

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

23158

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0171165

רצ/מק/1/22/111 שינוי קו בנין והגדלת תכנית קרקע ברחוב נחמיה ראשל"צ

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
ראשון-לציון  
אישור תכנית מס' 413-0171165  
111/22/1  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
בנושבה מס' 2015/14 ביום 2-12-15  
21/1/16

## דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בנין בהתאם לתשריט.  
הגדלת שטח תכנית קרקע למבנה א' במגרש 139.  
העברת זכויות מקומה לקומה  
הסדרת מצב קיים בחלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/1/22/111 שינוי קו בנין והגדלת תכנית קרקע ברחוב נחמיה ראשל"צ
		מספר התכנית	413-0171165
1.2	שטח התכנית		0.896 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 5
		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

183748 קואורדינאטה X

650772 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שיכון המזרח רחוב נחמיה, ראשל"צ

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	נחמיה	107	

שכונה שיכון המזרח ראשל"צ

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4246	מוסדר	חלק	139	

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' רצ/1/1 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	1646		30/07/1970
רצ/1/22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' רצ/1/22 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	3625		01/03/1989
רצ/מק/1/1/25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' רצ/מק/1/1/25 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4714		21/12/1998

**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				שמואל בן שחר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			שמואל בן שחר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			21/12/2015	שמואל בן שחר		30/03/2014		כן
בינוי	מנחה	1:100		21/12/2015	שמואל בן שחר		08/04/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		21/12/2015	שמואל בן שחר		08/04/2015		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**

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-7632010	03-7632000	125	דרך בגין	תל אביב-יפו	ר.מ.י.			בעלים
grivi50@gmail.com	057-8109347	057-8109347	107	נחמיה	ראשון לציון	לא רלוונטי		מנשה הלל	חוכר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
grivi50@gmail.com	03-9671483	072-3251771	5	דבורה הנביאה	חולון	לא רלוונטי	21664	שמואל בן שחר	עורך ראשי	אדריכל
av_mazor@netvision.net.il	03-9673507	03-9654095	102	רוטשילד	ראשון לציון	לא רלוונטי	552	אביגדור מזור	מודד	מודד מוסמך

## 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 קו בנין בהתאם לתשריט. סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4  
הגדלת שטח תכנית קרקע סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5  
העברת זכויות מקומה לקומה עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין ועפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4  
הגדלת שטח תכנית קרקע לתא שטח 139/1 עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5  
העברת זכויות מקומה לקומה 19.85% עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.896

	הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
		מפורט	מתארי	למצב המאושר *	מאושר*		
	לשתי יח"ד כ"א 259.84 מ"ר	519.68			519.68	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'	01

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	01

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	896	100
סה"כ	896	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	897.22	100
סה"כ	897.22	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים בהתאם לתכניות תקפות.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	בהתאם לתכניות תקפות. לא ניתן לאשר כניסה חיצונית מכיוון השביל הציבורי.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעד			
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
					מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות		עיקרי (1)					
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	9.5	3	48.85 (4)	(3)	(2)	519.68 (1)	896	מגורים בי	מגורים בי
5	(5)	(5)	3	2									

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) קומה: קומה 1, הערה: סה"כ לכל החלקה, לתא שטח 139/1 סה"כ 259.84 מ"ר המחולק לשטח קומת קרקע 218.88 מ"ר, שטח קומה ראשונה 40.96 מ"ר.
- (2) לפי תכנית רצ/1/1 יג.
- (3) לפי תכנית רצ/1/22.
- (4) לתא שטח 139/1.
- (5) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

	<b>קווי בנין</b>	<b>6.1</b>
	בניה קיימת כמסומן בתשריט, לכל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבנין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.	
	<b>חניה</b>	<b>6.2</b>
	מספר החניות למגרש לפי דרישות מחלקת ההנדסה בעיריית ראשלי"צ.	
	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.3</b>
	1. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יירשמו ע"ש עיריית ראשלי"צ בכל דרך אחרת.	
	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	<b>6.4</b>
	"כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק".	
	<b>היטל השבחה</b>	<b>6.5</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

## 7. ביצוע התכנית

	<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
	<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
		תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

**8. חתימות**

<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: ר.מ.י. 500101761	בעל עניין בקרקע
<b>תאריך:</b> 20.11/6 חתימה:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>שם:</b> מנשה הלל שם ומספר תאגיד: לא רלוונטי	בעל עניין בקרקע
<b>תאריך:</b> 13.11.16 חתימה:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> שמואל בן שחר שם ומספר תאגיד: לא רלוונטי	עורך התכנית

שמואל בן שחר  
 אדריכל  
 מס. רשיון 21664



תוכנית מספר: 413-0171165 שם התוכנית: רצ/מק/1/22/111 שינוי קו בנין והגדלת תכנית קרקע ברחוב נחמיה – ראשל"צ.

**שמואל בן שחר**

עורך התוכנית: שמואל בן שחר, אדריכל תאריך: 18.1.16 חתימה: [חתימה]

מס. רשיון 21664

אחורי	צידי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	ישרות	עיקרי		
5	3	5		1		2	44	44	394	לפי תכנית רצ/1/1/יג		134	260 29% X 896	896	מגורים ב'

• לפי תכנית רצ/1/1 יג