

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0248211

רצ/מק/1/6/136 - רח' נחמה 4-6 ראשון לציון



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

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון עבור הקמת 2 בנייני מגורים והתוויית דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל שתחבר בין רחובות נחמה והרב סיבהי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/מק/1/6/136 - רח' נחמה 4-6 ראשון לציון

מספר התכנית 413-0248211

1.2 שטח התכנית 0.839 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) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 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 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

181975 קואורדינאטה X

652475 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' נחמה 6 במרכז העיר בראשון לציון.

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
	6	נחמה	ראשון לציון

שכונה מרכז העיר ראשון לציון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3932	מוסדר	חלק	15-17	

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 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**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		2461			10/08/1978
רצ/מק/1/1/ג/1	החלפה		6361	1984		16/01/2012
רצ/1/15/6/1	החלפה		2865	233		11/11/1982
רצ/1/110/1	החלפה		1493	478		19/12/1968
רצ/1/84/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/84/2. הוראות תכנית רצ/1/84/2 תחולנה על תכנית זו.	8083	6410		17/01/2019
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/1/1/יג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/יג ממשיכות לחול.	5280	2245		09/03/2004
רצ/1/1/1/6	החלפה		6439	4995		28/06/2012
רצ/1/1/ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ז. הוראות תכנית רצ/1/1/ז תחולנה על תכנית זו.	4106	2460		29/04/1993
רצ/מק/1/1/ז/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז תחולנה על תכנית זו.	0			27/08/1996
רצ/מק/1/1/ז/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז תחולנה על תכנית זו.	5843	4511		26/08/2008
רצ/מק/1/1/ז/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/ז תחולנה על תכנית זו.	6030	881		07/12/2009
רצ/מק/1/1/25	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/25	4571	5723		24/09/1997

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		1 / 25. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / 25 תחולנה על תכנית זו.				
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.	4714			21/12/1998
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מילי בן עזרא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מילי בן עזרא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		08: 33 21/06/2022	יגאל שגיא	02/06/2022	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	דו"ח נלווה לטבלאות איזון והקצאה	10: 09 26/12/2021	יגאל שגיא	26/12/2021			מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא		10: 10 03/05/2022	מילי בן עזרא	03/05/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 08 17/03/2022	אייל קראוס	18/02/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		17: 48 07/11/2021	מילי בן עזרא	21/06/2020	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

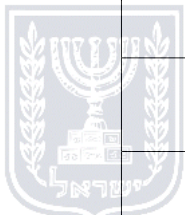


**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	משה פלח			ראשון לציון	נאות גולן	4	03-9617583	03-9617583	
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה המקומית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547561		

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אליאס מרדכי יצחק			ראשון לציון	נחמה	4	03-9663024	03-9663024	
בעלים		נטלי יצחק			ראשון לציון	נחמה	4	03-9663024	03-9663024	
בעלים		משה פלח			ראשון לציון	נאות גולן	4	03-9617583	03-9617583	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 31תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מילי בן עזרא	74403	מילי- אדריכלות ובינוי ערים	ראשון לציון	פופל מרדכי	16	03-9581897	03-9581897	milly.be@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeqint.net
תנועה	יועץ	אייל קראוס	88003	קראוס-חן הנדסת כבישים	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		kcroads@kcroads.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יגאל שגיא	848		רמת גן	ארנון	29	077-6261088		ig.shamay@gmail.com



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 31



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 31

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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 איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים ויצירת שני תאי שטח ביעוד מגורים והקצאת שטח עבור דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל שתחבר בין הרחובות נחמה והרב סיבהי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
2. הארכת דרך קיימת.
3. הגדלת מספר יח"ד מ-12 ל-14 יח"ד (תא שטח מס' 1 - 9 יח"ד. תא שטח מס' 2 - 5 יח"ד).
4. קביעת הוראות עבור הריסת מבנים קיימים.
5. קביעת גודל מגרש.
6. תוספת 6% הקלה.
7. תוספת 4% מכח סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
8. קביעת קווי בנין
9. הגדלת מס' קומות מ-קרקע + 4 ל-קרקע + 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2,1
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	5
שביל	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	5
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	1
דרך / מסילה לביטול	שביל	4
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה	מגורים ג'	2,1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

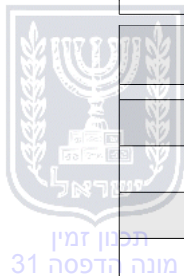
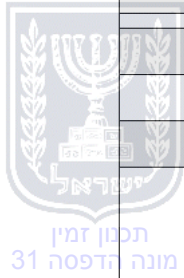
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	65	7.75
מגורים ג'	734	87.49
שביל	40	4.77
<b>סה"כ</b>	<b>839</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	66.59	7.79
דרך מוצעת	125.8	14.71
מגורים ג'	622.24	72.78
שביל	40.31	4.71
<b>סה"כ</b>	<b>854.94</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בנין</b> לא תתאפשר הפניית חדרי אשפה לכיוון החזית הקדמית הפונה אל הרחוב. לא יותרו חדרים על הגג. גג המבנה יהיה משופע ויעקב אחר היטל שיפוע גג בית הכנסת הגדול.
ב	<b>קווי בנין</b> ע"פ המסומן בתשריט.
ג	<b>חניה</b> תקן החניה בתחום המגרש יהיה 0.



<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר לכלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, חניות, נטיעות, מתקני רחוב ותשתיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> יינטעו עצי צל ככל הניתן.

<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר לכלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, חניות, נטיעות, מתקני רחוב ותשתיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> יינטעו עצי צל ככל הניתן.

<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר לכלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, חניות, נטיעות, מתקני רחוב ותשתיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> יינטעו עצי צל ככל הניתן.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	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					
(5)	4.6 (4)	4.2	0	1.8	1	6 (3)	20.35 (2)	9	1277	262 (1)		415	600	328	1	מגורים ג'	מגורים ג'
(5)	4.6 (4)	4.2	1.8	0	1	6 (3)	20.35 (2)	5	936	226 (1)		301	409	283	2	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

- חישוב זכויות לפי סה"כ שטח מגרשי מגורים - 734 מ"ר .
- סה"כ שטח בנייה עיקרי : 1063 מ"ר לפי 145%.
- סה"כ שטח שירות עילי : 587 מ"ר לפי 80%.
- תוספת 44 מ"ר לפי 6% הקלה עבור תכנון.
- תוספת 29 מ"ר לפי 4% עפ"י סעיף 62א(א)(16)א לחוק התכנון והבנייה.
- סה"כ שטח בנייה עיליים עיקרי + שירות : 1725 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכנית רצ/1/1.ג.
- (2) גובה שיא הגג 85.10 מעל פני הים, שיפוע הגג יעקב אחר היטל שיפוע גג הרעפים של בית הכנסת הגדול. גובה זה יהיה גובה עליון, לרבות מבנים ומתקנים על קומת הגג.
- (3) קרקע + 5 קומות.
- ציאה לגג עליון/גג טכני לפי דרישות רשות מוסמכת, לא יחשב במניין הקומות.
- (4) קו בנין למרפסות : 2.0 מ'.
- (5) עפ"י תכנית רצ/1/1 על תיקונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

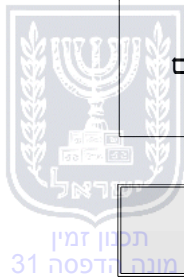


תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח אדריכלי לאישור אגף התכנון אשר תכלול הנחיות בדבר מפלסים, חזיתות, חומרי בניין, חומרי גמר, פיתוח, ניהול מי נגר עילי והנחיות לנטיעת עצים בחזית לכיוון רחוב נחמה ונטיעת עצים בדופן המערבית של המגרש.</p> <p>2. הגשת תכנית לצרכי רישום ערוכה בהתאם לתקנות המודדים תשנ"ז 1997.</p> <p>3. הכנת חו"ד סביבתית מקצועית המציגה פתרונות למניעת מטרדים סביבתיים שמקורם רעש, שפכים, פסולת, זיהום אוויר, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה בהתאם להנחיות אגף קיימות וסביבה בעיריית ראשון לציון.</p>
<b>6.2</b>	<b>שימור</b>
	<p>1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור הממונה על השימור בעירייה לעניין החזיתות, עיצוב המבנה והפיתוח המוצע.</p> <p>2. הבניה המוצעת תשתלב באופן שאינו פוגע ברקמות הקיימות, גובה כולל של הבניה החדשה יהיה נמוך או שווה לגובה בית הכנסת הגדול והבניה לאורך הרחוב אחד העם.</p> <p>3. הנחיות לעיצוב חזיתות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גמר טיח- גוונים באישור יועץ השימור של העירייה.</li> <li>- מרפסות/מעקות יבוצעו במתכת- לא יאושרו מעקות/מרפסת זכוכית.</li> <li>- חומרי גמר הגג יתואמו עם יועץ השימור.</li> <li>- העמדת המבנים בהתאם לנספח בינוי.</li> </ul> <p>4. יש להציג נטיעות עצים בחזית לכיוון רחוב נחמה ונטיעות עצים בדופן המערבית של המגרש.</p>
<b>6.3</b>	<b>קווי בנין</b>
	לפי המסומן בתשריט.
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
	תקן החניה בתחום המגרשים יהיה 0.
<b>6.5</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	כל ההוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצע ע"י היזם ועל חשבוננו.
<b>6.6</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.
<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
<b>6.8</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	תנאי למתן היתר למגרש יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה במגרש עליו מוגשת הבקשה להיתר, ע"י היזם ועל חשבוננו.
<b>6.9</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה, בניה ירוקה, בהתאם לתקן ישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקוניו ובהתאם להחלטת

<b>6.9</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.
<b>6.10</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	יותרו לפחות 20% שטחים חדירים למים, או לחילופין ינתן פתרון החדרה באמצעים מכניים באישור מהנדס העיר.
<b>6.11</b>	<b>פסולת בניין</b>
	1. פסולת הבניין תפונה לאתר יעודי מוסדר ומאושר ע"י משרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. 2. מתן תעודת גמר יותנה בהצגת קבלות בדבר פינוי פסולת בניין לאתר מאושר כנדרש בתקנות הקבועות בחוק.
<b>6.12</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	לא יותרו הקלות בגובה וכל סטייה תחשב כסטייה ניכרת.
<b>6.13</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	הערות פקיד היערות: תנאי לקבלת רשיון כריתה: 1. היתר חתום 2. התחייבות לנטיעה חלופית של 12 יח' עצים בגודל 3" באיזור הפיתוח + 9 יח' עצים נוספים בגודל זהה עבור עץ מס' 5 במידה ויוחלט כי לא ניתן לשמרו.
<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<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.





ראשון לציון

טבלת הקצאה ואיזון תוכנית 413-0.248211 רחוב נחמה 4-6 ללא הסכמת בעלים

נתוני המקרקעין

יעוד	מצב יוצא			מצב נכנס							
	החלק במגרש	ירשם עש	מגרש שטח תמורה יעוד	יעוד	מספר זהות	החלק בחלקה	בעל הזכויות	שטח חלקה	גוש	רשום	מספר סידורי
מגורים ג	53.7%	פלה משה	328 1	מגורים ג	69858728	0.891	יצחק זרי נטלי	307 15	3932	1	
מגורים ג	46.3%	יצחק זרי ואליאס	283 2	מגורים ג	57839102	0.105	יצחק אליאס מרדכי	36			
דרך	1	עירייה	65 3	דרך	22205538	0.861	פלה משה	249 16	3932	2	
שביל	1	עירייה	40 4	שביל	22205538	0.138	"	40			
דרך	1	עירייה	123 5	מגורים ג	22205538	0.860	פלה משה	178 17	3932	3	
				דרך		0.140	"	29			
		228									סה"כ דרך
			839 *					0			סה"כ
								839			

על החתום:

יגאל שגיא

מהנדס רישום ופיקוח קניין



228

1  
 סה"כ דרך במצב יוצא

רצ/מק/1/136/6  
 413-0248211

105  
**מספר רישיון 848**

הערות  
 שטחי החלקות ע"פ נסחי הרישום  
 יעודי חלקות במצב נכנס ע"פ תוכנית ראשית  
 שטחי המגרשים במצב יוצא ע"פ תוכנית מפורטת  
 סה"כ דרך במצב נכנס  
 יגאל שגיא