

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/03/2022

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

19/09/2022

תכנית מס' 413-0981217

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

36/58/1 - תוספת זכויות בניה בשכונת נאות שקמה - ראשל"צ

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 413-0981217

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 07/01/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תוספת שטח בניה עיקרי בסך 30 מ"ר ל - 114 יח"ד ביעוד מגורים ב/1 מיוחד בתחום תכנית מאושרת רצ/במ/58/1.

התכנית הראשית בשכונה רצ/במ/58/1 קבעה לחלקות ביעוד מגורים ב/1 מיוחד כי שטח מגרש מינימלי ל 4 יח"ד הוא 1,000 מ"ר, ל - 5 יח"ד 1,250 מ"ר ול - 6 יח"ד 1,500 מ"ר, מס' יח"ד בכל מגרש בהתאם למופיע בתשריט ובנספח הבינוי, שטח עיקרי מירבי של כל יח"ד הוא 150 מ"ר. בהתאם לשטח המגרש המינימאלי שנקבע, המגרשים בתחום התכנית מאפשרים יחידת דיור נוספת מעבר למספר יחידות הדיור שנקבעו בתשריט ובנספח הבינוי. תכנית זו מציעה חלוקת השטח של תוספת יחידת הדיור בין יחידות הדיור הקיימות, כך שלכל יחידת דיור תותר תוספת של 30 מ"ר, סה"כ עד 180 מ"ר במקום 150 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

36/58/1 - תוספת זכויות בניה בשכונת נאות שקמה - ראשלי"צ

מספר התכנית 413-0981217

1.2 שטח התכנית 42.992 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

178504 קואורדינאטה X

653842 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גאות שקמה

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	אבא קובנר	2	
ראשון לציון	בובר מרטין		
ראשון לציון	גדולי ישראל		
ראשון לציון	המשוררת רחל		
ראשון לציון	קיפניס		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5117	מוסדר	חלק	2-10, 12-13, 41-42	
5119	מוסדר	חלק	5, 59-60, 63-70, 112, 114	

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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
08/02/2010		1850	6061	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ /1/26.1. הוראות תכנית רצ/1/ /1/26/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/26/1
11/09/1986			3378	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ו. הוראות תכנית רצ/1/1/ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/ו
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/יג
18/06/1996		3604	4419	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2/58/1, הוראות תכנית רצ/2/58/1/ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/58/2
22/05/1998			4647	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/ /1/26. הוראות תכנית רצ/ מק/1/1/26 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/26
19/01/2005		1153	5360	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/ /1/37. הוראות תכנית רצ/ מק/1/1/37 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/37
10/01/2016		2583	7181	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0169961 ממשיכות לחול.	שינוי	413-0169961
01/11/1993		413	4156	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/במ/1/ /1/58 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/במ/1/58

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיריל קוזיול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיריל קוזיול		1	1: 3000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 26 24/05/2022	קיריל קוזיול	24/05/2022	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534		kirilk@rishonlezion.muni.il

**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	קיריל קוזיול		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534		kirilk@rishonlezion.muni.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

תוספת שטחי בניה עיקריים למגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 30 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד

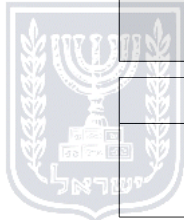


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	12 - 1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב/1 מיוחד	42,992	100
סה"כ	42,992	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	42,993.3	100
סה"כ	42,993.3	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	קדמי	צידי			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי		שרות	גודל מגרש מוזערי	
3 (8)	5	6	1 (7)	2 (6)	9.5 (5)	(4)	(3)	(2)	180 (1)	1000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

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

- (1) תוספת 30 מ"ר ליח"ד, סה"כ 180 מ"ר ליח"ד..
- (2) ע"פ רצ/1/1/יג' - תכנית לשטחי שירות.
- (3) ע"פ רצ/1/1/יג' - תכנית לשטחי שירות.
- (4) סה"כ 114 יח"ד בתחום התכנית..
- (5) ע"פ תכנית רצ/מק/37/1/1 על כל תיקוניה.
- (6) + חדר על הגג ע"פ תכנית רצ/1/1/ו על כל תיקוניה.
- (7) ע"פ רצ/מק/26/1/1 למרתפים.
- (8) או 0 במקרה של בניה בקיר משותף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**.6 הוראות נוספות**

**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14