

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<b>הוראות התוכנית</b>	עיריית ראשון-לציון מינהל הנדסה מח' תכנון בנייה סי' 7 28 01 2013 נתקבל 152
תוכנית מס' רצ/מק/1/7/67	
שם תוכנית: רח' הבעל שם טוב 7 ראשון לציון	

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

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 2px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; display: inline-block;"> <p style="text-align: center;">ועדה מקומית לתכנון ובנייה ראשון-לציון</p> <p>אישור תכנית מס' <u>נתקבל</u> <u>27/1/13</u></p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית.</p> <p>בישיבת מס' <u>1</u> <u>27.1.13</u> ביום <u>27.1.13</u></p> <p>יו"ר הועדה <u>[Signature]</u></p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

תוספת זכויות בניה בהקלה לצורך הסדרת מדרגות חיצוניות קיימות למדרגות פנימיות כחלק מהמבנה, וזאת ע"י שינוי בקווי הבניין ובניית מעטפת חיצונית סביב המדרגות, הריסת מחסן קיים ובניית מחסן חדש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הבעל שם טוב 7 ראשון לציון

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

רצ/מק/1/7/67

מספר התוכנית

0.501 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

15/1/13 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

כן

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

ועדה מקומית

• 62 א(א) סעיף קטן (4) (9), 62 א (ג)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

181825 קואורדינטה X  
651275 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' הבעל שם טוב 7 ראשון לציון

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראשון לציון

ראשונים שכונה רחוב מספר בית 7 הבעל שם טוב

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3925	מוסדר	חלק מהגוש	153	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי
-----------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של תכנית רצ/1/7 ממשיכות לחול	3591	9/11/88

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	"מילי"אדריכלות ובינוי ערים	15/1/13	לא רלבנטי	12	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	"מילי"אדריכלות ובינוי ערים	15/1/13	1	לא רלבנטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	"מילי"אדריכלות ובינוי ערים	15/1/13	1	לא רלבנטי	1:100	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים 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(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-2112019	03-9662211	הרב ניסים 8 ראשלי"צ				001533280	איזק פנחס	לי"ר
									004059176	איזק מיכאלה רינה	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לי"ר

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	בעלים
			03-7632222	דרך מנחם בגין 125 תל אביב						מ.מ.ר
	054-2112019		03-9662211	הרב ניסים 8 ראשלי"צ			001533280 004059176	איזק פנחס איזק מיכאלה רינה		חוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Milly.be@bezeqint.net	03-9581897	052-3777078	03-9581897	מפ"ל 16 ראשלי"צ			74403	15863004	מילי בן עזרא	אדריכלית	עורך ראשי
Sn601@sn601.com	03-9475952	054-8050070	03-9475952	רח' הפלמי"ח 12 ראשלי"צ			1048		מיכאל שוורץ	מודד מוסמך	מודד

**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 רלבנטי	לא רלבנטי

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 בקווי הבניין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
- תוספת 6% הקלה עבור תכנון לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי בקווי הבניין.
- תוספת בניה במסגרת הקלה בזכויות הבניה.
- הריסת מחסן קיים ובניית מחסן חדש ע"פ הוראות רצ/מק/1/25 על כל תיקוניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.501 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	292		27 +	265	מ"ר	מגורים
	2		ל"ר	2	מס' יח"ד	

**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	2	מגורים ב' דרך 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**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
91%	457	91%	457
9%	44	9%	44
100%	501	100%	501

←

אחוזים	מ"ר	יעוד	מגורים ב' דרך מאושרת
91%	457	מגורים ב'	
9%	44	דרך מאושרת	
100%	501	סה"כ	



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

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>.א</b>	לפי רצ/1/7	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>.א</b>	הוראות בינוי	(1) תוספת 6% זכויות בניה בהקלה (2) הריסת מחסן קיים ובניית מחסן חדש עפ"י הוראות רצ/מק/1/1/25 על תיקוניה. (3) יחיד אחת בלבד.
<b>.ב</b>	קווי בנין	ע"פ תשריט.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות			גובה מונה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (מ"ר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה/ אחוזים										
	מזרחי	מערבי	קדמי	מתחת לקניסה	מעל לקניסה							מתחת לקניסה הקובעת		מעל לקניסה הקובעת		שטח שרות	שטח שרות	שטח שרות	שטח שרות	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
												שטח שרות	עיקרי	שטח שרות	עיקרי							
מסומן בתשריט מסומן בתשריט			4	1	2 + עליות נג	9.5 מ'		לי"ר	2	111%					עפ"י רצ/1/1/1/1	58%	1	מגורים ב'				
																6%			64%			
								לי"ר							44	2	דרך מאושרת					

## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות			גובה מונה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (מ"ר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה/ אחוזים										
	מזרחי	מערבי	קדמי	מתחת לקניסה	מעל לקניסה							מתחת לקניסה הקובעת		מעל לקניסה הקובעת		שטח שרות	שטח שרות	שטח שרות	שטח שרות	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
												שטח שרות	עיקרי	שטח שרות	עיקרי							
5	3	4	4	1	2 + עליות נג			2							עפ"י רצ/1/1/1/1	58%	מג'רש	מגורים ב'				
																58%						
								לי"ר							44	2	דרך מאושרת					

**6. הוראות נוספות****6.1. הפקעות לצרכי ציבור**

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.

**6.2. היטל השבחה**

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

**6.3. פיתוח תשתיות**

כל ההוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצע ע"י היזם ועל חשבונו.

**6.4. הוצאות**

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

**6.5. נספח בינוי**

- נספח בינוי יהיה מנחה למעט מיקום המדרגות ביחס למקלט וזאת לפי אישור הג"א מתאריך 24.11.11
- לפי הנחיות הג"א חובה לבצע מהלך המדרגות מבטון וחובה להבטיח תקינות המקלט.

**6.6. בניה משמרת מים**

יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. בשטחים הציבוריים הפתוחים יש להבטיח ששטחים הקולטים נגר יהיו נמוכים מסביבתם.

**6.7. תנאי להיתר**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי		

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: איזק פנחס	חתימה:	תאריך: 27/1/13
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
מגיש התוכנית	שם: איזק מיכאלה רינה	חתימה:	תאריך: 27/1/13
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: "מילי" אדריכלות ובינוי ערים-מילי בן עזרא	חתימה: מילי בן עזרא אדריכלות חש"ח 74403	תאריך: 23/1/13
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: איזק פנחס	חתימה:	תאריך: 27/1/13
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: איזק מיכאלה רינה	חתימה:	תאריך: 27/1/13
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מ.מ.י	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: