

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית ראשון-לציון מינהל החנדסה אגף תכנון בניין עיר
14-08-2011
נתקבל
מספר: 1464

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' רצ/מק/1/9/63
שם תוכנית: רח' טרומפלדור 5, ראשל"צ

מחוז: מרכז  
 מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון  
 סוג תוכנית: מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p><b>ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון-לציון</b>          אישור תכנית מס' 1464/ת.ר.ל.צ.          הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית          בשיבת מס' 1464/ת.ר.ל.צ. ביום 11.7.11          מתנדס הועדה: [חתימה]          י"ר הועדה: [חתימה]</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

1. תוספת קומה, מ-4 קומות על עמודים ל-5 קומות על עמודים.
2. תוספת של 3 יחידות דיור מ-5 יחידות דיור ל-8 יחידות דיור.
3. קביעת קווי בנין כמפורט בתשריט.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית      שם התוכנית  
רח' טרומפלדור 5, ראשל"צ

מספר התוכנית      רצ/מק/1/9/63

1.2 שטח התוכנית

454.0 דונם

1.3 מהדורות

שלב      • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית      • תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• כן

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק      • 62א(א)4, 62א(א)8, 62א(א)9

היתרים או הרשאות      • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה      • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      • לא

יפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשלי"צ
		קואורדינטה X	181385
		קואורדינטה Y	652745
1.5.2	תיאור מקום	רחוב טרומפלדור 5 ראשלי"צ	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ראשון לציון
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	רחובות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ראשון לציון
		שכונה	טרומפלדור
		רחוב	5
		מספר בית	

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3928	ā מוסדר	ā חלק מהגוש	210	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
3928	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1	ה' שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' רצ/1/1 לרבות השינויים לה ממשיכות לחול.	1646	30/07/1970
רצ/1/9	ה' שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' רצ/1/9 לרבות השינויים לה ממשיכות לחול.	2717	04/06/1981

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	שמואל בן שחר אדריכל	27/07/10	לא רלוונטי	14	ל"ר	ה מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	שמואל בן שחר אדריכל	27/07/10	1	לא רלוונטי	1:250	ה מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית	שמואל בן שחר אדריכל	27/07/10	1	לא רלוונטי	1:250	ה מנחה	נספח בינוי מנחה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-9564411	052-2503166	03-9564411	יבטינסקי 16 ראשלי"צ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	51160628	ח.פ.	זים

**1.8.2 זים בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
זים	בן יחזקאל	ח.פ. 51160628	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	יבטינסקי 16 ראשלי"צ	03-9564411	052-2503166	03-9564411	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ה בעלים	ברקוביץ יואב	005173059	022214795	לא רלוונטי	לא רלוונטי	רח' הכפר, קרית אונו	03-7369605	03-6352798		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ה עורך ראשי	שמאל בן שחר	001522101	21664	לא רלוונטי	לא רלוונטי	איתמר בן אב"י 6 ראשלי"צ	03-9667620	052-3590590	03-9671483	sbsarc@015.net.il
ה מודד	אביגדור מזור		552	לא רלוונטי	לא רלוונטי	רוטשילד 102 ראשלי"צ	03-9654095		03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

1. תוספת קומה, מ-4 קומות על עמודים ל-5 קומות על עמודים.
2. תוספת של 3 יחידות דיור, מ-5 יחידות דיור ל-8 יחידות דיור.
3. קביעת קווי בנין כמפורט בתשריט.
4. תוספת זכויות בהקלה: 6% לשטח עיקרי עבור תכנון.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת קומה, מ-4 על עמודים ל-5 קומות על עמודים.
2. תוספת של 3 יחידות דיור, מ-5 יחידות דיור ל-8 יחידות דיור.
3. קביעת קווי בנין כמפורט בתשריט.
4. הגדלת אחוזי בניה ב-6% - מ-137.5% ל-143.5%

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.454
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	595.5		24.9	570.6	מ"ר	מגורים
	8		3	5	מס' יחיד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		01	מגורים ג'
	לא רלוונטי	02	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
91.40	415	91.40	415
8.60	39	8.60	39
100	454	100	454

↓

אחוזים	יעוד	מגורים ג'	דרך	סה"כ
91.40	מגורים ג'	415		
8.60	דרך	39		
100	סה"כ	454		

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ñ תותר הקמת בנין חדש, בהתאם לנספח הבינוי המנחה.</li> <li>ñ נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין.</li> <li>ñ קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</li> <li>ñ זכויות הבניה והוראות הבנוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</li> </ul>
<b>ב.</b>	שינוי בקו בנין צידי מ-4 מ' ל-3.6 מ', אחורי מ-5.0 מ' ל-4.5 מ'
<b>ג.</b>	הגדלת אחוזי בניה מ-137.5% ל-143.5%
<b>ד.</b>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא השטח (%)	צמפות לזונם (נטו)	מספר יח"ד	אחורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לבניסה לקובעות	מעל לבניסה לקובעות						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה לקובעות		מגדל מגורי/ מזערי/ מרבי (מ"ר)		מס' תא שטח
												שירות	עיקרי			
5.0	4.0	4.0	4.0	-	4+ע	-	-	12	5		עפ"י רצ/1/1/ג	570.6	415	210/2	מגורים	
													39	210/1	זר	

\* שטחי שירות עפ"י רצ/1/1/ג בתוקף

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא השטח (%)	צמפות לזונם (נטו)	מספר יח"ד	אחורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לבניסה לקובעות	מעל לבניסה לקובעות						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה לקובעות		מגדל מגורי/ מזערי/ מרבי (מ"ר)		מס' תא שטח
												שירות	עיקרי			
4.5	3.6	3.6	4.0	-	5+ע	22.79	-	19	8	223.5	927.5	332	595.5	415	01	מגורים
													(143.5%)			ג
														39	02	זר

\* שטחי שירות עפ"י רצ/1/1/ג בתוקף

**6. הוראות נוספות****6.1 דרכים וחניות**

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

שטח זירה במ"ר	כמות דירות	תקן	חניה דרושה
סה"כ דרוש	8	1:1.25	10
סה"כ מוצע			10

**6.2 עיצוב אדריכלי**

מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית. חומרי גמר: באישור אדריכל העיר.

**6.3 פיתוח סביבתי**

תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור אדריכל העיר/הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת אדריכל העיר.

**6.4 היטל השבחה**

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

**6.5 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

**6.6 פינוי פסולת בנייה**

הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבון.

**6.7 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ד. במידה ותידרש בניה של חדר שנאים בתחום הפרויקט, התקנתו תתבצע בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ועפ"י מפרטי חברת החשמל.

**6.8 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.9 שירותי כבאות**

1. תתוכנן רחבת הערכות לרכב כבאות והצלה במידות 6x12 מ' במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה וייעודה לחנית רכב כיבוי אש בלבד.
2. איזורי תנועה ורחבת ההערכות של רכב הכבאות יתוכננו בעומס 36 טון (21 טון לצמד סרנים).

3. הוצאת היתר הבניה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבות שיהיה מקובל על שרותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל.

### 6.9.1 תנאי לקבלת היתר

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת פרט למתקן מכני לחניה (מכפיל חניה) וחוזה עם חברת אחזקה.

### 6.9.2 סעיף הוצאות

"כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק".

### 6.9.3 נגישות לאנשים עם מוגבליות

התאמת התכנית לפתרון נגישות לאנשים עם מוגבלויות עפ"י החוק ובהתאם לתב"ע רצ/1/1/34.

### 6.9.4 גודל יחידות הדיור

6 מתוך יחידות הדיור תהיינה בשטח של עד 65 מ"ר (כולל ממ"ד).

## 7. ביצוע התוכנית

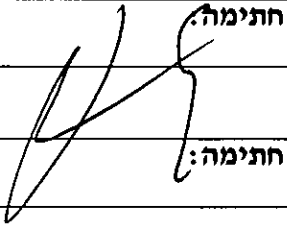
### 7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	לא רלוונטי	לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התוכנית

10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זאת.

**8. חתימות**

תאריך: 27/07/10	חתימה:	שם: בן יחזקאל 1991 בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 27/07/10	חתימה:	שם: שמואל בן שחר - אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: מס. רשיון 21664	
תאריך: 27/07/10	חתימה:	שם: בן יחזקאל 1991 בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 27/07/10	חתימה:	שם: מרים שחור	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 27/07/10	חתימה:	שם: ברקוביץ יואב	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	


 0517304-2  
 אמו ביקורת ג.י.  
 בא ג'יג ה' ח'ה' ר'ק'ק'ן

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה שמואל בן שחר, מספר זהות 001522101, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק/1/9/65 ששמה "טרומפלדור 5 ראשלי"צ" (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות, בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים, מספר רשיון 21664.

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.

  
חתימת המצהיר

3.8.11  
תאריך

**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: \_\_\_\_\_

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 15.12.10 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>14/8/11</u> תאריך	<u>[חתימה]</u> חתימה	<u>551</u> מספר רשיון	<u>א/ח/ת/מ</u> שם המודד
-------------------------	-------------------------	--------------------------	----------------------------

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

עיריית ראשון-לציון  
 מינהל ההנדסה  
 אגף תכנון בניין עיר  
  
 14-08-2011  
  
**נתקבל**  
 מספר ..... 1464