

כנין איתן אלק 10.6.08

מבא"ת 2006

תכנית מס' רצ 1/ 58/ 1/ 7

4017194

**תוכן העניינים**

- 4
- 10
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15

- 1. זיהוי וסיווג התכנית
- 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
- 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
- 4. יעודי קרקע ושימושים
- 5. טבלת זכויות והוראות בניה
- 6. הוראות נוספות
- 7. ביצוע התכנית
- 8. אישורים וחתומות

עיריית ראשון-לציון  
מינהל חמסה  
אגף התכנון והבניה

26 03 2008  
222 י/13  
נתקבל

**נבדק וניתן להפקיד / לאשר**  
חלטת חוועדה המחוזית / משנן מיום 15.10.07  
27.7.07  
מתכנת המחוז תאריך

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז  
27.04.2008  
**נתקבל**  
תיק מס':

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**  
**ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון**

נכנית מפורטת מס' 1/13/1/1  
ישיבה מס' 15  
הוחלט  
מוכד הועדה  
מטבראש

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
**אישור תכנית מס' (13/13/1/1)**  
חוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 15.10.07 לאשר את התוכנית  
**מאיר שטרית**  
מינהל התכנון  
שן הפנים

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' רצ/1/58/1**

**מרפסות שמש, רח' הרב גורן**

**מחוז**

המרכז.

**מרחב תכנון מקומי**

ראשון לציון

**סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת

**דברי הסבר לתכנית**

התוכנית באה לבקש תוספת אחוזי בניה לבניין עקב סגירת רצפת מרפסות שהם חלק ממרפסות קיימות בהיתר.

בעיות שנוצרו בין השכנים בקומות למעלה או למטה הובילו את הדיירים לסגירתם.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## מחוז מרכז

### תכנית מס' רצ' 1/ 58/ 1/ 7

#### 1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ' 1/ 58/ 1/ 7	שם התכנית	1.1
2475 מ"ר	שטח התכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
06/02/07	תאריך עדכון	
תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

#### 1.5 מקום התכנית

ראשלי"צ	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
653325	קואורדינטה מערב מזרח - Y		
178625	קואורדינטה דרום צפון - X		
מערב ראשון	תאור מקום		1.5.2
ראשלי"צ	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		

ראשלי"צ  
נאות שקמה  
הרב גורן  
10-12

ישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5116	• מוסדר	• חלק מהגוש	89	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
רצ/ב"מ/1/58	355

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלבנטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק****1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/ב"מ/58/1 רצ/מק/7/58/1 על תיקונה.	• שינוי	בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו והוראות התוכנית דלעיל תהיינה להוראות תוכנית זו עדיפות	4174	21/12/98

**1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות**

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי			

**1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק**

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
לא רלבנטי			

**1.6.4 ערר על התכנית**

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלבנטי		

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזות	ביסטריצקי נסים בלנקה	21/5/06	לא רלבנטי	18	לא רלבנטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזות	ביסטריצקי נסים בלנקה	21/5/06	1	לא רלבנטי	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזות	ביסטריצקי נסים בלנקה	21/5/06	1	לא רלבנטי	1:200 / 1:100	• מנחה	תוכנית בניי

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 מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
bluna@zahav.net.il	03-9654856	052-2553582	03-9659458	רח' וולפסון 40 ראשלי"צ	לי"ר	86319	13407432	ביסטריצקי נסים בלנקה	אדריכלית	

1.8.1.1 יזם במפעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם התוכנית
								דירי הכניסה מס' 10 דורות מס': 19,14,13,12,7,2,1 דירי הכניסה מס' 12 דורות מס': 12,11,10,8,6,4,3,2 20,19,18,17,16,15,13		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	דירי הבניין כניסות-10 12

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	מודד
bluna@zahav.net.il	03-9654856	052-2553582	03-9659452	רח' וולפסון 40 ראשלי"צ	קור	86319	03407432	ביסטריצקי נשים בלנקה	אדריכל		
			03-9615292	רח' שלמה 10מלדס ראשלי"צ		619		יגאל גרסי			



## 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.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז.

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**

הגדלת שטחי הבניה המותרים לצורך סגירת רצפה למרפסות שמש קיימות בחזית הבניין ללא שינוי בחזית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הגדלת שטחי הבניה המותרים לצורך סגירת רצפה למרפסות שמש קיימות בחזית הבניין ללא שינוי בחזית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		2475 מ'	שטח התכנית – דונם
	75 מ"ר	4056.13 מ'	שטח בנוי

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ל"ר	ל"ר		
			מגורים. ג' 1

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1 יעוד ... - מגורים ג' 1

4.1.1 שימושים - מגורים

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

**מצב מאושר**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	צפיפות לזונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			שטח מס' תא שטח	יעד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי								קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
6	4	4	4	5	7 עפ"י הבינוי	-	40	-	160%	שטחי בניה סה"כ	שירות	עיקרי	שירות	מגורים (מיוחד)
										3981.13	-	3981.13	2475	

**מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	צפיפות לזונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			שטח מס' תא שטח	יעד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי								קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
6	4	4	4	5	7 עפ"י הבינוי	-	40	-	160%	שטחי בניה סה"כ	שירות	עיקרי	שירות	מגורים
										3981.13 + 75	-	4056.13	2475	1 ג

**6. הוראות נוספות****אזור מגורים ג'**רשמי  
מספר  
סעיף

- א. במרפסות פתוחות (גזוזטראות) בכל הבניינים הבנויים בתחום התוכנים לא יותר קירוי או מצללה מכל סוג שהוא, בין קשיח ובין פריק.
- ב. לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא, בין קשיחה לבין פריקה. תנאי למתן היתר בניה הינו חתימת המבקש על תצהיר כי הוראות אלה ידועות לו ויקויימו על ידו.
- ג. שטח המרפסת עפ"י תוכנית זו יהווה תוספת לשטח העיקרי המותר עפ"י תוכנית, אך שטח זה לא יהא ניתן לניצול בכל דרך אחרת זולת עפ"י הוראות תוכנית זו.

**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

חומרי בניין עפ"י הנחיית אדריכל העיר לעת מתן היתר בניה.....  
תנאי למתן תוקף לתכנית- קבלת חו"ד מהנדס הועדה המקומית כי התכנית והבניה הקיימת (בהתאם לתוספת המבוקשת) תואמים לתקנות התכנון והבניה לרבות לכל נושאי בטיחות וחוזק מבנים.

**6.2 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

**6.3 חניה**

עפ"י הקיים לפי תקן חניה ארצי.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע - תוך 5 שנים מיום אישור התוכנית**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ך	ל"ך	5 שנים מיום אישור התוכנית

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

**8. אישורים וחתימות**

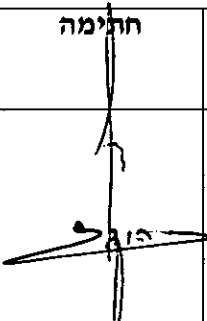
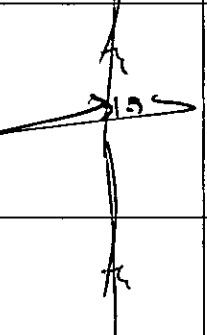
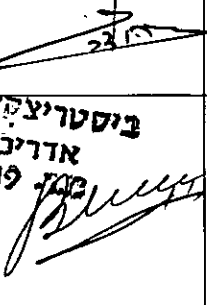

**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים



**8.2 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25/3/08 25.3.08			14049159 05725163-9	דיירי הבניין בכניסות מס': 10,12 עפ"י מספרי דירות רשומות.	מגיש התוכנית
25/3/08 25.3.08			14049159 05725163-9	דיירי הבניין בכניסות מס': 10,12 עפ"י מספרי דירות רשומות	יזם בפועל
25/3/08 25.3.08			14049159 05725163-9	דיירי הבניין בכניסות מס': 10,12 עפ"י מספרי דירות רשומות	בעלי עניין בקרקע
25.3.08	<p>ביסטריצקי אדריכלית מגד 9039 </p>		13407432	ביסטריצקי נסים בלנקה	עורך התכנית

# 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

## רשימת תיוג

### טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b> (2)
√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(3)</sup>	4.1	
√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה</b> (4)
√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	<b>טפסים נוספים</b> (4)
√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה בלנקה ביסטריצקי נסים מס' תעודת זהות 13407432,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/ 1/ 58/ 1/ 7 ששמה מרפסות שמש,  
רח' הרב גורן (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות  
מספר רשיון 86319.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. \_\_\_\_\_  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר  
שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט  
בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות  
מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב  
ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן  
תצהירי זה אמת.

ביסטריצקי בלנקה  
אדריכלית  
36319

חתימת המצהיר

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: רצ/1/58/1/7

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16.11.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין

**גדסי יגאל**  
**מודד מוסמך**  
 רשיון מס' 619  
 שלמה גמליץ מו ראשליץ

619  
 מספר רשיון

יגאל גדסי  
 שם המודד המוסמך

חתימה

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 24.3.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין

**יגאל**  
**מוסמך**  
 רשיון מס' 619  
 שלמה גמליץ מו ראשליץ

619  
 מספר רשיון

יגאל גדסי  
 שם המודד המוסמך

חתימה

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

## נספח הליכים סטטוטוריים

## יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

## יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			

## אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית