

22656 כ2

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית ראשון-לציון
 מינהל תנדסה
 אנף תכנון בניין עיר

0109 2014

נתקבל

מספר: 902

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0174235

רצ'מק/2156/ב9 - יערי 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תקומית לתכ
 ראשון-לציון
 כנית מס' 413-0174235

העירייה
 בית החליטה לאשר את תכנית
 בושיבה מס' 2.0.1.5.2 ביום 17.8.14

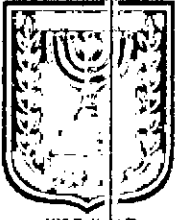
מחיר חוברה
 יו"ר חוברה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לשנות קו בניין אחורי מ- 10 מ' ל- 9 מ' משתנה עפ"י תשריט מצב מוצע. .
התכנית אינה מבקשת לשנות דבר אחר כלשהו החל בנכס עפ"י תכניות קודמות.



תנ"ן זמין
מונה תדפסה 22



תנ"ן זמין
מונה תדפסה 22



תנ"ן זמין
מונה תדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנין זמין
מונה הדפסה 22

רצאמק\2156\ב\9 - יערי 37

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

413-0174235

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.813 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנין זמין
מונה הדפסה 22



תכנין זמין
מונה הדפסה 22

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

182175 קואורדינאטה X

650725 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	37	יערי מאיר	ראשון לציון

שכונה מישור הנוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6288	מוסדר	חלק	95	

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/56/2/ב	שינוי	שינוי בקו בניין אחורי בלבד מ-10 מ' ל 9 מ' משתנה עפ"י תשריט מצב מוצע	3599		08/12/1988
רצ/במ/56/2/ב/2	שינוי	שינוי בקו בניין אחורי בלבד מ-10 מ' ל 9 מ' משתנה עפ"י תשריט מצב מוצע	3872		02/05/1991



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אפרים בראון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אפרים בראון			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	07/02/2014	אפרים בראון		07/02/2014	זכויות בנייה וקוי בניין מאושרים	כן
בינוי	מנחה	1: 250		20/08/2014	אפרים בראון		25/08/2014	תשריט בינוי מנחה ק"מ 1: 250	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	20/08/2014	אפרים בראון		25/08/2014		לא

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



תכנון זמין
מנהל הדפסה: 22

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ענת פז			ראשון לציון	יערי מאיר	37	052-4594077	03-9516687	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ענת פז			ראשון לציון	יערי מאיר		052-4594077	03-9516687	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מנהל הדפסה: 22

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	טליה בן שלוש	55441463		ראשון לציון	יערי מאיר	41	052-6040873		benchlush@elta.co.
בעלים	יוסף בן שלוש	69433936		ראשון לציון	יערי מאיר	41	052-6040873		benchlush@elta.co.
בעלים	מרגלית הראל	56668601		ראשון לציון	יערי מאיר	43	052-4594077		marg33@walla.com
בעלים	עזרה הראל	56398035		ראשון לציון	יערי מאיר	43	054-6728921		marg33@walla.com
בעלים	אריה פז	58375767		ראשון לציון	יערי מאיר	37	052-4594077		paz_Anat@yahoo.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ענת פז	22213730		ראשון לציון	יערי מאיר	37	052-4594077		paz_anat@yahoo.co
בעלים	ויקטור רוקח	22837140		ראשון לציון	יערי מאיר	39	054-6443545		paz_anat@yahoo.co
בעלים	טל רוקח	22958391		ראשון לציון	יערי מאיר	39	054-6443545		paz_anat@yahoo.co



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הבעלויות הינן בחלקים שווים בחלקה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אפרים בראון		א.בראון אדי	חגור	הנורית		039516687		erbaron@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ראשון לציון	הפלמ"ח	12	03-6325952	03-6325952	ms@mshv.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בקו בניין אחורי (מזרחי) מ 10 מ' ל 9 מ' משתנה בהתאם לתשריט מצב מוצע עפ"י סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 4 .
לא יהיה שינוי בכל הוראה אחרת מהוראות תכניות תקפות החלות על הנכס.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

שינוי בקו בניין אחורי (מזרחי) מ 10 מ' ל 9 מ' משתנה בהתאם לתשריט מצב מוצע עפ"י סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 4 .
לא יהיה שינוי בכל הוראה אחרת מהוראות תכניות תקפות החלות על הנכס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.813

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	950



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' מיוחד	813	100
סה"כ	813	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	811.12	100
סה"כ	811.12	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכניות תקפות	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
							שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
2 תכנון זמין מונה הדפסה 22	(2)	1.5	0	2	4	(1)		(1)	560	813	950	מגורים א'	מגורים א'		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עפ"י רצ/1/1.יג.

(2) משתנה ראה תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.1	בינוי ו/או פיתוח	כל ההוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.
6.2	קווי בנין	קווי בניין לבנייה קיימת כמסומן בתשריט מצב מוצע, על כל בנייה עתידית נוספת יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.
6.3	חניה	החנייה תהא בתחום המגרש ובהתאם לתקן חנייה שיהיה בתוקף בעת הנפקת היתר בנייה כלשהו.
6.4	בניה ירוקה	בנייה חדשה תהיה עפ"י הנחיות לבנייה ירוקה התקפות
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
6.6	הוצאות הכנת תוכנית	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק
6.7	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו/ירשמו על שם הוועדה המקומית, בכל דרך אחרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע












7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

8. חתימות

	שם: ענת פז שם ומספר תאגיד:	סוג: 	תאריך: 26/8/2014 חתימה:	מגיש התכנית
	(Handwritten signature)			
	שם: ענת פז שם ומספר תאגיד:	סוג: 	תאריך: 26/8/2014 חתימה:	יזם
	(Handwritten signature)			
	שם: טליה בן שלוש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 26.8.14 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	(Handwritten signature)			
	שם: יוסף בן שלוש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 26.8.14 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	(Handwritten signature)			
	שם: מרגלית הראל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 26.8.14 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	(Handwritten signature)			
	שם: עזרה הראל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 26/8/14 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	(Handwritten signature)			
	שם: אריה פז שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 26/8/14 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	(Handwritten signature)			
	שם: ענת פז שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 26/8/2014 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	(Handwritten signature)			
	שם: ויקטור רוקח שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 26/8/2014 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	(Handwritten signature)			
	שם: טל רוקח שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 26/8/14 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	(Handwritten signature)			
	שם: אפרים בראון שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	חתימה:			

תכנון זמין
מונה: הדפסה 22

תכנון זמין
מונה: הדפסה 22

תכנון זמין
מונה: הדפסה 22

תכנית מס': 413-0174235 - שם התכנית: רצמק 156/2109 - יערי 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו ציין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמ	אחורי	צידי - ימני	צידי - שמאלי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים אי	מגורים אי	950	813	560	(1)	(1)	4	10	2	2	10	1.5	0	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר:

(1) עפ"י רצ/1/1/ג.



זכויות בניה וקנייני מאושרים

זכויות בניה מאושרות

11/29/2014

תכנית מס' 413-0174235

תכנית מס': 413-0174235 - שם התכנית: רצמק 156/2109 - יערי 37