

422855

תכנית מס': 413-0189613 - שם התכנית: רצ/מק-1/68/7/1 רח' האר"י 4

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0189613

רצ/מק/1/68/7/1- רח' האר"י 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר
20-05-2015
מספר נתקבל 390



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

ועדה מקומית לתכנון ובניה
ראשון-לציון
אישור תכנית מס'
חועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 201501 ביום 15/7/15
מחננת חועדה 26/5/15
יו"ר חועדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת שינוי בקווי הבניין להסדרת מצב קיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממשמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית [שם התכנית
ומספר התכנית] רצ/מק/1/68/7/1- רח' האר"י 4

מספר התכנית 413-0189613

1.2 שטח התכנית 0.57 דונם

1.3 מהדורות [שלב] בילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית [סוג התכנית] תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

182023 קואורדינאטה X

651398 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערבית לרח' מאירוביץ מזרחית לרחוב נורדאו

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	האר"י	4	

שכונת ראשונים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3925	מוסדר	חלק	177	

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים ילקוט	מספר פרסומים בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	1646		30/07/1970
רצ/1/1/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/ג ממשיכות לחול.	2461		10/08/1978
רצ/1/1/יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/יג. הוראות תכנית רצ/1/1/יג תחולנה על תכנית זו.	5280	2245	09/03/2004
רצ/1/7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/7. הוראות תכנית רצ/1/7 תחולנה על תכנית זו.	3591		09/11/1988
רצ/מק/1/1/37	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/1/1/37 ממשיכות לחול.	5360	1153	19/01/2005



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	08/06/2014	נד סגלה		08/06/2014		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	08/09/2014	נד סגלה		09/09/2014		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	30/06/2014	נד סגלה		30/06/2014		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
	חיים אלק			ראשון לציון	האר"י	4	03-6786236		office@bldi sign.com
	מלכה אלק			ראשון לציון	האר"י	4	03-6786236		office@bldi sign.com



מנהל תכנון ופיקוח
27 הדפסה

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	הקרן הקיימת	1	02-6707411	02-6707411	
חוכר	חיים אלק			ראשון לציון	האר"י	4	03-6786236		office@bldisign.co
חוכר	מלכה אלק			ראשון לציון	האר"י	4	03-6786236		office@bldisign.co



מנהל תכנון ופיקוח
27 הדפסה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נד סגלה	10940	נד סגלה	ראשון לציון	(1)		03-9679544	03-9642241	office@bldisign.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo resur.co.il

(1) כתובת: רחביה אופק 25 ראש לצ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 קווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

- א. שינוי קו בניין קדמי מ - 4 מ' ל - 3.5 מ' עפ"י המסומן בתשריט
- ב. שינוי קו בניין קידמי נקודתי מ - 4 מ' ל - 3.10 מ' עפ"י המסומן בתשריט
- ג. שינוי קו בניין קידמי נקודתי עבור מרפסת בקומה א', מ - 4 מ' ל - 2.80 מ' עפ"י המסומן בתשריט
- ד. שינוי קו בנין צידי מ - 3 מ' ל - 2.80 מ' עפ"י המסומן בתשריט
- ה. שינוי קו בנין אחורי נקודתי מ - 5 מ' ל - 4.60 מ' עפ"י המסומן בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.57



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	316			316	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
דרך מאושרת	2
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	26	4.56
מגורים ב	544	95.44
סה"כ	570	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	26	4.54
מגורים ב'	546.98	95.46
סה"כ	572.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין
	קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט עבור הסדרת מצב קיים. לכל בניה חדשה נוספת יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

קדמ	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(3)	(3)	(2)	(2)	2	2	(1)		(1) 15	58	544	2	דרך מאושרת
										26	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

הערה ברמת הטבלה:

לפירוט הסדרת קווי הבניין ראה סעיף 2.2

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עפ"י רצ/1/1/יג מאושרת.
- (2) עפ"י המסומן בתשריט.
- (3) עפ"י המסומן התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.1 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ואו ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בכל דרך אחרת

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט עבור הסדרת מצב קיים. לכל בניה חדשה נוספת יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.
1. מבנים להריסה בתשריט יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה
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 הבעלים וישולמו על-ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק

6.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מגיש התכנית	שם: חיים אלק	סוג: תאריך: 23/12/15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
מגיש התכנית	שם: מלכה אלק	סוג: תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 23/12
	קרן קיימת לישראל 520020314	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: חיים אלק	סוג: חוכר	תאריך: 23/12/15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	



סגלה אדריכלים ומתכנני עתידות זמין
חתימה: ז'חי עולי הגרס 20 תל-אביב: הדפסה 27
טל: 03-6476414-070-03-6470211

בעל עניין בקרקע	שם: מלכה אלק	סוג: חוכר	תאריך: 23/12/15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
עורך התכנית	שם: נד סגלה	סוג: עורך ראשי	תאריך: 23.12.15
	שם ומספר תאגיד: נד סגלה 10940	חתימה:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

שם התוכנית: רצ/מק/1/68/7/1 – רחוב האר"י 4

תוכנית מספר: 413-0189613 - תכנית מס' -

עורך התוכנית: אדריכל נד סגלה תאריך: _____ חתימה: _____



יעד	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			
		מעל ממלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים בי	570	58%	עפי תכנית רצ/1/1/יג		עפ"י רצ/מק/1/37/1/1	2	2	4	3	3	

