

ט"ז, ט"ז, כ"ז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית ראשון לציון  
אגף תכנון ובנייה ע"ר  
27-07-2016  
נתקבל  
מספר 471

### הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0324525

רצ/מק/1/139/22/1 רח' הנוטרים-32 ראשון לציון

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

יגדה מנומקת לתכנון ובנייה  
ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
ראשון לציון  
אישור תכנית מס' 413-0324525  
הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
ראשון לציון  
תאריך: 2016  
יום: 16  
מחנך: מר. חיים  
מנהל: מר. חיים  
מנהל: מר. חיים

## דברי הסבר לתכנית

בקשה לשינוי קווי בנין לצורך הסדרת 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/1/22/139 רח' הנוטרים-32 ראשון לציון
		מספר התכנית	413-0324525
1.2	שטח התכנית		1.002 דונם
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

183650 קואורדינאטה X

651000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	הנוטרים	32	

שכונה שיכון המזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4242	מוסדר	חלק	606	

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 / 22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / 1 / 22 ממשיכות לחול.	3625		01/03/1989

1.7 מסמכי התכנית									
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך	
כן	תשריט מצב מוצע		בלנקה נסים ביסטריצקי				מחייב	הוראות התכנית	
לא			בלנקה נסים ביסטריצקי		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע	
לא			19/07/2016	בלנקה נסים ביסטריצקי	25/05/2015		1:200	מנחה	בינוי
לא			19/07/2016	בלנקה נסים ביסטריצקי	18/05/2015		1:250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	ציון עודד			ראשון לציון	הנוטרים	32		052-5441376	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	
חוכר	ציון עודד			ראשון לציון	הנוטרים	32		052-5441376	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בלנקה נסים ביסטריצקי		בלנקה נסים- ביסטריצקי	באר יעקב	(1)		08-6727338	08-6727338	bluna@zahav .net.il
	מודד	עודד נוראל	916		ראשון לציון	פרימן יעקב	20	03-9503254	03-9503253	

(1) כתובת: רח' שהם 5.

## 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 בנין עפ"י סעיף 62 א(א) (4) לחוק התכנון והבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (1) שינוי קו בנין צידי וקדמי בהתאם לתשריט המצורף.
- (2) קביעת קו בנין 0 לכיוון רח' הנוטרים לצורך הסדרת סככה בלבד.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.002	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מפורט	מתארי	למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	581	581

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'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	100
מבנה להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,002	100
סה"כ	1,002	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,002.33	100
סה"כ	1,002.33	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכנית רצ/1/22 שבתוקף
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	הוראות בינוי עפ"י תכנית רצ/1/22 שבתוקף

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(6)	5 (5)	(4)	3 (3)	2 (2)	9.5	4	(1)	58	15	1002	100	מגורים בי'	

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 רצ/1/1/יג.
- (2) +חדר על הגג/עליית גג.
- (3) מזרחי.
- (4) מערבי- כמסומן בתשריט.
- (5) דרומי.
- (6) משתנה בהתאם לתשריט המצורף.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת כל מה שמסומן להריסה בתכנית הבינוי המצורפת.	
<b>6.2</b>	<b>קווי בנין</b>
קווי הבניין יהיו ע"פ המסומן בתשריט עבור הסדרת מצב קיים, לכל בניה חדשה נוספת יחולו קווי הבניין התוקיים ערב אישורה של תכנית זו.	
<b>6.3</b>	<b>פסולת בניין</b>
פינוי אשפה ייעשה על ידי עיריית ראש"צ, כאשר פתרון לפינוי אשפה באזור התכנית יהיה בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראש"צ שיהיו תקפים בעת מתן היתר הבניה באותה עת.	
<b>6.4</b>	<b>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 12)69 לחוק".	
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
הוועדה המקומית הטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק	
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
מיידי	

**8. חתימות**

תאריך: 26/7/16 חתימה: 	סוג:	שם: ציון עודד	מגיש התכנית
		שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
חתימה:		מנהל מקרקעי ישראל 500101761	
תאריך: 26/7/16 חתימה: 	סוג: חוכר	שם: ציון עודד	בעל עניין בקרקע
		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 25.7.2016 חתימה: 	סוג: עורך ראשי	שם: בלנקה נסים ביסטריצקי	עורך התכנית
		שם ומספר תאגיד: בלנקה נסים-ביסטריצקי	

בלנקה נסים - ביסטריצקי  
 מתכנת ערים לפיתוח