

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז
03.10.2011
נתקבל תיק מס'

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' רצ/מק/1/1/ג/1

שם תוכנית: שינוי הוראה בדבר נסיגה בקווי בנין

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

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה            ראשון-לציון            ג'ר...            הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית            ביו"ב מס' 2011/13...            מנהל הועדה            חתומה על חתומה</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית לשינוי רצ/1/ג/1 בהוראה בדבר הנסיגה בקו בנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שם התוכנית: שינוי ההוראה בדבר הנסיגה בקוי בנין</p> <p>מספר התוכנית : רצ/מק/1/1/ג</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>• מתן תוקף</p> <p>1 מספר מהדורה בשלב</p> <p>22.9.2011 תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>שלב</p> <p>1.3 מהדורות</p>	
<p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• 62 א(א) סעיף קטן 5.4, 62 א (ג)</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X  
קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון בתוכנית

- התייחסות לתחום הרשות נפה
- כל תחום מרחב התכנון המקומי במגרשים המיועדים למגורים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ראשון לציון

יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לא רלוונטי	.	.		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
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
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1/ג ✓	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו.	2461	10.8.78
תמ"א 3 ✓	• פירוט	הוראות תכנית זו לא תחול בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי תמ"א 3 ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו.	4392	17.3.96
תמ"א 23 ✓	• פירוט	הוראות תכנית זו לא תחול בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי תמ"א 23 ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו.	3366	31.7.86
תמ"א 4/ג/10 ✓	• פירוט	התכנית לא תחול בתחום רצועת קווי החשמל כפי המסומן בתמ"א 10.	4845	23.1.2000
תמ"א 37/ה ✓	• פירוט	התכנית לא תחול בתחום תמ"א 37/ה	5606	18.12.2006
תמ"א 4/א/23 ✓	• פירוט	התכנית לא תחול בתחום תמ"א 4/א/23	תמ"א 4/א/23	• פירוט

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ועדה מקומית	1.2.2011				מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	ועדה מקומית	1.2.2011				מנחה	תשריט התוכנית

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	miril@nshonleziom.muni.il	03-9547573		03-9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון				

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				הכרמל 20 ראשון לציון		הועדה המקומית				יזם בפועל

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחקו את המיותר: • בעלים • חוכר • שוכר * • דייר

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
miril@nshonleziom.muni.il	03-9547573		03-9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון				

**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

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**

שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים וקוי בנין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי לסעיף 62 (א) 4 : שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית. שינוי לתכנית רצ/1/1/ג בהוראה: "מרווח צדדי לבנין בן 4 קומות על עמודים הוא 4 מ' לכל צד ולכל קומה נוספת יגדל המרווח הצדדי ב 1 מ' עבור כל קומה". במקומם יבוא: תוספת קומות בהקלה תחייב נסיגה רק בקו הבניין הקדמי והאחורי לקומות הנוספות בלבד ובמקרים מיוחדים תהיה בסמכות הועדה המקומית לקבוע נסיגה – רק לקו בנין קדמי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	לא רלוונטי
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				

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
		1	ע"פ תוכנית מאושרת

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 – לא רלוונטי**

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
אחוזים		אחוזים	

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

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	ע"פ תוכניות בתוקף
<b>ב.</b>	
<b>ג.</b>	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	תוספת קומות בהקלה
	במקרה בו תאושר הקלה לתוספת קומות בהקלה תחייב נסיגה רק בקווי הבניין הקדמי והאחורי בעומק 2 מ' לקומות המבוקשות בתוספת כהקלה בלבד, במקרים מיוחדים תהיה לועדה המקומית הסמכות לקבוע נסיגה – רק לקו הבניין הקדמי.

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

מגורים	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים										יעוד						
			שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר ציפיות (יח"ד)	נטו (יח"ד)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)		מספר קומות					
			מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שרת	עיקרי								מתחת לכניסה הקובעת	לקובעת	קדמי	קווי בניה (מטר)		
מגורים	1		עיקרי	שרת	עיקרי	שרת													
ע"פ תוכניות בתוקף																			

מצב מאושר

מגורים	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים										יעוד						
			שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר ציפיות (יח"ד)	נטו (יח"ד)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)		מספר קומות					
			מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שרת	עיקרי								מתחת לכניסה הקובעת	לקובעת	קדמי	קווי בניה (מטר)		
מגורים	1		עיקרי	שרת	עיקרי	שרת													
ע"פ תוכניות בתוקף																			

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות כלליות**

כל הוראות התכנית הראשית רצ/1/1/ג נשארות בתוקף למעט ההוראות ששוננו ו/או נקבעו בתכנית זו. נקבעו הוראות בינוי במסגרת תכנית מפורטת יגברו הוראות התכנית המפורטת.

**6.2 הוצאות**

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

**6.2 חזיתות המבנה**

באישור אדריכל כתנאי למתן היתר.

**6.3 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

מייד.

**8. חתימות**

שם:		עיריית ראשון לציון התחנה לניהול והנדסה	
מגיש התוכנית		תאריך:	
תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית ראשון לציון		מספר תאגיד:	
שם:		חתימה: עיריית ראשון לציון	
עורך התוכנית		תאריך:	
תאגיד: אגף התכנון		מספר תאגיד:	
שם:		חתימה:	
יזם בפועל		תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:		חתימה:	
בעל עניין בקרקע		תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:		חתימה:	
בעל עניין בקרקע		תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:		חתימה:	
בעל עניין בקרקע		תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
ראשון-לציון