

42295

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0159830

רצ/מק/1/124/22 - רחוב השזיף 5

מוקמת לתכנון ובניה  
 ראשון-לציון-3/מק/1/124/22  
 תכנית מס' 413-0159830  
 והתקום המקומי התלוי לאשר את התוכנית.  
 ביטולה ש"י... 2014/19... ביום 2/11/14  
 מהנדס תועדה .....  
 יו"ר תועדה .....

מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

עיריית ראשון-לציון  
 אגף תכנון בניין עיר  
 18-08-2015  
 נתקבל 672  
 מספר: .....

## דברי הסבר לתכנית

1. הגדלת מספר יחיד מ - 2 ל- 3 יחיד ללא שינוי בסה"כ שטחי בניה
2. שינוי קו בנין עפ"י המצוין בתשריט להסדרת מצב קיים



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/1/22/124 - רחוב השזיף 5
		מספר התכנית	413-0159830
1.2	שטח התכנית		0.69 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 8
	היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה		ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

183950 קואורדינאטה X

651200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכון המזרח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	השזיף	5	

שכונה שכון המזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4243	מוסדר	חלק	159	

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



**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 / 1 / 1 / יג ✓	כפיפות	הוראות תכנית רצ/1/1/יג תחולנה על תכנית זו.	5280	2245	09/03/2004
רצ / 1 / 22 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית רצ 22/1 ממשיכות לחול	3625		01/03/1989
רצ / מק / 1 / 1 / 37 ✓	כפיפות	הוראות תכנית רצ / מק / 1 / 37 תחולנה על תכנית זו.	5360	1153	19/01/2005



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נד סגלה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נד סגלה			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	25/05/2014	נד סגלה		25/05/2014		כן
בינוי	מנחה	1:100	1	01/07/2014	נד סגלה		01/07/2014		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	01/07/2014	נד סגלה		01/07/2014		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**



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מאיר מדמוני			ראשון לציון	השזיף	5	03-9679544	03-9642241	office@bldi sign.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קרן קיימת לישראל	ירושלים	(1)		02-6707411	02-6707411	
חוכר	מאיר מדמוני			ראשון לציון	השזיף	5	03-9679544	03-9642241	office@bldisign.co
חוכר	אברהם עקיבא			ראשון לציון	השזיף	5	03-9679544	03-9642241	office@bldisign.co
חוכר	רותי עקיבא			ראשון לציון	השזיף	5	03-9679544	03-9642241	office@bldisign.co

(1) כתובת: קק"ל 1 ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נד סגלה		סגלה נד אדריכל	ראשון לציון	מוסאל יצחק	9	03-9679544	03-9642241	office@bldisi gn.com
	מודד	יגאל גדסי	619	יגדסי מודד מוסמך	ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gadas@bezeq nt.net



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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 יחידות דיור ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה עפ"י סעיף 62 א [א] 8 לחוק התכנון והבניה
- ב. שינוי קו בנין עפ"י סעיף 62 א [א] 4 לחוק התכנון והבניה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. הגדלת מספר יחיד מ- 2 ל- 3 יחיד
- ב. שינוי קו בנין עפ"י המצוין בתשריט, להסדרת מצב קיים



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.69



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3		+1	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	400			400	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר 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 ב'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
מ"ר	יעוד	מ"ר
100	מגורים ב'	690
100	סה"כ	690

מצב מוצע		
מ"ר מחושב	יעוד	מ"ר מחושב
100	מגורים ב'	689.03
100	סה"כ	689.03



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ב' עפ"י תכנית מאושרת רצ/1/22
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>כל הוראות הבינוי עפ"י תכנית רצ/1/22 מאושרת למעט המבוקש בתכנית זו:  שינוי קו בנין עפי בניה קיימת  הגדלת מספר יחידות דיור מ- 2 ל- 3 יח"ד, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה</p>



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



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי		
					סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת 2	(3)	3	73	סה"כ שטחי בניה (2) 703	שירות (1)	עיקרי (1) 15	שירות 58	עיקרי 690	1	מגורים ב'

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 תכנית רצ/1/1/124/22 בתוקף.
- (2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: סה"כ שטחי הבניה שטח עיקרי+שטח שירות עילי+שטח שירות תת קרקעי.
- (3) עפ"י רצ/מק/1/1/37.
- (4) עפ"י המסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

**6.1 קווי בנין**  
 קווי הבניין לבניה קיימת, כמסומן בתשריט, על כל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו

**6.2 תנאים למתן היתרי בניה**  
 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים/גדרות המסומנים להריסה בתשריט  
 2. אישור פקיד היערות  
 3. הגשת תכנית לצרכי הרישום בספרי המקרקעין

**6.3 הוצאות הכנת תוכנית**  
 כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על מגישי התכנית וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.

**6.4 היטל השבחה**  
 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**6.5 הפקעות לצרכי ציבור**  
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו / או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 בכל דרך אחרת.

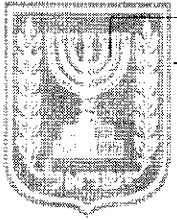
**6.6 הריסות ופינויים**  
 כתנאי לדיון בבקשת ההיתר ע"י הוועדה המקומית ולמתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מידי



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מאיר מדמוני	סוג: תאריך: 16.11.14
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 580020873	סוג: בעלים
	שם: תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר
	שם: מאיר מדמוני	תאריך: 16.11.14
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר
	שם: אברהם עקיבא	תאריך: 17/11/14
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר
	שם: רותי עקיבא	תאריך: 17/11/14
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: סגלה נד 10940	סוג: עורך ראשי
	שם: נד סגלה	תאריך: סגלה אדריכל 03-6476414

אין לנו התנגדות עקבונית לתכנית כמתואר שזו תהיה מתואמת עם תכנית התכנון הנוכחית. חתימתנו הינה לצורך תכנון בלבד, אין בה משום החכמה למימוש התכנית עתידית היוזם או כל אדם אחר ואם כן כדי להקנות כל זכות לזכויות התכנון או עסקה עתידית אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוכננה תוכנית עמדת הסכם מיתוגין בגינת ואי התנגדותנו כמתואר לעיל כל בעל זכות בשטח התכנון ואנו על מנת להסיר כל עניין חזרה ועל ידי כל בעל זכות בשטח התכנון כמתואר לעיל על ידינו הסכמו ושיש להם כל זכויותיהם על השטח ועל התכנית וכל זכויותיהם על השטח ועל התכנון ויתור על זכויותיהם על השטח ועל התכנון על פני זכויותיהם על השטח ועל התכנון העומדת לזכותיהם על השטח ועל התכנון חתימתנו הינה לתאגיד ויש להסיר את כל זכויותיהם על השטח והיא תקפה ל- 30 יום מהתאריך.

תאריך: 6.08.15

דד אבנורי  
אדריכל מרות עסקי  
רשות מקרקעי ישראל



**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

תוכנית מספר: תכנית מס' 413-0159830 שם התוכנית: רצ/מק/1/124/22 - רחוב השזיף 5

הרשמיים (מס')  
רח' עולי הגרודים 20  
סל: 6470211-02 קס: 14

עורך התוכנית: אדריכל נד סגלה תאריך: 18.11.14 חתימה:

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת			
								שדות	עיקרי	שדות			עיקרי
5	3	3	5	2	עפ"י רצ/מק/1/1/37	4	עפי תכנית רצ/1/1/ג		15%	58%	690	מגורים ב'	

