

42942

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0176420

רצ/מק/1-120/6/1- רח' בלקינד- שיבת ציון

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
 ראשון-לציון 413-0176420  
 אישור תכנית מס' 42942/1-120/6/1-רצ/מק  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית.  
 בשיבת מס' 2015.03 כיום 23.14.15  
 מנהלס הועדה 10610  
 יו"ר הועדה

עיריית ראשון-לציון  
 אגף תכנון בניין עיר  
 01-06-2015  
 נתקבל 422 מסמך



## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו בין הרחובות בלקינד ושיבת ציון באה לשנות קו בניין צידי מ-3 מטר ל-0 בגבול המשותף של שתי החלקות 46 ו-77 ע"פ המסומן בתשריט, על מנת לאפשר תכנון אדריכלי וניצול נכון של תאי השטח. תוכנית זו כוללת הוראות שמור עבור מבנה לשמור ברחוב שיבת ציון 36 והריסת מבנים קיימים ע"פ המסומן בתשריט.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      רצ/מק/1-120/6/1 רח' בלקינד- שיבת ציון

מספר התכנית      413-0176420

1.2 שטח התכנית      1.602 דונם

1.3 מהדורות      שלב      מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

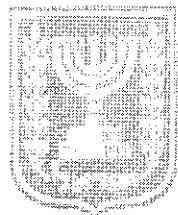
ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק      א62 (א) סעיף קטן 13, א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא



משרד התכנון והבנייה  
ישראל

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

182359 קואורדינאטה X

651686 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלקות בין רחוב שיבת ציון ממזרח ובלקינד ממערב בשכונת השומר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	בלקינד שמשון	43	
ראשון לציון	בלקינד שמשון	41	
ראשון לציון	שיבת ציון	36	א
ראשון לציון	שיבת ציון	36	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3938	מוסדר	חלק	46, 77	

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

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר בילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1/1/6	כפיפות	על תוכנית זו חלות הוראות תוכנית רצ/1/1/6.	6439	4995	28/06/2012
רצ/1/1/1/יג	כפיפות	על תוכנית זו חלות הוראות תוכנית רצ/1/1/יג.	5280	2245	09/03/2004
רצ/1/6/1/ב	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות של תוכנית רצ/1/6/1 ממשיכות לחול.	3914	3540	22/08/1991
רצ/מק/1/1/37	כפיפות	על תוכנית זו חלות הוראות תוכנית רצ/מק/1/1/37.	5360	1153	19/01/2005



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דב חפץ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			דב חפץ			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	09/10/2013	דב חפץ		30/04/2014	טבלת זכויות מאושרות	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1:250		06/10/2013	דב חפץ		15/12/2014	נספח בינוי ופיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		24/09/2013	דב חפץ		18/06/2014	תשריט מצב מאושר	לא

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**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שחר בוריה			ראשון לציון	עזרא	13	057-8858315	03-9471912	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	אסתר חיטרוש			ראשון לציון	רוטשילד	15	03-6562233	03-6562244	
חוכר	אביאור טביב			ראשון לציון	רוטשילד	15	03-6562233	03-6562244	
חוכר	אהאליאב טביב			ראשון לציון	רוטשילד	15	03-6562233	03-6562244	
חוכר	אהוד טביב			ראשון לציון	רוטשילד	15	03-6562233	03-6562244	
חוכר	בצלאל טביב			ראשון לציון	רוטשילד	15	03-6562233	03-6562244	
חוכר	חבצלת טביב			ראשון לציון	רוטשילד	15	03-6562233	03-6562244	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-6562244	03-6562233	15	רוטשילד	ראשון לציון			ידידה טביב	חוכר
	03-6562244	03-6562233	15	רוטשילד	ראשון לציון			יואב טביב	חוכר
	03-6562244	03-6562233	15	רוטשילד	ראשון לציון			בת ציון לדאני	חוכר
	03-6562244	03-6562233	15	רוטשילד	ראשון לציון			רחל מעברי	חוכר



משרד התכנון והנדסה  
מחלקת תכנון ופיקוח

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
dov@hefetz-architects.co.i		08-9370390	34	זילברמן שאול	רחובות	חפץ אדריכלות ובנוי ערים בע"מ		דב חפץ	עורך ראשי	
gdas@bezeqint.net	03-9522951	03-9615292	10	שלמה המלך	ראשון לציון		619	יגאל גדסי	מודד	



משרד התכנון והנדסה  
מחלקת תכנון ופיקוח



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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.

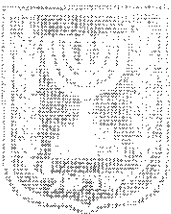
## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי בקווי בניין. ע"פ סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה. קביעת הוראות שימור והריסת מבנים קיימים, עפ"י המסומן בתשריט.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין צידי מ-3 מטר ל-0, עפ"י המסומן בתשריט, עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.
2. קביעת הוראות שימור עבור המבנה המסומן לשימור בתשריט, עפ"י סעיף 62 א (א) (13) לחוק התכנון והבנייה.
3. הריסת מבנים קיימים עפ"י המסומן בתשריט, עפ"י סעיף 62 א (א) (19) לחוק התכנון והבנייה.



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.602	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)
		מאושר*	למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	6
מגורים (מ"ר)	מ"ר	862	862

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201,200
מגורים ב'	101,100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	100
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	100
מבנה להריסה	מגורים ב'	101,100
מבנה לשימור	מגורים ב'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

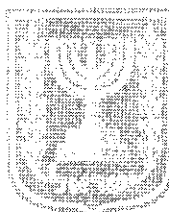
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	69	4.31
דרך מוצעת	46	2.87
מגורים ב'	1,487	92.82
<b>סה"כ</b>	<b>1,602</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	115.5	7.19
מגורים ב'	1,490.53	92.81
<b>סה"כ</b>	<b>1,606.03</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תוכניות מאושרות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	הבינוי והמרווח בין המבנים יהיה עפ"י המסומן בנספח הבינוי.
<b>ב</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	שינוי קו בניין ציד מ-3 מ' ל-0 עפ"י המסומן בתשריט.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תוכניות מאושרות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

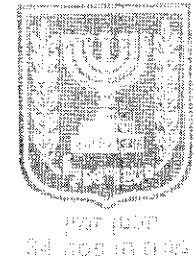
קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5)	(5)	(4)	2 (3)	3	(2)	(1) 58	(2) 15	748	100	מגורים בי	מגורים בי	
(5)	(5)	(5)	2 (3)	3	(2)	(1) 58	(2) 15	739	101	מגורים בי	מגורים בי	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ע"פ רצ/1/6/ב.
- (2) לפי תבע רצ/1/1/ג.
- (3) גובה המבנה ע"פ תבע רצ/מק/1/1/37.
- (4) קווי בניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט
- (5) קווי בניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.



<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>א. מבנים המסומנים בתכנית זו להריסה, יהרסו עי"י היזם ועל חשבונו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. הגשת מפה לצרכי רישום והבטחת הרישום בספרי המקרקעין, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. כתנאי להוצאת היתר בניה, תוגש תכנית פיתוח מלאה לחלקה המבוקשת, לאישור מנהל ההנדסה ואגף תשתיות ותחזוקה.</p>	
<b>6.2</b>	<b>דרכים תנועה /או חניה</b>
<p>תקן החנייה יהיה 2 חניות לכל יחידת דיור.</p>	
<b>6.3</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 12169 לחוק.</p>	
<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<b>6.5</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו עי"י הוועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965 בכל דרך אחרת.</p>	
<b>6.6</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>ע"פ חוות דעת אגרונום ובאישור פקיד היערות.</p>	
<b>6.7</b>	<b>הוראות בניוי סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</b>
<p>קווי הבניין עפ"י הקיים ולעת בניה חדשה יחולו קווי הבניין המאושרים בתכנית זו.</p>	
<b>6.8</b>	<b>בניה ירוקה</b>
<p>תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובנייה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבנייה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	
<b>6.9</b>	<b>שימור</b>
<p>קווי בניין עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור ממונה השימור לתיק תיעוד מלא לבניין.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה שיקום ושימור האתר בהתאם להיתר הבניה ובכפוף לקבלת חו"ד ממונה השימור או מהנדס העיר.</p>	
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.



משרד הארץ והגנים  
מנהל הארץ והגנים

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שחר בוריה שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 12-5-2015	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	אסתר חירושו שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	אביאור טביב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	אהאלאב טביב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	אהוד טביב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	בצלאל טביב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	חבצלת טביב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	ידידה טביב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	יואב טביב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	בת ציון לדאני שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:

יואב דוד, עניין ונוטריון  
 מ.ג. 11650, רוסקיל 34, פקס: 03-9665191, טל: 03-9665191, y-m-d-1@inter.net.il  
 יואב דוד, עניין ונוטריון  
 מ.ג. 11650, רוסקיל 34, פקס: 03-9665191, טל: 03-9665191, y-m-d-1@inter.net.il  
 יואב דוד, עניין ונוטריון  
 מ.ג. 11650, רוסקיל 34, פקס: 03-9665191, טל: 03-9665191, y-m-d-1@inter.net.il  
 יואב דוד, עניין ונוטריון  
 מ.ג. 11650, רוסקיל 34, פקס: 03-9665191, טל: 03-9665191, y-m-d-1@inter.net.il  
 יואב דוד, עניין ונוטריון  
 מ.ג. 11650, רוסקיל 34, פקס: 03-9665191, טל: 03-9665191, y-m-d-1@inter.net.il  
 יואב דוד, עניין ונוטריון  
 מ.ג. 11650, רוסקיל 34, פקס: 03-9665191, טל: 03-9665191, y-m-d-1@inter.net.il  
 יואב דוד, עניין ונוטריון  
 מ.ג. 11650, רוסקיל 34, פקס: 03-9665191, טל: 03-9665191, y-m-d-1@inter.net.il  
 יואב דוד, עניין ונוטריון  
 מ.ג. 11650, רוסקיל 34, פקס: 03-9665191, טל: 03-9665191, y-m-d-1@inter.net.il  
 יואב דוד, עניין ונוטריון  
 מ.ג. 11650, רוסקיל 34, פקס: 03-9665191, טל: 03-9665191, y-m-d-1@inter.net.il

יואג דוד, עו"ד ונוטריון  
 טל: 03-9665193 רוסטילד 34 ראשון לציון  
 03-9666147 בקס: inter.net.il  
 y-m-d-1@

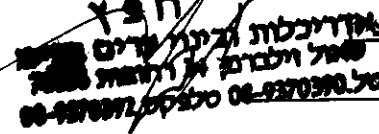
בעל עניין בקרע	שם: רחל מעברי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: דב חפץ שם ומספר תאגיד: חפץ אדריכלות ובנוי ערים בע"מ 512367723	סוג: עורך ראשי תאריך: חתימה:

תאריך: 3.5.15  
 חפץ  
 אדריכלות ובנוי ערים בע"מ  
 מסל ופיקוח על רישות 2008  
 טל. 08-920392 סניף 08-920392





**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - רקע**

תוכנית מספר: 413-0176420 שם התוכנית: רצ/מק/1-120/6/1 רח' בלקינד- שיבת ציון  
 עורך התוכנית: חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ תאריך: 1.05.2014 חתימה: 

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	3	4	1	2	ע"פ רצ/1/1/37		4	3		ע"פ קונטור קומת הקרקע	-	15%	58%	748	77	מגורים ב'
							4	3		ע"פ קונטור קומת הקרקע	-	15%	58%	739	46	