

תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
10	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
10	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
11	4. יעודי קרקע ושימושים
12	5. טבלת זכויות והוראות בניה
13	6. הוראות נוספות
13	7. ביצוע התכנית
14	8. אישורים וחתימות
17	9. רשימת תיוג
19	10. תצהירים

**משרד הפנים**  
**מחוז מרכז**  
 - 5. 03. 2009  
**נתקבל**  
 תיק מס':

נבדק וניתן להפקיד / **לאשר**  
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 24.9.08  
23.6.09 24.9.08  
 תאריך מתכננת/ת מחוז

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

זכנית מפורטת מס' 11/1/1/1/1/1/1  
 ישיבה מס' 104 מיום 25.9.08  
 זוחלט  
 מזכיר הועדה  
 יושב ראש

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**  
**אישור תכנית מס' 108/1/1/1/1/1/1/1**  
 חתנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 (ג) לחוק  
 מתאריך 24.9.08  
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רצ/1/8/ב' / 7

תוספת יחד' דיור ברח' רוזנשטיין

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 לבניית יחידת דיור נוספת על הגג. על מבנה קיים של 2 יחידות דיור.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז המרכז

## תכנית מס' רצ/1/8/ב' / 7

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	תוספת יחידת דיור ברח' רוזנשטיין
-----	-----------	---------------------------------

1.2	שטח התכנית	365 מ"ר
-----	------------	---------

1.3	מהדורות	שלב	מתן תוקף
-----	---------	-----	----------

1	מספר מהדורה
---	-------------

01.02.09	תאריך עדכון
----------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
-----	--------------	------------	--------------------------------

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>ועדה מחוזית</li> </ul>
---	---

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשלי"צ
-------	---------------	------------------	---------

132700	קואורדינטה מערב
	מזרח - Y
152950	קואורדינטה דרום
	צפון - X

1.5.2	תאור מקום	שכונת טרפו ראשון לציון
-------	-----------	------------------------

1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ראשלי"צ
-------	-----------------------	-------------	---------

<ul style="list-style-type: none"> <li>חלק מתחום הרשות</li> </ul>	התייחסות לתחום הרשות
---	----------------------

ראשלי"צ	ישוב	1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית
טרפז	שכונה		
מרדכי רוזנשטיין	רחוב		
21	מספר בית		

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3929	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	970

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן
3929	לא רלבנטי

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
רצ/1/8/ב'7	970

## 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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/09/95	4333	בנוי ל-רצ/1/8/2	• שינוי	רצ/1/8/2
23/11/99	4826		• שינוי	רצ/מק/1/8/3
12/11/2003	5236		• בכפיפות	על תיקונה. תממ/21/3

### 1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	סטטוס טיפול בתכנית	מספר תכנית מופקדת
13/09/1984	3096	תכנית מתאר ראשלי"צ	2000

### 1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

תאריך האישור	אישור מוסד התכנון	תחולת התוספת	שם התוספת
			לא רלבנטי

### 1.6.4 ערר על התכנית

תאריך האישור	אישור ועדת הערר	שם ועדת הערר
		לא רלבנטי

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ביסטריצקי נסים בלנקה	01.02.09 01.02.09	1	20	1:250	• מחייב • מחייב	תשריט תקנון
		ביסטריצקי נסים בלנקה	01.02.09	1		11:200	• מנחה	נספח בינוי

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	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / מני והנישוא	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			03-588876	מרכז רוזנשטיין 21				שאשא		

**1.8.1.1 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / חיים ומני שאשא	מקצוע / תואר	יזם בפועל
			03-9588876	רח' מרכזי רוזנשטיין 21				שאשא		

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / חיים שאשא / מני שאשא	מקצוע / תואר
			03-9588876	רח' מרכזי רוזנשטיין 21			07296804-3 6111111-8		

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / ביטריצקי נסים בלנקה / נטני ושות'	מקצוע / תואר
			03-9659452	ולפסון 40 ראשלי"צ		8619	13407432		אדריכלית מתכנתת עיר
	03-7516356		03-5789681	רח' היצירה רמת גן		570		נטני ושות'	מורד



## 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.

הגדרת מונח	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**

- תוספת יח"ד דיור (מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד).
- תוספת קומה (מ-2 ל-3).
- הגדלת אחוזי בניה ושינוי בבינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הוראות בדבר תוספת יח"ד דיור והגדלת אחוזי בניה ותוספת קומה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב מאושר	סוג נתון כמותי
		365 מ"ר	שטח התכנית – דונם
	1	2	יח"ד
	85	305.19	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ל"ר	ל"ר		
		100	מגורים ב'

**4. יעודי קרקע ושימושים**

- 4.1 יעוד ...  
מגורים ב'
- 4.1.1 שימושים  
מגורים

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר  
עפ"י רצ' 1 / 8 / ב / 2 ורצ' 1 / 1 / יג'

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מסכת משטח תא - השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (%)		שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי			שרות	עיקרי			
4	0	2.70	6	1	2	-	-	2	-	רצ' 1/1/יג'	עפ"י	40%	80%	146 מ"ר	292 מ"ר	365	מגורים ב'			

מצב מאושר  
עפ"י היתר קיים

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מסכת משטח תא - השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני		שרות	עיקרי							שרות	עיקרי			שרות	עיקרי			
4	0	2.70	6	1	2	-	-	2	141.19%	515.35	88.39	121.79	305.17	88.39	121.79	365	מגורים ב'			

מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מסכת משטח תא - השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני		שרות	עיקרי							שרות	עיקרי			שרות	עיקרי			
4	0	2.70	6	1	3	-	-	3	169.50	618.70	88.39	141.07	389.24	88.39	141.07	365	מגורים ב'			

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

חומרי בניין עפ"י הנחיית אדריכל העיר בעת מתן היתר בניה...

**6.2 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

**6.3 חניה**

תכנון וכמות חניות יהיו עפ"י נספח בינוי מנחה.

**6.4 רישום שטחים ציבוריים**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלב ביצוע - מיידי**

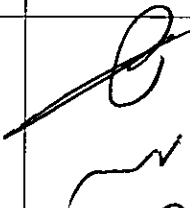
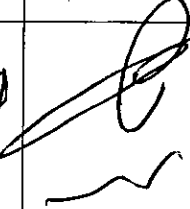
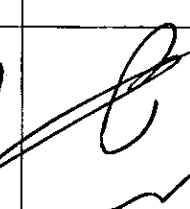
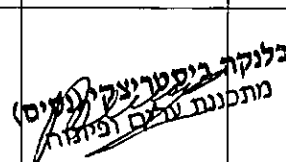
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

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	
16/2/09			22968043 6111118	שא/ת שא/ת	מגיש התכנית
16/2/09			22968043 6111118	שא/ת שא/ת	יזם בפועל (אם רלבנטי)
16/2/09			22968043 6111118	שא/ת שא/ת	בעלי עניין בקרקע
16.2.09	 בלוקה ביסטריצקי (ניס) מתכנתת ערים ומחוז		1340743	ביסטריצקי נסים בלוקה	עורך התכנית

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

## רשימת תיוג

### טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
2. 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	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"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 וחתימת <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 ביסטרצקי נסים מס' תעודת זהות 13407432, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/1/8/ב/7 ששמה תוספת יח"ד ברח' רוזנשטיין (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.

חתימת המצהיר

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

מספר התוכנית: רצ/1/8/ב/7

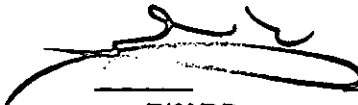
(בעת המדידה המקורית)

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

חתימה	570 מספר רשיון	גטניו ברני שם המודד המוסמך
-------	-------------------	-------------------------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 6.11.06 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה	570 מספר רשיון	גטניו ברני שם המודד המוסמך
--	-------------------	-------------------------------

(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

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 המוסד 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