - האפרסמון 4 ראשון לציון



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005148322/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית לחלוקה בהסכמה ל - 2 מגרשים ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות, קביעת גודל מגרש מינימלי, קביעת קווי בניין בין המגרשים ותוספת יחיד מ 2 יחיד ל 4 יחיד (מתוקף החלוקה).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/מק/1/50/12-5 - האפרסמון 4 ראשון לציון

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0989624

1.2 שטח התכנית 1.510 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 62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (7), 62א (א) (8)

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	181735
קואורדינאטה Y	653763

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	האפרסמון	ראשון לציון

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	423	

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

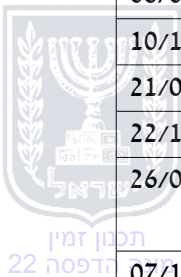
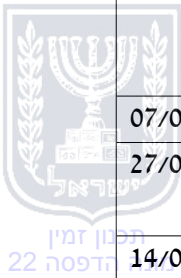
תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/03/1988		1131	3534		החלפה	ממ/ 8005
27/08/1996			0		החלפה	רצ/מק/1/1/1 1
14/07/1996			4427		החלפה	רצ/מק/1/1/18
27/09/2006		147	5584		החלפה	רצ/מק/1/1/1 1/21
24/09/1997		5723	4571		החלפה	רצ/מק/1/1/25
19/01/2005		1153	5360		החלפה	רצ/מק/1/1/37
08/12/1988		465	3599		החלפה	רצ/1/1/1/א
29/09/2005		4351	5442		החלפה	רצ/1/1/1/5
28/06/2012		4995	6439		החלפה	רצ/1/1/1/6
09/03/2004		2245	5280		החלפה	רצ/1/1/יג
08/02/2010		1850	6061		החלפה	רצ/1/1/1/26
10/12/2001		706	5038		החלפה	רצ/1/1/30
21/05/2007		2833	5666		החלפה	רצ/1/50/12
22/11/1992		512	4060		החלפה	רצ/1/50/8
26/08/2008		4511	5843		החלפה	רצ/מק/1/1/1/ז 2
07/12/2009		881	6030		החלפה	רצ/מק/1/1/1/ז 3

הערה לטבלה:

רצ/1/1/26 - החלפה  
מק/1/1/37 - החלפה  
מק/1/1/ז - החלפה



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סלו בן עמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סלו בן עמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 07 10/03/2024	סלו בן עמי	10/05/2023		1: 100	רקע	בינוי
לא		13: 09 16/08/2023	סלו בן עמי	15/07/2021		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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	בן ציון מזרחי			ראשון לציון	בשארי סעדיה ויוסף	9			mizrahi.ella@gmail.com
	פרטי	שלום מזרחי			ראשון לציון	האפרסמון	4			ofra.fiss.m1@gmail.com
	פרטי	עמליה שמיר			ראשון לציון	שפירא צבי הרמן	15			rina6010@gmail.com

## 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
	עורך ראשי	סלו בן עמי		סלו בן עמי אדריכלים	ראשון לציון	הרצל	16	03-9660158		eilat@salo.co.il
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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 חלוקה בהסכמה ל - 2 מגרשים ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות, קביעת גודל מגרש מינימלי, קביעת קווי בניין בין המגרשים ותוספת יח"ד

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה בהסכמת בעלים ל - 2 מגרשים.
2. שינוי גודל מגרש מינימלי לבניית 2 יח"ד מ 825 מ"ר ל - 740 מ"ר.
3. תוספת יח"ד לחלקה מ 2 ל - 4 יח"ד (לאחר החלוקה).
4. קביעת קווי בניין בין המגרשים החדשים.
5. שינוי בקווי בניין קיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

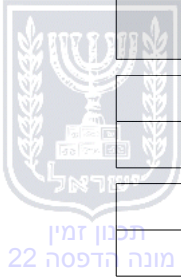
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		200,100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	200

#### 3.2 טבלת שטחים

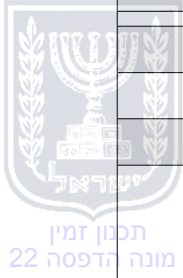
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,510	מגורים א'
100	1,510	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,504.84	מגורים א'
100	1,504.84	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. גימור חזיתות ייקבע בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>2. בתחום התכנית לא יאושרו פיצולי דירות. כל תוספת או פיצול יח"ד תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>3. המרחק בין המבנים לא יפחת מ 6 מ'</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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
4 (7)	4	4 (6)	3	1	2 (5)	9.5	2 (4)	35	(3)		77 (2)	347 (1)	770	100	מגורים א'	מגורים א'		
4	3	5	5	1	2 (5)	9.5	2 (4)	35	(3)		74 (2)	333 (1)	740	200	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) 45% - סה"כ אחוז בניה - עיקר 30% - תכסית שטח עיקר.

(2) 10% משטח המגרש. שטחי שרות כוללים: ממ"ד, מחסן, גגון מעל הכניסה לבניין וחניה מקורה.

(3) עפ"י שטח קונטור קומת קרקע.

(4) דו משפחתי.

(5) +חדרים על הגג.

(6) קו בניין צידי-פנימי במקטע שקרוב לרחוב הפיקוסים 3 מ'.

(7) קו בניין פנימי לכיוון השביל 3 מ'.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>קווי בנין</b>	א. חריגה של מבנה קיים בתא שטח 200 מקווי בניין לא תחשב לסטייה. במידה והמבנה יהרס ויבנה מבנה חדש במקומו, הוא יצטרך להתכנס לקווי בניין מוצעים בתכנית זו.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
<b>6.3</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>	לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הכנת התכנית והרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם
<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>	כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.
<b>6.5</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על היזם וישולמו עליהם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק
<b>6.6</b>	<b>הריסות ופינויים</b>	במסגרת היתר בניה לתאי שטח 200 תהייה הריסה לפי התוכנית בינוי
<b>6.7</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>	לא יינתן היתר בנייה אלא אם רשות רישוי / וועדה מקומית תאשר 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 מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
<b>6.8</b>	<b>עתיקות</b>	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 שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.
<b>6.9</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	יש לתאם את מיקום פחי האשפה עם מחלקת תברואה כתנאי למתן היתר הבניה

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22