

4023621

תכנית מס': 413-0367458 - שם התכנית: רצ/מק/1/22/198 - רח' נחמיה - שינוי קווי בנין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מתוז מרכז  
21-03-2017  
כתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0367458

רצ/מק/1/22/198 - רח' נחמיה - שינוי קווי בנין

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
ראשון-לציון  
413-0367458  
תכנית מס' 198/22/1/17  
מית החליטה לאשר את התכנית  
ביום 20/16/19  
29-1-17

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לשנות את קווי הבניין עפ"י המצב הקיים בשטח ללא שינוי ביתר ההוראות החלות בנכס עפ"י תכניות קודמות

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0367458

1.2 שטח התכנית 1.297 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

קואורדינטה X 183019

קואורדינטה Y 650731

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב        | רחוב  | מספר בית | כניסה |
|-------------|-------|----------|-------|
| ראשון לציון | נחמיה | 76       |       |

שכונה שיכונני המזרח

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 4247     | מוסדר   | חלק           | 293                 |                   |

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   | שינוי בקוי בניין עפ"י תשריט מצב מוצע | 1646               |                         | 30/07/1970 |
| רצ/1/22           | שינוי   | שינוי בקוי בניין עפ"י תשריט מצב מוצע | 3625               |                         | 01/03/1989 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך            | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך  | תאריך יצירה | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב |          |                     |             | אפרים בראון |             |                | כן                  |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250    | 1                   |             | אפרים בראון |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| זכויות בניה מאושרות  | רקע   |          | 1                   | 19/10/2015  | אפרים בראון | 21/07/2016  |                | כן                  |
| בינוי                | מנחה  | 1:250    | 1                   | 19/10/2015  | אפרים בראון | 11/09/2016  |                | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1:250    | 1                   | 19/10/2015  | אפרים בראון | 24/07/2016  |                | 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/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב           | רחוב  | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|----------------|-------|-----|-------------|-----|----------------------|
|                | פרטי | עופר פרידמן | 2420423<br>2  |          | ראשון<br>לציון | נחמיה |     | 054-3102035 |     | niraofer@walla.co.il |

**1.8.2 יזם**

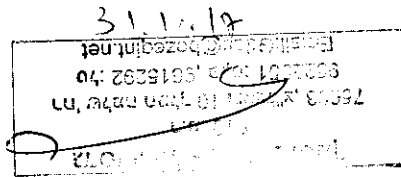
| סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב           | רחוב  | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                |
|------|-------------|---------------|----------|----------------|-------|-----|-------------|-----|----------------------|
| פרטי | עופר פרידמן | 2420423<br>2  |          | ראשון<br>לציון | נחמיה |     | 054-3102035 |     | niraofer@walla.co.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב           | רחוב  | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                |
|--------------|-------------|---------------|----------|----------------|-------|-----|-------------|------------|----------------------|
| בבעלות מדינה | רמ"י        | 500101795     | רמ"י     | ירושלים        | יפו   | 6   | 02-5318706  | 02-5318706 |                      |
| חוכר         | שמואל חדאי  | 5346598       |          | ראשון<br>לציון | נחמיה | 76  | 052-3102035 | 03-9516687 |                      |
| חוכר         | עופר פרידמן | 24204232      |          | ראשון<br>לציון | נחמיה |     | 054-3102035 |            | niraofer@walla.co.il |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב           | רחוב      | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                    |
|----------------|-----------|-------------|---------------|-------------|----------------|-----------|-----|------------|-----|--------------------------|
|                | עורך ראשי | אפרים בראון |               | א.בראון אד' | חגור           | הנורית    |     | 039516687  |     | erbaron@zah<br>av.net.il |
| מוודד<br>מוסמך | מוודד     | יגאל גדסי   | 619           |             | ראשון<br>לציון | שלמה המלך | 10  | 03-9615295 |     | gdas@bezeqi<br>nt.net    |





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

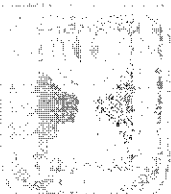
**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שינוי קו הבניין בהתאם לקונטור המבנים הקיימים בשטח כמצויין בתשריט מצב מוצע

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינויי קווי בניין בהתאם לקונטור המבנים הקיימים בשטח, עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

|                  |       |
|------------------|-------|
| שטח התכנית בדונם | 1.297 |
|------------------|-------|



| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) | מצב מאושר | ערב  | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------|-----------|------|----------------|
|       | מפורט             | מתארי |             |           |      |                |
|       | 4                 |       |             | 4         | יח"ד | מגורים (יח"ד)  |
|       | 839.26            |       |             | 839.26    | 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 |
|------------|---------|
| דרך מאושרת | 293B    |
| מגורים ב'  | 293A    |

#### 3.2 טבלת שטחים

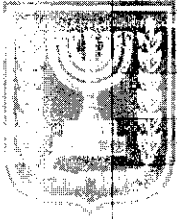
| מצב מאושר  |          |        |
|------------|----------|--------|
| יעוד       | מ"ר      | אחוזים |
| דרך מאושרת | 12.85    | 0.99   |
| מגורים ב'  | 1,284    | 99.01  |
| סה"כ       | 1,296.85 | 100    |

| מצב מוצע   |           |              |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 12.85     | 0.99         |
| מגורים ב'  | 1,284.95  | 99.01        |
| סה"כ       | 1,297.8   | 100          |

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>              |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                |
|              | עפ"י תכניות תקפות             |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                 |
| א            | אדריכלות<br>עפ"י תכניות תקפות |
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b>             |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                 |



## 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) | תאי שטח | שימוש     | יעוד      |
|---------------|-------|-------------|------------|------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|--------------------|-----|-------------------|-----------------|---------|-----------|-----------|
| קדמי          | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני |            |                                    |           |                   | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |     | מעל הכניסה הקובעת |                 |         |           |           |
|               |       |             |            | שרות       | עיקרי                              | שרות      | עיקרי             |                   |                    |     |                   |                 |         |           |           |
| (2)           | (2)   | 3 (3)       | (2)        | 2          | 9.5                                | 4         | 29                | (1)               |                    | 15% | 58%               | 1284            | 293A    | מגורים ב' | מגורים ב' |

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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: לפי הוראות רצ/1/1/יג.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) כמסומן בתשריט.

אושר בהיתר בנייה מס' 200900038.

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>6. הוראות נוספות</b> |  |
| <b>6.1</b>              | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>  |
|                         | כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היום ועל חשבוננו.  |
| <b>6.2</b>              | <b>קווי בנין</b>   |
|                         | לבניה הקיימת, כמסומן בתשריט. לכל בנייה עתידית נוספת יחולו קווי הבניין התקפים ערב אישורה של תכנית זו.   |
| <b>6.3</b>              | <b>חניה</b>  |
|                         | החנייה תהא בתחום המגרש ובהתאם לתקן חנייה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.  |
| <b>6.4</b>              | <b>בניה ירוקה</b>  |
|                         | "תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה." |
| <b>6.5</b>              | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>   |
|                         | היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.   |
| <b>6.6</b>              | <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  |
| <b>6.7</b>              | <b>היטל השבחה</b>  |
|                         | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.  |
| <b>6.8</b>              | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>  |
|                         | השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו/ירשמו על שם הוועדה המקומית, בכל דרך אחרת.   |

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

**8. חתימות**

|                        |  |                             |   |
|------------------------|--|-----------------------------|---|
| <b>מגיש התכנית</b>     | <b>שם:</b><br>עופר פרידמן                | <b>סוג:</b>                 | <b>תאריך:</b>   |
|                        | <b>שם ומספר תאגיד:</b>                   |                             | <b>חתימה:</b>   |
| <b>יזם</b>             | <b>שם:</b><br>עופר פרידמן                | <b>סוג:</b>                 | <b>תאריך:</b>   |
|                        | <b>שם ומספר תאגיד:</b>                   |                             | <b>חתימה:</b>   |
| <b>בעל עניין בקרקע</b> | <b>שם:</b><br>רמ"י                       | <b>סוג:</b><br>בבעלות מדינה | <b>תאריך:</b>   |
|                        | <b>שם ומספר תאגיד:</b><br>רמ"י 500101795 |                             | <b>חתימה:</b>   |
| <b>בעל עניין בקרקע</b> | <b>שם:</b><br>שמואל חדאי                 | <b>סוג:</b><br>חוכר         | <b>תאריך:</b>   |
|                        | <b>שם ומספר תאגיד:</b>                   |                             | <b>חתימה:</b><br>שמואל חדאי   |
| <b>בעל עניין בקרקע</b> | <b>שם:</b><br>עופר פרידמן                | <b>סוג:</b><br>חוכר         | <b>תאריך:</b>   |
|                        | <b>שם ומספר תאגיד:</b>                   |                             | <b>חתימה:</b>   |
| <b>עורך התכנית</b>     | <b>שם:</b><br>אפרים בראון                | <b>סוג:</b><br>עורך ראשי    | <b>תאריך:</b>   |
|                        | <b>שם ומספר תאגיד:</b><br>א.בראון אד'    |                             | <b>חתימה:</b><br>בראון אפרים<br>א.בראון<br>מ.ר. 25614 טל. 054-4543849 |

תאריך: 21/07/2016 12:50:50 מסמך זכויות בניה מאג' 102



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

| מספר קוטרת | מספר קוטרת | גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר) | מספר יחיד  | תכנית (שטח) (%) | שטחי בניה (שטח) (%) |                    |                   | גודל פגיש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יחיד |      |      |        |
|------------|------------|------------------------------|------------|-----------------|---------------------|--------------------|-------------------|-----------------|---------|-------|------|------|------|--------|
|            |            |                              |            |                 | שטחי בניה           | מרחב לבנייה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                 |         |       |      |      |      |        |
| קדמי       | צדלי- ששלי | צדלי- ימני                   | צדלי- ימני | 2               | 9.5                 | 4                  | 19                | 73              | (1)     | 15    | 58   | 1284 | 280A | מגורים |
| 5          | 5          | 3                            | 3          | 2               | 9.5                 | 4                  | 19                | 73              | (1)     | 15    | 58   | 1284 | 280A | מגורים |

[1] שטח מרחב לבנייה

