



## דברי הסבר לתוכנית

הגדלת מספר יחיד מ-2 יחיד ל-4 יחיד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.  
שינוי בהוראות התכנית בנושאים הבאים: קווי בניין, חלוקת שטחי הבנייה המותרים, גודל מגרש מינימלי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

<p>שינוי לתכנית שינוי תכנית מפורטת מס' ממ/10/472</p>	<p><b>שם התוכנית</b></p>	<p><b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b></p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>רצ/מק/1/59/50</p>	<p><b>מספר התוכנית</b></p>	<p><b>1.2 שטח התוכנית</b></p>	
<p>1.065 דונם</p>	<p><b>שלב</b></p>	<p><b>1.3 מהדורות</b></p>	
<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p><b>מספר מהדורה בשלב 1</b></p>	<p><b>1.4 סיווג התוכנית</b></p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>12.5.2009</p>	<p><b>תאריך עדכון המהדורה</b></p>	<p><b>סוג התוכנית</b></p>	
<p>• תוכנית מפורטת</p>	<p><b>סוג איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>סוג איחוד וחלוקה</b></p>	
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p><b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b></p>	<p><b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b></p>	
<p>• כן</p>	<p><b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק היתרים או הרשאות</b></p>	<p><b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק היתרים או הרשאות</b></p>	
<p>• לא</p>	<p><b>ועדה מקומית</b></p>	<p><b>ועדה מקומית</b></p>	
<p>62 א(א) סעיף קטן 4, 5, 6, 7, 8, 62 א (ג)</p>	<p><b>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</b></p>	<p><b>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</b></p>	

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשלי"צ
  - קואורדינטה X 181,645-181,692
  - קואורדינטה Y 654,860-654,910
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ראשלי"צ
  - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
  - יישוב ראשלי"צ
  - שכונה נחלת יהודה
  - רחוב בין רח' לוז לרח' התפוז
  - מספר בית 3

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6093	מוסדר	• חלק מהגוש	188	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/472/10	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	2965	6.10.1983

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דביר-לחיעם אדריכלים	30.7.08	חלק מהתשריט		1:250	מנחה	נספח בינוי
		דביר-לחיעם אדריכלים	30.7.08		16		מחוייב	הוראות התוכנית
		דביר-לחיעם אדריכלים	30.7.08	1		1:250	מחוייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-4465884		רח' בארי 5, ראשלי"צ		רשות מקומית		031695372	בני יפת	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-4465884		רח' בארי 5, ראשלי"צ		רשות מקומית		031695372	בני יפת	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		054-4465884		רח' בארי 5, ראשלי"צ		רשות מקומית		031695372	בני יפת	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Dy_arc@017.net.il	03-9677559	03-9655321	רח' מרגולין 4, ראשלי"צ	דביר-חיים אדריכלים	34762	54636089	יוסי יחיעם	אדריכל	
	03-9522951	03-9615292	רח' שלמה המלך 10, ראשלי"צ		619	53507836	יגאל גדסי	מורד מוסמך	מורד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפר וש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

תכנית שינוי בניוי הגדלת מספר יח"ד מ-2 יח"ד ל-4 יח"ד, ללא שינוי סך כל השטחים למטרות עיקריות, בהתאם לסעיף 62 א(א) סעיף קטן 8, 4, 5, 6, 7, 8, 62 א (ג) לחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי בהוראות התכנית בנושאים הבאים: קווי בניין, חלוקת שטחי הבנייה המותרים, גודל תאי שטח.
- שינוי בניוי וחלוקה לתאי שטח לפי תשריט ונספח בניוי.
  - חלוקת שטחי הבניה המותרים בכל תא שטח.
  - קביעת מרווחי בניה וגודל תא שטח מינימלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.065
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) לנצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		479.25	ללא שינוי	479.25	מ"ר עיקרי	מגורים
		4	2+	2	מס' יח"ד	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1 A	
	1 B	
	2 A	
	2 B	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4. יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים בשתי קומות + עליית גג/ ח. על הגג, ומרתף.	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
	א.
	ב.
	ג.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים/מוצע**

**מצב קיים**

מספר יחיד	גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד	תכנית תא השטח (%)	תכנית תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			גודל מגרש/ מזגרי' (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
						שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה			
6	1	2	30%	30%		שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	750		מגורים 'N
	1	2				שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה			

**מצב מוצע**

מספר יחיד	גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד	תכנית תא השטח (%)	תכנית תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
						שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה			
1	9.5	1	30	30		שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	268	I A	מגורים 'N
2	9.5	1				שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	239	I B	
3	9.5	1				שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	287	2 A	
4	9.5	1				שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	271	2 B	
		4				שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	1,065	סה"כ	

(א) לפי רצ/1/1/59 על תיקוניה. לכל יחיד תנתן תוספת לשטחי השרות שנתנו ע"פ רצ/1/1/59, וזאת בהתאם למינימום שטח ממ"ד נדרש בעת הוצאת היתר בניה.  
 (ב) שטחי עליית גגה. על הגג יקבעו בנוסף לשטח המצוי, וע"פ הוראות תכנית רצ/1/1/59.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1 תנאי למתן היתרי בניה יהיה הכנת תרשים חלוקה לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.  
6.1.2 תנאי למתן היתר בניה הינו נספח פרטי פיתוח-עפ"י פרטי הפיתוח המחייבים בשכונה ובאישור אדריכלית העיר.

### 6.2 חניה

החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מ-2 מקומות חניה לתא שטח.

### 6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

### 6.4 הריסת מבנים

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה, וסילוק הפסולת ע"ח בעל הקרקע.

### 6.5 איכות הסביבה

- א. מתקני התברואה יעשו בהתאם לדרישת אגף איכות הסביבה של עיריית ראשון לציון.  
ב. ניתן להתקין מתקני הסקה מוסקים ע"י גז גמ"פ או נפט בלבד, וזאת לאחר אשור מינהל הנדסה והאגף לאיכות הסביבה.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע - לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	גני יפא		031695372	בני יפת	מגיש התוכנית
	גני יפא		031695372	בני יפת	יזם בפועל
	גני יפא		031695372	בני יפת	בעלי עניין בקרקע
	דביר-יחיעם אדריכלים מרנולין אדריכל"צ טל. 03-965321 פקס. 03-967755	דביר-יחיעם אדריכלים	54636089	יוסי יחיעם	עורך התכנית

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

1. יש לסמן  $\sqrt{\quad}$  במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
x		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		<b>כללי</b>
x		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
x		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
x		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
x		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
x		• שמירת מקומות קדושים		
x		• בתי קברות		
x		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
x		האם נבדקה התוכנית בדיוק 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		<b>רדיוסי מגן (2)</b>
x		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
x		האם בוצעה בדיוק מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
x		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	x	מספר התוכנית		<b>התאמה בין התשריט להוראות התוכנית</b>
	x	שם התוכנית	1.1	
	x	מחוז		
	x	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	x	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	x	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	x	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
----	----	------	---------------	----------------

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	x	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא "ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	x	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	x	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	x	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	x	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	x	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	x	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	x	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(4)</sup>	4.1	
	x	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	x	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	x	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	x	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	x	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	x	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	x	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	x	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	x	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	x	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(5)</sup> נוספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה יוסי יחיעם (שם), מספר זהות 54636089, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק/1/59/50 ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום \_\_\_\_\_ מספר רשיון 34762.
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.

דביר-זחנינס אדריכלים  
מרגולין 4 אשל"צ  
טל. 03-9655321 גזק 03-9677559

7. 06. 2009

חתימת המצהיר

תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 59/50/1/רצ/מק/1/32

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15.1.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

**גדסי יגאל**  
**מודד מוסמך**  
רשום מס' 619  
שלמה המלך 10 ראשליץ

619  
מספר רשיון

**גדסי יגאל**  
**מודד מוסמך**  
רשום מס' 619  
שלמה המלך 10 ראשליץ

(בעת עדכון המדידה)

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

**גדסי יגאל**  
**מודד מוסמך**  
רשום מס' 619  
שלמה המלך 10 ראשליץ

619  
מספר רשיון

**גדסי יגאל**  
**מודד מוסמך**  
רשום מס' 619  
שלמה המלך 10 ראשליץ

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

\_\_\_\_\_ 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

התוכנית או סעיף 1.0 תכלול ציוד יזום ומתקני יזום

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
תאריך ההחלטה	החלטה	
	אישור התוכנית/דחיית התוכנית	טעונה אישור / לא טעונה אישור