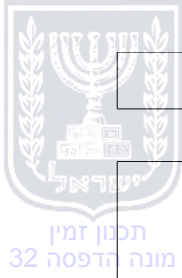


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0685453

רצ/1/6/15/6 נחמה 10 ראשון לציון



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



**מינהל התכנון - מחוז מרכז**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

**אישור תכנית מס' 413-0685453**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 27/04/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ יו"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר לשמור אתרים בראשון לציון רצ/1/84/2 קבעה כי המבנה הקיים ברח' נחמה 10 הינו מבנה לשימור. המבנה הינו חד-קומתי בעל גג רעפים דו-שיפועי אשר נבנה בתחילת שנת 1920. ובשנת 2016 אושר היתר בנייה עבור שימור המבנה. שטחי הבנייה העיקריים עפ"י תכניות מאושרות הן 137.5% משטח המגרש + 40 מ"ר עבור חדרים על הגג, סה"כ 522 מ"ר. תכנית זו מבטלת זכויות בניה לא מנוצלות במגרש וקובעת כי זכויות הבניה הינם בהתאם להיתר המאושר. בהתאם לסעיפים 4.1.1 ו-4.1.1 מתכנית השימור, יותרו שימושים נוספים למבנה כמפורט בהוראות תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/6/15/6/1 נחמה 10 ראשון לציון שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

413-0685453 מספר התכנית

0.350 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	182053
	קואורדינאטה Y	652451

1.5.2 תיאור מקום שכונת מגורים "רמב"ם", בין הרחובות פינסקר - ממערב, הרב סיבהי - מדרום והגדוד העברי - ממזרח.

### 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	נחמה	10	

שכונה



### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3932	מוסדר	חלק		327, 329

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

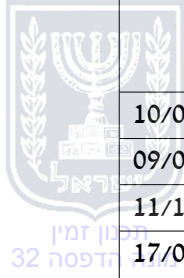
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/08/1978			2461		החלפה	רצ/1/1/ג
09/03/2004		2245	5280		החלפה	רצ/1/1/יג
11/11/1982		233	2865		החלפה	רצ/1/6/15/1
17/01/2019		6410	8083	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/84/2 ממשיכות לחול.	כפיפות	רצ/1/84/2
26/06/2017		7033	7531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2030. הוראות תכנית רצ/2030 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/2030



## 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: 21 30/11/2021	רותם זאבי	30/11/2021			רקע	תיעוד/סקר שימור
לא		13: 16 10/11/2020	סלו בן עמי	09/11/2020		1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 23 09/07/2020	סלו בן עמי	09/07/2020		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	איל חסיד			ראשון לציון	הברושים	9			hasid888@g mail.com
	פרטי	לילך חסיד			ראשון לציון	הברושים	9			hasid888@g mail.com

**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
אדריכלית שימור	אדריכל	רותם זאבי	4977262		מדרשת בן גוריון	(1)				rotem@zevi- arch.com
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazo r-sur.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 413 מדרשת בן גוריון שדה בוקר.

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

מונח	הגדרת מונח
ממונה השימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס הוועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.

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

ביטול זכויות לא מנוצלות ותוספת שימושים עבור מבנה לשימור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול זכויות בנייה לא מנוצלות.
2. קביעת הוראות ושימושים למבנה לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

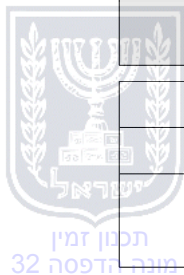


תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100
מבנה לשימור	דרך מאושרת	200
מבנה לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100



#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	350	100
סה"כ	350	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	65.6	15.60
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	354.96	84.40
סה"כ	420.56	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, חניות נטיעות מתקני רחוב ותשתיות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תרבות, פנאי, נופש, מסחר, משרדים, מגורים ושימושים ציבוריים מתחום החינוך והתרבות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	השימוש הציבורי בתכנית יופנה לכיוון החצר המזרחית.
<b>ב</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
	1. כל שטח החצר יהיה מפותח ומגונן ויכלול נטיעות. 2. גדרות - הגדר לכיוון רחוב נחמה תבנה מחדש בקו ההפקעה ובהתאמה להיתר לשימור ולתכנית הבינוי. עיצוב פרטי הגדר וחומרי הגמר יאושרו ע"י מחלקת השימור העירוני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 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
					מפלגת הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
						שרות	עיקרי					
קדמי	1	5.7	1	31.5	160.08	50.83		109.25	350	100	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
אחורי	1											
צידי- שמאלי	1											
צידי- ימני	1											
מעל הכניסה הקובעת	1											

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

כ-50 מ"ר מתוך שטח המבנה יהיו מיועדים לאחד מהשימושים הבאים: תרבות, פנאי, נופש, מסחר, שימושים ציבוריים מתחום החינוך והתרבות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף.
<b>6.2</b>	<b>שימור</b>
	<p>א. לא תותר הריסת האתר לשימור, כולל: הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיוב' ולא תותר עקירת עצים אלא בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור המקומית.</p> <p>ב. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של האתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות, שערים וכד'.</p> <p>ג. שיקום האתר לשימור יעשה עפ"י ממצאי תיק התיעוד. מהנדס העיר בהתייעצות עם ממונה השימור רשאי לקבוע את פרטי הגמר ואופן ביצוע העבודות ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר וחדרי המדרגות הציבוריים, שיחזור ציורי קיר, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס לאתר לשימור והן ביחס לתוספות הבנייה.</p> <p>ד. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>ה. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תוכנית זו על נספחיה. בהיתרי הבניה לשימור יקבעו דרכים ואמצעים לצורך הבטחת תחזוקת המבנה לשימור, בתקופה שלאחר שימורו.</p> <p>ו. שילוט עסק - ככל ותידרש הצבת שילוט על גבי האתר לשימור, יש לבצעו בהתאם למדיניות לשילוט אתרים לשימור, בכפוף לחו"ד ממונה השימור שתכלול מיקום השלט, חומרים, עיצוב וכדומה.</p> <p>ז. שילוט עם סיפור המבנה - על המבנה או בסמוך לו יוצב שלט עם סיפור המבנה, יש לבצעו בהתאם למדיניות לשילוט אתרים לשימור, בכפוף לחו"ד ממונה השימור, שתכלול מיקום השלט, חומרים, עיצוב וכדומה.</p>
<b>6.3</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	בחלקה לא יחולו התמריצים הקבועים בהוראות תמ"א 38.
<b>6.4</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה בחינת השימושים המבוקשים למבנה על ידי אגף תכנון עיר וממונה על השימור, אשר יעביר חו"ד לועדה המקומית, ויאושרו ע"י הוועדה המקומית בכפוף לקריטריונים הבאים:</p> <p>א. תואם לגודל האתר.</p> <p>ב. משפיע באופן מינימלי על החלקות הפנימיות המקוריות של האתר.</p> <p>ג. לא יפגע באופי האתר והסביבה ולא יגרום לשינויים פסיים שאינם תואמים לסביבה ולאחר לשימור.</p> <p>2. בקשה להיתר תכלול:</p> <p>א. תוכניות, חזיתות וחתיכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.</p> <p>ב. התייחסות לחלקות שכנות ולמיקום האתר ברחוב.</p> <p>ג. תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.</p> <p>ד. חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

<b>6.4 תנאים בהליך הרישוי</b>	
התיעוד. ה. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר. ו. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט. ז. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מינוי מהנדס מומחה בשימור. 3. תנאי להגשת בקשה להיתר קבלת חוות דעת וועדת השימור העירונית.	

<b>6.5 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית ופינוי הפסולת.	

<b>6.6 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 69(12) לחוק".	

<b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
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.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32