

422965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0159723

הרותם 4 רצ/מק/10/1/ב/25



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

עיריית ראשון-לציון  
אגף תכנון בניין עיר  
07-06-2015  
נתקבל  
מספר: .....

הגדרה מקומית לתכנון ופיקוח  
ראשון-לציון 413-0159723  
איטור תכנית מס' 413-0159723  
הועדה המקומית ההגדרה לאטר את התוכנית.  
בישיבה מס' 201405 כיום 06/15  
מנהל הועדה  
יו"ר הועדה



## דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בניין נקודתי עפ"י המצוין בתשריט להסדרת מצב קיים



מנהל המכס  
25.5.2015



מנהל המכס  
25.5.2015



מנהל המכס  
25.5.2015

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      הרוטם 4 רצ/מק/1/10/ב/25

מספר התכנית      413-0159723

1.2 שטח התכנית

2.492 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

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



מנהל תכנון  
מנהל חשבונות המדינה



מנהל תכנון  
מנהל חשבונות המדינה



מנהל תכנון  
מנהל חשבונות המדינה

**1.5 מקום התכנית**



מנהל תכנון  
משרד התכנון

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינאטה X 179675

קואורדינאטה Y 653600

1.5.2 תיאור מקום שכונת קרית ראשון במערב העיר בחלקה הצפון מערבי של השכונה רחובות גובלים : הרותם מדרום והנרקיס ממערב

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	הרותם	4	

שכונה קרית ראשון



מנהל תכנון  
משרד התכנון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5036	מוסדר	חלק	18	

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



מנהל תכנון  
משרד התכנון

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/1970		1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1 ✓
14/07/1996	4104	4427	הוראות תכנית רצ/מק/1/1 חלות על תכנית זו	כפיפות	רצ/מק/1/1/18 ✓
10/07/1980		2644	הוראות תכנית רצ/1/1/10 ב חלות על תכנית זו	כפיפות	רצ/1/10/1 ב ✓

הערה לטבלה:



תכנון מין  
מונה ילקוט 28



תכנון מין  
מונה ילקוט 28



תכנון מין  
מונה ילקוט 28

**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				אפרים בראון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אפרים בראון			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			24/04/2014	אפרים בראון		26/06/2014		כן
בינוי	מנחה	1: 250		27/06/2014	אפרים בראון		27/06/2014		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		27/06/2014	אפרים בראון		05/01/2015		לא



הסניף זמין  
מיום 28 לדפסה

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



הסניף זמין  
מיום 28 לדפסה

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נפתלי גיומעה			ראשון לציון	התורמוס	8	054-7713702	08-9198865	naftali@sid es.co.il

תכנית זמין  
מיום 28.5.2015

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	עיריית ראשון לציון		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547000	03-9547555	
חוכר	נפתלי גיומעה			ראשון לציון	התורמוס	8	054-7713702	08-9198865	naftali@sides.co.il



תכנית זמין  
מיום 28.5.2015

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אפרים בראון	25614		חגור	הנורית	33	054-4543849	03-9516687	erbaron@zah av.net.il
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615295		gdas@bezeqi nt.net

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון ומי  
מונה בספט' 28

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**

שינוי קו בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי בקווי בניין עפ"י המסומן בתשריט להסדרת מצב קיים.



תכנון ומי  
מונה בספט' 28

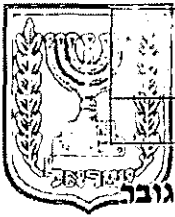


תכנון ומי  
מונה בספט' 28



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם 2.492



תכנון זמין  
מונה תפסי: 25

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי (מ"ר)
	מפורט	מתארי				
	3,987			3,987	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

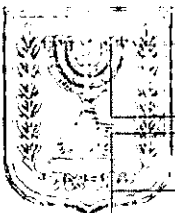
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* 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
מבנים ומוסדות ציבור	18



תכנון זמין  
מונה תפסי: 25

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	2,492	100
סה"כ	2,492	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,492.13	100
סה"כ	2,492.13	100



תכנון זמין  
מונה תפסי: 28

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכניות מאושרות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>קווי בנין</b>
	שינוי בקווי בניין עפ"י המסומן בתשריט להסדרת מצב קיים.



תכנון ומבנה  
מזכ"ל תדפסה 28



תכנון ומבנה  
מזכ"ל תדפסה 28



תכנון ומבנה  
מזכ"ל תדפסה 28

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסיית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי 2492	
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	18	מבנים ומוסדות ציבור				

תכנית זמין  
מונה הדפסה 28

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 תכניות מאושרות.
- (2) עפ"י תכניות מאושרות.
- (3) עפ"י המסומן בתשריט
- קו בניין לרחוב הנרקיס - 3 מ'
- קו בניין לרחוב הרוחם - 3 מ'.

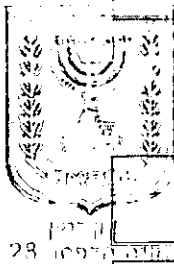


תכנית זמין  
מונה הדפסה 28

**6. הוראות נוספות**



<b>6.1 קווי בנין</b>	
	קווי הבניין לבנייה קיימת, כמסומן בתשריט, על כל בנייה עתידית נוספת יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.
<b>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	
	יש לתכנן מערכת ביוב בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה ההידרולוגית. יש לקבל חוות דעת של לשכת הבריאות נפת רחובות בשלב מתן היתר בנייה
<b>6.3 הוצאות הכנת תוכנית</b>	
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים, ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.
<b>6.4 היטל השבחה</b>	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.
<b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
	השטחי המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 בכל דרך אחרת.



**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
	מיידי



**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> נפתלי ג'ומעה <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> כולל "תד"ש ראובן" חתימה: ארזין לציון ט' עמדתה: 5-377-2012
--------------------	--	-------------	--



28

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> עיריית ראשון לציון <b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית ראשון לציון 500283007	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית ראשון-לציון	<b>תאריך:</b> מינהל חקטיקה אגף נכסים ר"ח תכנון 20
------------------------	--	---	--

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> נפתלי ג'ומעה <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> כולל "מדרש ראובן" חתימה: הרותם 4 ראשון לציון
------------------------	--	---------------------	--

<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> אפרים בראון <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> בראון אפסיק חתימה: אדוארד מ.ר. 25614 טל 38490-454-054
--------------------	---	--------------------------	--



חברות  
28



חברות  
28



תכנית מס': 413-0159723 - שם התכנית: הרום 4 רצ/מק/10/1/ב/25

**6. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי-שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צדי-שמאלי	צדי-ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
3	3	3	3	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2492	כללי	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור



הערת לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

(1) עפ"י תכניות מאושרות.

