

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רצ/מק/1/9/55

רח' טרומפלדור 8 - ראשון לציון

עיריית ראשון-לציון  
מנהל תכנון  
מנהל תכנון בינוי מיד  
25-09-2008  
גולדברג  
מספר

מרכז

מחוז

ראשון לציון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת.

סוג התכנית

ועדה מקומית ראשון-לציון  
אשרה לביטול כלי...  
ועדה המקומית...  
בישיבה מס' 2008/9...  
הועדה  
הממונה על המחוז

## מחוז מרכז

### תכנית מס' רצ/מק/1/9/55

#### 1. זיהוי וסיווג התכנית

רח' טרומפלדור 8 - שכ' אברמוביץ'  
-ראשון לציון

1.1 שם התכנית

500 מ"ר

1.2 שטח התכנית

• מתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה

23.09.08

תאריך עדכון

תכנית מפורטת.

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

ועדה מקומית.

מוסד התכנון  
המוסמך להפקיד  
את התכנית  
אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

**1.5 מקום התכנית**

**נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

181425 קואורדינטה מערב  
מזרח - Y

652762 קואורדינטה דרום  
צפון - X

רח' טרומפלדור - ראשון לציון. תאור מקום

ראשון לציון. רשות מקומית  
התייחסות לתחום הרשות רשויות מקומיות בתכנית

ראשון לציון. אברמוביץ' טרומפלדור 8 ישוב  
שכונה רחוב מספר בית כתובות שבהן חלה התכנית

גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3928	מוסדר	חלק מהגוש	295	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ראשלי"צ עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	1646	30/7/1970
רצ/1/1/ג'	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית רצ/1/1/ג'	2461	10/08/78
רצ/1/9	שינוי		2717	04/06/81
תמ"מ/21/3	כפיפות	תכנית המתאר המחוזית	5236	12/11/2003

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/2000	בהפקדה	3096	13/09/1984

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מקומית	סלו בן עמי	23.09.08		18		מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומית	סלו בן-עמי	23.09.08	1		1 : 250	מחייב	תשריט התכנית
	ו.מקומית	סלו בן עמי	23.09.08			1 : 200	מנחה	נספח בינוי

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 מטעמו**

**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מיש התכנית
	03-9504972		03-9505002	דרד המכבים 14, ראשלי"צ	51-3786194			חבי טרומפלדור 8 בע"מ		

**1.8.1.1 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
										לא רלוונטי.

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-9504972		03-9505002	דרד המכבים 14, ראשלי"צ	51-3786194			חבי טרומפלדור 8 בע"מ		

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדרי כל
saloz@saloz.co.il			03-9642205	רח' הרצל 63 ראשון-לציון		33939	1702090-0	סלו בן-עמי	אדריכל	
mazoz@mazoz-sur.co.il			9673507-03	רח' הרטשילד 102 ראשלי"צ		552	050923127	אביגדור מזור		מודד

<b>1.9 הגדרות בתכנית</b>
--------------------------

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
------	------------

הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון
---------------	---

הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
---------------	---

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**

- א. הגדלת מספר יח"ד מ-5.6 יח"ד ל-11 יח"ד.
- ב. שינוי קווי בנין צדדים מ-4.0 מ' ל-3.50 מ'.
- ג. תוספת 5% מעלית, תוספת 5% עבור שתי קומות נוספות ו-תוספת 6% מבנה להריסת.
- ד. שינוי קווי בנין קידמי ואחורי לצורך מרפסות פתוחות, כמסומן בתשריט.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת הוראות בדבר מספר יחידות דיור.
- קביעת הוראות בדבר קווי בנין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.500	שטח התכנית – דונם
		0.471	מגורים ג'.
		0.29	דרך

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		.1	מגורים ג'.
		100	דרך



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד ...

מגורים ג'

4.1.1 שימושים

א מגורים.

4.1.2 הוראות

בהתאם לרצ/1/9 ורצ/1/1/ג'.

### א. הוראות בינוי:

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. ניתן לאשר שינויים לנספח ובלבד שישמרו מס' הקומות וקווי הבנין.

### ב. הוראות פיתוח:

כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית פיתוח. התכנית תפרט:

- מיקום סופי ונפח הבניין.
- דרכי גישה והוראות תנועה וחניה.
- מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של קרקע.
- עיצוב סופי של חזיתות המבנה וחומרי גמר.
- מרכיבי תשתית תת ועל קרקעית, מערכות ניקוז, סילוק אשפה, גז, חשמל, תקשורת וכו'.
- מערכות גינון והשקיה לפי תכנית אשר תאושר ע"י אגף אדריכלות ונוף.
- גינון בשטח שלא יפחת מ-14% משטח המגרש.

### ג. כיבוי אש:

- לבניין תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה של 8 X 14 מ' ובמרחק שלא יעלה על 4 מ' מהחלק הבולט של המבנה ויעודה לחניית רכב כיבוי אש בלבד, ע"פ החוק.
- אישור איכלוס המבנה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שרותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל.
- אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 30 טון (21 טון לצמד סרנים).

### ד. מבנה להריסה:

תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנה המסומן להריסה.

### ה. נגישות נכים:

עפ"י תכנית רצ/מק/1/1/34 ובהתאם לחוק.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

מצב קיים לפי רצ/1/1/1

אזורי	שואלי צידי- ימני	צווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/גודל	מס' תא שטח	יעוד
			צידי- שואלי	צידי- ימני		מתחת הקובעת	מעל לכניסה לקובעת							שירות	עיקרי	שירות			
5	4	4	4	4	4	4+ע	17	12	5.6	-	137.5%	1024.42	-	376.8	647.62	471	-	מגורים	
דרג																			

מצב מוצע :

אזורי	שואלי צידי- ימני	צווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/גודל	מס' תא שטח	יעוד
			צידי- שואלי	צידי- ימני		מתחת הקובעת	מעל לכניסה לקובעת							שירות	עיקרי	שירות			
5	3.5	3.5	4	3.5	4	6+ע	30	23.35	11	-	137.5% + 6% מבנה להריסה	1100.00	-	376.8	723.00	471	-	מגורים	
דרג																			
כמוסמן בתשריט																			

\* קו בנין למרפסות פתוחות כמוסמן בתשריט

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.  
תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים תכנית לרבות הסדרי  
התנועה בהן להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.

**6.2 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

**6.3 רישום שטחים ציבוריים**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יירשמו ע"ש עיריית ראשלי"צ בכל דרך אחרת.

**6.4 חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.  
החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

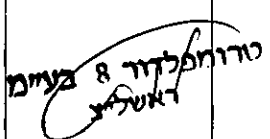
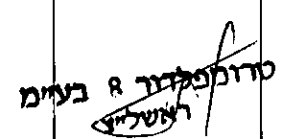
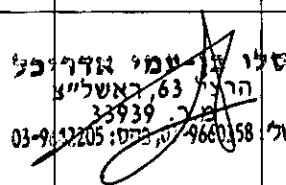
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. אישורים וחתימות**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		51-3786194		חב' טרומפלדור 8 בע"מ	מגיש התכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל
		51-3786194		חב' טרומפלדור 8 בע"מ	בעלי עניין בקרקע
		סלוב' עמי אדריכלי הרצ" 63 ראשלי"צ 33939 טל: 9660158 / 03-9112205	017020900	סלוב' בן עמי	עורך התכנית

--

<b>8.2 אישורים</b>
--------------------

<b>אישורים למתן תוקף</b>		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

**13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

**רשימת תיוג**  
**טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית**

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

√	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b> <sup>(2)</sup>
√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(3)</sup> .	4.1	
√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה</b> <sup>(4)</sup>
√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	<b>טפסים נוספים</b> <sup>(4)</sup>
√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(2)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(3)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה סלו בן עמי מס' תעודת זהות 1702090-0, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק/1/9/55 ששמה רח' טרומפלדור 8 ראשון לציון להלן – "התוכנית".

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 33939.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

סלו בן עמי אדריכל  
רח' ראשל"צ 63  
33939  
טל: 03-9642208

חתימת המצהיר



<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: רצ/מק/1/9/55

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי  
בתאריך 18.1.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מז"ד מק"דנות זע"מ  
51306  
ח.פ.ט  
9654005  
חתימה

552	אביגדור מזור
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה  
מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי  
בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	תכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית