

תוכן העניינים

- 5.....
- 6..... מחוז מרכז
- 6..... 1. זיהוי וסיווג התכנית
- 8..... מגרשים מתכניות קודמות לא רלוונטי
- 8..... מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלוונטי
- 12..... 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
- 14..... 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
- 15..... 4. יעודי קרקע ושימושים
- 16..... 5. טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע
- 16..... 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר
- 17..... 6. הוראות נוספות
- 18..... 7. ביצוע התכנית
- 19..... 8. אישורים וחתימות
- 23..... כללי

ועדה המקומית לתכנון ובניה
 ראשון-שני
 תפקיד תוכנית מס' רצ/מק/1/11/18/11
 הגעה המקומית החלטת ועדת הקרקעות התכנית
 בשיבחה מס' 154
 נייר הועדה

עיריית ראשון-לציון
 מינהל חנדסה
 אגף תכנון בניין עיר
 21 01 2010
 נתקבל
 דואר נכנס מס' 154

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רצ/מק/11/18/11

רח' לאה רבין 78 – משולש ז'בוטינסקי

מרכז

מחוז

ראשון לציון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

*בקשה לתוספת יחידת דיור ללא שינוי באחוזי בניה
לצורך התאמת הבינוי בין שני חלקי המגרש*

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' רצ/מק/11/18/11

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח' לאה רבין 78 ראשלי"צ	1.1 שם התכנית
רצ/מק/11/18/11	מספר תכנית
602 מ"ר	1.2 שטח התכנית
	1.3 מהדורות שלב
<ul style="list-style-type: none"> • הגשה • • 	מספר מהדורה
ראשונה	תאריך עדכון
08/12/08	סוג התכנית
	1.4 סיווג התכנית
<ul style="list-style-type: none"> • תכנית מתאר מקומית 	סוג איחוד וחלוקה
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מקומית • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	

1.5 מקום התכנית

	נתונים כלליים	
מרחב תכנון מקומי		ראשון לציון
קואורדינטה מערב מזרח - Y		653525
קואורדינטה דרום צפון - X		180550
תאור מקום		רח' לאה רבין 78 משולש ז'בוטינסקי
רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	ראשון לציון
	• חלק מתחום הרשות	
	•	
כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה	ראשון לציון
	רחוב	לאה רבין
	מספר בית	78

גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3927	מסודר	חלק מהגוש	235	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי.	לא רלוונטי.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות לא רלוונטי

מספר מגרש	מספר תכנית
לא רלוונטי.	לא רלוונטי.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלוונטי

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
30/07/70	1646	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	שינוי	רצ/1/1 בתוקף
30/06/99	4845		שינוי	רצ/18/11/1 בתוקף
10/02/05	5366		שינוי	רצ/מק/ 1/11/18/5

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך הרישום	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		סלו בן עמי		27.04.08	1		1:250	מחייב	תשריט
				27.04.08	1		1:100	מנחה	נספח בניוי
				08.12.08		25		מחייב	תקנון

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	סולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			03-9671497	לחא רבין 78 ראשלי"צ			362528	דדרי יוסף		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
			03-9671497	לחא רבין 78 ראשלי"צ			362528	דדרי יוסף		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם ורשות מקומיות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			03-9671497	78 לאה רבין ראשלי"ע			362528	דדרי יוסף		

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם ורשות מקומיות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
Elina12@bezeq1 nt.net	03-9692006		03-9660204	רח' נורדאן 16 ראשלי"ע		33939.	01702090	סל בן עמי	אדריכל	עורך התכנית
			03-9615292	שלמה המלך 10 ראשלי"ע		619	053507836	יגאל גדסי	מודד מוסמך	מודד

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
רשמו את המונח.	רשמו את הגדרת המונח.

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 ללא שינוי באחוזי בניה לצורך התאמת הבינוי בין שני חלקי המגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת יח"ד ללא שינוי באחוזי בניה לצורך התאמת הבינוי בין שני חלקי המגרש

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.602	שטח התכנית - דונם
1	4	מגורים - מספר יח"ד	
0	400	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1.1 מגורים ב'

עפ"י ת.ב.ע. בתוקף

6. הוראות נוספות

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.3 חניה

עפ"י ת.ב.ע. בתוקף

6.4 רישום שטחים ציבוריים

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע לא רלוונטי

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 5 שנים מיום אישורה

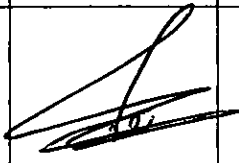


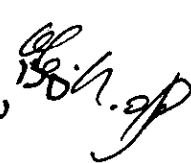
8. אישורים וחתימות

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	
7/12/09			362528	דהרי יוסף	מגיש התכנית
7/12/09			362528	דהרי יוסף	יזם בפועל (אם רלבנטי)
7/12/09			362528	דהרי יוסף	בעלי עניין בקרקע
			01702090	סלו בן עמי	עורך התכנית

בן-עמי, אדריכל
 מרדכי 16, ראשלי"צ
 33939
 מ.טל: 03-9660158
 פקס: 03-9644205

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן במקום המתאים.
 - יש לוודא כי ניתנה התייחסות ל**כל** השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב !** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (1)
	✓	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 שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשימי התמצאות כללית ותרשימי הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾ .	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		
	✓	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	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ³		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי 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?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
	✓	קיום טבלת הקצאה ואיוון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
✓		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי הפירה ומילוי ⁽⁵⁾
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

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

⁵ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁶ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה __ סלו בן עמי _____ (שם), מספר זהות 01702090 ,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק/1/8/ב/16 ששמה רוזנשטיין 19 ראשל"צ (להלן –
"התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי
ערים מספר רשיון 33939.

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.

סלו בן עמי, אדריכל
ראשל"צ
נודעו 16/8/06
מ.ר. 33939
03-9660158
חתימת עורך התוכנית
פקס 9647305

06.11.09

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : רצ/מק/8/1/ב/16

(בעת המדידה המקורית)

• הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 18.05.2005, בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גדסי יגאל
מודד מוסמך
רשיון מס' 619
שלמה המלך 10 דהאשליץ
חתימה

619
מספר רשיון

יגאל גדסי
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

• הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 8/12/09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות

גדסי יגאל
מודד מוסמך
רשיון מס' 619
שלמה המלך 10 דהאשליץ
חתימה

619
מספר רשיון

יגאל גדסי
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

• 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 מופקות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

מו לב! 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	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.