

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0674663

רצ/מק/176/6/22 מוהליבר 17



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בקשה להסדרת מצב קיים, לשינוי בקו בנין אחורי - 0.  
השינוי נדרש בעקבות תבי"ע מאושרת רצ/6/176 שהפקיע שצ"פ ללא הסדרת קווי הבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/מק/22/6/176 מוהליבר 17

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0674663

שטח התכנית 0.718 דונם

1.2

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) (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  
 קואורדינאטה X 181651  
 קואורדינאטה Y 652667

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת מגורים "רמב"ם", בצד המזרחי מרח' הרצל.

**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	מוהליבר	17	

שכונה רמב"ם

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3933	מוסדר	חלק	229	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



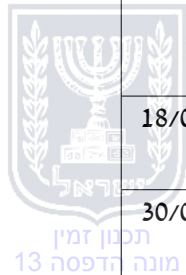
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38 על תיקוניה.	כפיפות	תמא/ 38
30/07/1970		1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 /1 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 1 /1
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 /1 יג. הוראות תכנית רצ/ 1 /1 1/ יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1 /1 / יג
03/11/1977		2381	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 6 /176 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 6 /176



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סלו בן עמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סלו בן עמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 17 13/08/2020	סלו בן עמי	06/08/2020			רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		16: 03 08/07/2020	סלו בן עמי	08/07/2020		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	דרור כהן			ראשון לציון	מוהליבר ) (1	17	050-7632006		cdror115@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עו"ד רון שוורץ משרד עו"ד ונוטריון רח' ירושלים 2 ראשון לציון ronsc1@gmail.com טל. 03-9502977 - מיופה כוח בשם בעלי הזכויות בבניין.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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		eilat@salo.co .il
	מודד	מסארוה חוסאם	894		טייבה	(1)		03-7990140	03-7996748	mhmed10@g mail.com

(1) כתובת: טייבה משולש.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

מבנה מגורים קיים בהיתר - בקשה לשינוי בקוי בנין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) שינוי בקו בנין אחורי-קו בנין 0 בעקבות תב"ע רצ/176/6.

2) שינוי בקווי בנין עבור מבנה ומרפסות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

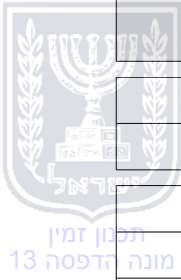
יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	718	100
סה"כ	718	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	718.17	100
סה"כ	718.17	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>גימור חזיתות: (מתכנית מק/1/1/33)</p> <p>א. כל חזיתות המבנים באזורי מגורים ג', מגורים ד' מסחר ומבני ציבור יצופו בחומר קשיח כגון: שיש, פסיפס, אלומיניום, זכוכית.</p> <p>ב. סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר.</p> <p>ג. אדריכל העיר רשאי להוסיף, באישור הועדה המקומית חומרי גמר קשיחים נוספים לאמור לעיל.</p>
<b>ב</b>	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>בקשה להסדרת מצב קיים ומאושר.</p> <p>שינוי בקו בניין אחורי ל-0.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% 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						
(8)	(7)	(6)	(5)	(4)	12 (3)		(2) 574.4		(2) 574.4	(1) 1041	718	100	מגורים	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 145% עפ"י רצ/מק/6/176 שבתוקף.
- (2) 80% עפ"י רצ/1/1/ג שבתוקף.
- (3) עפ"י רצ/מק/6/176 שבתוקף.
- (4) קרקע+4 קומות עפ"י רצ/מק/6/176 שבתוקף.
- (5) צפוני - עפ"י המסומן בתשריט.
- (6) דרומי - עפ"י המסומן בתשריט.
- (7) מערבי - ק.בנין 0 כמסומן בתשריט.
- (8) מזרחי - עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

**6.2**

**בניה ירוקה**

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

**6.3**

**הוצאות הכנת תוכנית**

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.

**6.4**

**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

**6.5**

**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1**

**שלבי ביצוע**

**7.2**

**מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מייד.

