

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0274431

רצ/מק/1/71/8/1 בית כנסת ארץ חמדה ראשון לציון



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
ראשון-לציון

אישור תכנית מס' 413-0274431  
71/8/1/1

הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
בשיבה מס' 2015/11 ביום 11-11-15

דב צור  
ראש הועדה  
עיריית ראשון לציון

מנהל הועדה



## דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בניין למדרגות חימוניות בלבד, 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/1/8/71 בית כנסת ארץ חמדה ראשון לציון

מספר התכנית      413-0274431

1.2 שטח התכנית      0.400 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 לענין תכנון תלת מימדי      לא

**1.5 מקום התכנית**



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

182138 קואורדינאטה X

652835 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גובל ברח' צ"ג בנות 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	צ"ג בנות	29	

שכונה

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3929	מוסדר	חלק	1047	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים 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**

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 בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/1 יג. הוראות תכנית רצ/1/1/1 יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/1 יג
20/07/1981		2729	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/8. הוראות תכנית רצ/1/8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/8



רמת גן  
תחומי תכנון



רמת גן  
תחומי תכנון

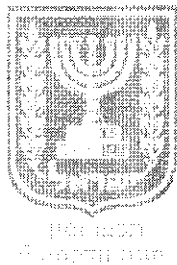


רמת גן  
תחומי תכנון

**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				סלו בן עמי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			סלו בן עמי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	28/05/2015	סלו בן עמי		28/05/2015		כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	29/11/2015	סלו בן עמי		29/11/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		29/11/2015	סלו בן עמי		29/11/2015	גליון: 1	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547619		MiriG@rishonlezi on.muni.il
	פרטי			עמותת ארץ חמדה	ראשון לציון	צ"ג בנות	29	03-9673092	03-9673092	

**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	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547619		MiriG@rishonlezi on.muni.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סלו בן עמי		סלו בן עמי אדריכלים	ראשון לציון	הרצל		03-9660158		salos@salos.c o.il
	מוודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazo r-sur.co.il

## 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.

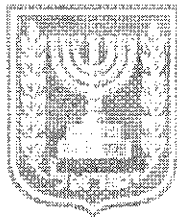
## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

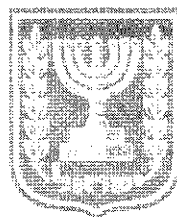
שינוי בקווי הבניין להסדרת המצב הקיים, עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קו בניין צידי ימני עבור מדרגות בלבד, עפ"י המסומן בתשריט.
- ב. שינוי קו בניין צידי ימני ל-2.8 מ', עפ"י המסומן בתשריט.
- ג. שינוי קו בניין אחורי ל-4.9 מ', עפ"י המסומן בתשריט.



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.4
------------------	-----



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	400			400	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גזבי 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	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	400	100
סה"כ	400	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	399.01	100
סה"כ	399.01	100

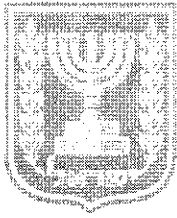


**4. יעודי קרקע ושימושים**

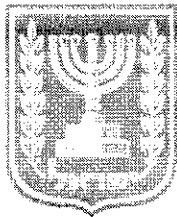
<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכניות מאושרות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	הוראות בינוי עפ"י תכניות מאושרות



תכנון ובינוי  
מונה תדפיס



תכנון ובינוי  
מונה תדפיס



תכנון ובינוי  
מונה תדפיס

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



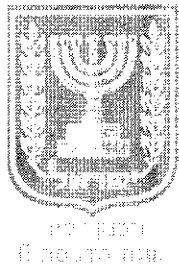
קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	4.9	3	(2)	1	2	(1)	(1)		(1)	(1)	400	100	מבנים ומוסדות ציבור

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

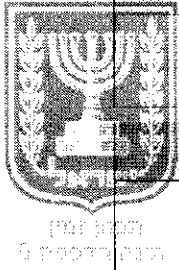
**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) עפ"י תכניות מאושרות.

(2) כמסומן בתשריט.

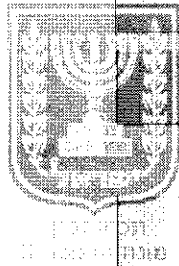


**6. הוראות נוספות**

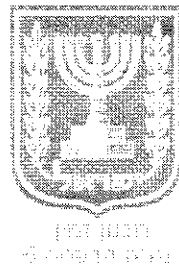


6.1	<b>קווי בנין</b>
	קווי הבניין לבנייה קיימת, כמסומן בתשריט, על כל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.
6.2	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף (12)69 לחוק".
6.3	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
6.4	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 בכל דרך אחרת.

**7. ביצוע התכנית**



7.1	<b>שלבי ביצוע</b>
7.2	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע תכנית זו - מיידי



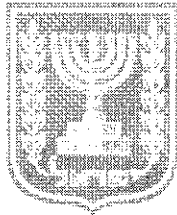
**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	עיריית ראשון לציון 8300	רשות מקומית	חתימה:

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	עמותת ארץ חמדה 580278273	רשות מקומית	חתימה: ראשון לציון בית הכנסת הספרדי "ארץ חמדה" ראשון לציון טל: 027827-8

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	עיריית ראשון לציון 8300	בבעלות רשות מקומית	חתימה:

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	סלו בן עמי אדריכלים	עורך ראשי	חתימה: סלו בן עמי אדריכל תל אביב 3373505 טל: 03-9642205





טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0274431 שם התוכנית: רצ/מק/71/8/1 בית כנסת ארץ חמדה - ראשון לציון

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת	קדמי-רח' צ"ג בנות	אחורי- מזרחי	צידו- צפוני	צידו- דרומי
			עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור		400	100%	20% לקומה (עפ"י רצ/1/1/ג)	400	2	1	500	2	1	4.00	5.00	3.00	3.00
					320									

