

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0235283

רצ/מק/11/1/2/26 - בית כנסת ע"ש ר.חיים טייב מרכז קהילתי תורני

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
	תכנית מפורטת

אישורים

עיריית ראשון-לציון
 אגף תכנון בניין עיר
 21-03-2016
 מספר:
 נותקבל
 194

ועדה מקומית לתכנון ובניה
 ראשון-לציון
 413-0235283
 אישור תכנית מס' 2/26/11/1/1/1
 היעדר - מקומית החליטה לאשר את התוכנית
 7-11-15 2015/10
 314/16

דברי הסבר לתכנית

שינוי בקווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט, כולל מדרגות חיצוניות ירידה למרתף. העברת שטחי בניה בין הקומות, הרחבת שטח קומת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע כולל מתחת לרחבת כניסה, שינוי בגובה המבנה ותוספת קומה, לצורך הסדרת מצב קיים. תוספת שטח עיקרי עבור הסככות הקיימות.



מזרחי
מזרחי 14



מזרחי
מזרחי 14



מזרחי
מזרחי 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/11/1/2/26 - בית כנסת ע"ש ר.חיים טייב מרכז קהילתי תורני
		מספר התכנית	413-0235283
1.2	שטח התכנית		0.508 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	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) (16) (א) (1)
		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
		קואורדינטה X	181175
		קואורדינטה Y	652525

1.5.2 תיאור מקום בית הכנסת ממוקם במרכז העיר של ראשון לציון ברח' ז'בוטינסקי 49 פינת רח' אימבר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	49	ז'בוטינסקי	ראשון לציון
		כצלסון	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3945	מוסדר	חלק	875	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/07/1996		4427	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/ /1 /1 /18. הוראות תכנית רצ/מק/1 /1 /18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1 /1 /18
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
28/05/1996	3424	4412	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1 /1 /11 26 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1 /1 /11 /26
01/10/2003	15	5228	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1/26/11/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1 /1 /11 /26 /1

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				מילי בן עזרא				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			מילי בן עזרא			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	09/11/2014	מילי בן עזרא		10/11/2014		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	29/10/2015	מילי בן עזרא		29/10/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		29/10/2015	מילי בן עזרא		29/10/2015	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
יו"ר עמותת בית הכנסת ע"ש ר.חיים טייב	פרטי	אלי אוזן			ראשון לציון	רוטשילד	52	03-9658758	03-9560048	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי אוזן			ראשון לציון	רוטשילד	52	03-9658758	03-9560048	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר			ועדה המקומית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9541586	03-9547573	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מילי בן עזרא	74403	מילי- אדריכלות ובינוי ערים	ראשון לציון	פופל מרדכי	16	03-9581897	03-9581897	milly.be@be zeqint.net
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo r-sur.co.il



תכנית זמין
מונה ה'תשס"ה 14



תכנית זמין
מונה ה'תשס"ה 14

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

1. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א)(4) לחוק התכנון והבנייה.
2. שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62 א(א)(5) לחוק התכנון והבנייה.
3. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות עפ"י סעיף 62 א (א) (א4) לחוק התכנון והבנייה.
4. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-20% עפ"י סעיף 62 א(16)(א)(1) לחוק התכנון והבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קו בניין קדמי נקודתי לרחוב ז'בוטינסקי מ-5 מ' ל-0, עבור פרגולה קיימת עפ"י המסומן בתשריט.
- ב. שינוי קו בניין צידי (מערבי) מ-3 מ' ל-2.5 מ' להסדרת מצב קיים.
- ג. שינוי קו בניין צידי נקודתי (מערבי) מ-3 מ' ל-0, עבור סככה קיימת עפ"י המסומן בתשריט.
- ד. שינוי קו בניין צידי נקודתי (דרומי) מ-2.5 מ' ל-0, עבור סככה קיימת עפ"י המסומן בתשריט.
- ה. שינוי קו בניין קדמי לרחוב אימבר מ-3 מ' ל-2.6 מ'. עפ"י המסומן בתשריט.
- ו. שינוי קו בניין צידי נקודתי (מערבי) עבור מדרגות חיצוניות, עפ"י המסומן בתשריט.
- ז. הגדלת שטח קונטור קומת מרתף כולל מתחת לרחבת כניסה.
- ח. שינוי גובה המבנה מ-9 מ' ל-13.4 מ'.
- ט. העברת זכויות בניה בין הקומות.
- י. תוספת 20% שטח עיקרי עבור סככות עפ"י המסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.508	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מאוסר*	למצב המאוסר *
	מתאר	מפורט	מתאר
מבני ציבור (מ"ר) מ"ר	516	+102	618

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	0001

3.2 טבלת שטחים

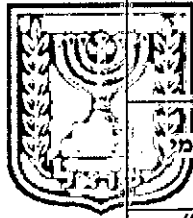
מצב מאוסר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	508	100
	508	100
		סה"כ

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	510.34	100
	510.34	100
		סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכניות מאושרות.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>א. שינוי קו בניין קדמי נקודתי לרחוב ז'בוטינסקי מ-5 מ' ל-0, עבור סככה קיימת.</p> <p>ב. שינוי קו בניין צידי (מערבי) מ-3.3 מ' ל-2.5 מ' להסדרת מצב קיים.</p> <p>ג. שינוי קו בניין צידי נקודתי (מערבי) מ-3.3 מ' ל-0, עבור סככה קיימת.</p> <p>ג. שינוי קו בניין צידי נקודתי (דרומי) מ-2.5 מ' ל-0, עבור סככה קיימת.</p> <p>ד. שינוי קו בניין קדמי לרחוב אימבר מ-3 מ' ל-2.6 מ'.</p> <p>ה. שינוי קו בניין צידי נקודתי (מערבי) עבור מדרגות חיצוניות, עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>ו. הגדלת שטח קונטור קומת מרתף כולל מתחת לרחבת כניסה.</p> <p>ז. שינוי גובה המבנה מ-9 מ' ל-13.4 מ'.</p> <p>ח. העברת זכויות בניה בין הקומות.</p> <p>ט. קווי הבניין לבניה קיימת, כמסומן בתשריט, על כל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי			שרות	עיקרי
(8)	(7)	(6)	(5)	1	3	13.4	312	1587	(4)	(3)	(2)	618 (1)	508	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) 1. העברת שטחי בניה בין הקומות:
 קרקע: 42%
 קומה 1: 42%
 קומה 2: 16%
2. תוספת שטח עיקרי 20% עבור הסככות הקיימות.
 (2) עפ"י רצ/1/1/י"ג.
- (3) 1. שטח מרתף בקונטור קומת הקרקע כולל מתחת לרחבת כניסה.
 2. 50% עפ"י תכנית רצ/1/1/26..
- (4) 1. שטח מרתף בקונטור קומת הקרקע כולל מתחת לרחבת כניסה.
 2. עפ"י רצ/1/1/י"ג.
- (5) קו בניין קדמי לרח' זיבוטינסקי, 5 מ',
 קו בניין 0 עבור פרגולה/סככה בלבד, עפ"י המצויין בתשריט..
- (6) קו בניין צידי-מערבי, 2.5 מ', קו בניין 0 עבור סככה בלבד, קו בניין 1.3 מ' עבור מדרגות חיצוניות עפ"י המסומן בתשריט.
- (7) קו בניין צידי-דרומי, 2.5 מ', קו בניין 0 עבור סככה בלבד, עפ"י המסומן בתשריט..
- (8) קו בניין קדמי לרח' אימבר, 2.6 מ', עפ"י המסומן בתשריט..



6. הוראות נוספות



מס' תכנית 14
מס' תכנית 14

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	חשמל	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
6.3	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	בהתאם לתכנית רצ/מק/ 34/1/1 וע"פ החוק.
6.4	הוצאות הכנת תוכנית	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף (12)69 לחוק.
6.5	היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.6	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.



מס' תכנית 14
מס' תכנית 14

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



מס' תכנית 14
מס' תכנית 14

8. חתימות

שם: אלי אוזן
 מגיש התכנית: שם ומספר תאגיד:
 סוג: תאריך: 21.3.16
 חתימה:

שם: אלי אוזן
 יזם: שם ומספר תאגיד:
 סוג: תאריך: 21.3.16
 חתימה:

שם: שם ומספר תאגיד:
 בעל עניין בקרקע: רשות מקרקעי ישראל 500101761
 סוג: בבעלות מדינה
 חתימה:



עיריית ראשון-לציון
 מינהל חכספים
 אגף נכסים
 רח' הכרמל 20

שם: שם ומספר תאגיד:
 בעל עניין בקרקע: ועדה המקומית ראשון לציון 8300
 סוג: חוכר
 חתימה:

שם: מילי בן עזרא
 עורך התכנית: שם ומספר תאגיד:
 סוג: עורך ראשי
 חתימה:

מילי בן עזרא
 אדריכלות
 רשיון 74403



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0235283 שם התוכנית: רצ/מק/1/11/2/26 - בית כנסת ע"ש ר.חיים טייב מרכז קהילתי תורני

עורך התוכנית: מילי בן עזרא תאריך: 9/11/14 חתימה:
 מייל: ~~בן עזרא~~
 אדריכלות
 רשיון: 74403

קדמי צפוני	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	דרומי	צירי- מערבי	קדמי מזרחי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	2.55	3	5	1	2	9	לי"ר	לי"ר	50	150	לי"ר	עפ"י רצ/1/1/1ג	50	עפ"י רצ/1/1/1ג	100	516	1	מבנה ציבור

