

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0444539

רצ/מק/1/11/18/14 לאה רבין 70  
70  
11+5

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

משרד התכנון והבניה  
מחוז מרכז  
ראשון לציון  
413-0444539  
18.11.17  
20.16.32  
26.12.17

עליות ראשון-לציון  
תבר מועצת העיר  
מי"ם יו"ר ועדת תכנון ובניה  
פינאט רייף

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להגדיל זכויות בנייה ב 25.00 מ"ר שטח עיקרי. ההגדלה נובעת מקרוי פטיו בק"ק עקב תוספת חדר בק"א. סגירת חלל מעל הסלון ע"י תוספת בק"א ומביטול מחסן בק"ק. התכנית אינה מבקשת לשנות דבר נוסף מההוראות החלות על החלקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/1/11/18/14 לאה רבין 70
		מספר התכנית	413-0444539
1.2	שטח התכנית		0.459 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) (16) (א) (2)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון**

קואורדינאטה X 180560

קואורדינאטה Y 653560

**1.5.2 תיאור מקום** החלקה נמצאת בחלק המערבי של שכונת "משולש ז'בוטינסקי", השכונה נמצאת

במשולש הרחובות בן גוריון בגין וזבוטינסקי

החלקה גובלת ברחובות בן גוריון הבין שכונתי ממערב והרחוב הטבעתי שכונתי

לאה רבין ממזרח.

בשכונה מבנים דו משפחתיים צמודי קרקע. (מגורים ב')

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	לאה רבין	70	

שכונה משולש ז'בוטינסקי

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3927	מוסדר	חלק	237	

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**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 ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/11/18/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/11/18 ג ממשיכות לחול.	4776	4328	30/06/1999

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אפרים בראון			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אפרים בראון		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מנחה	1:250		29/07/2016	אפרים בראון	07/05/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	29/07/2016	אפרים בראון	17/03/2017		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**



מנהל תכנון ומיתון  
מזכירות הממשלה  
34 הדפסה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חיים ויקטור	0435459 3		ראשון לציון	תרמ"ב	12	052-2509807		avihm@rish onlezion.mu ni.il
	פרטי	איריס נינה ישי עובדיה	0250215 93		ראשון לציון	לאה רבין	70	052-8677444	03-9516687	
	פרטי	אלון עובדיה	0228343 94		ראשון לציון	לאה רבין	70	052-8677444	03-9516687	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



מנהל תכנון ומיתון  
מזכירות הממשלה  
34 הדפסה

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	איריס נינה ישי עובדיה	025021593		ראשון לציון	לאה רבין	70	052-8677444	03-9516687	
בעלים	אלון עובדיה	022834394		ראשון לציון	לאה רבין	70	052-8677444	03-9516687	
בעלים	דוד שדה	023542608		ראשון לציון	לאה רבין	70	052-8677444		saded@gmail.com
בעלים	לימור שדה	024476137		ראשון לציון	לאה רבין	70	052-8677444		saded@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אפרים בראון		א.בראון אדי'	חגור	הנורית		054-4543849		erbaron@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	(1)	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeqint.net

(1) כתובת: שלמה המלך 10 ראשון לציון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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 שטח בנייה עיקרי ב- 25 מ"ר לצורך הסדרת מצב קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת שטחי בנייה עיקריים בסך 25 מ"ר לטובת סגירת פטיו וביטול מחסן ביח"ד בבית דו משפחתי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.459
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	255		+25	230	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
מגורים ב'	237

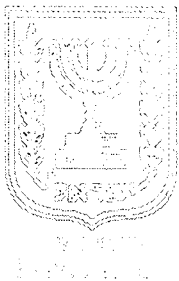
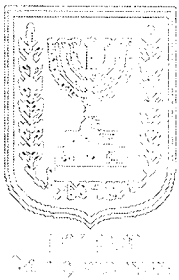
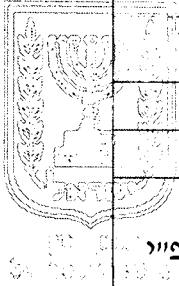
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב מיוחד	459	100
סה"כ	459	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	459.32	100
סה"כ	459.32	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הערות לטבלת הזכויות	א
הגדלת שטח עיקרי ב- 25 מ"ר בעקבות סגירת פטיו וביטול מחסן. יתר הוראות התכנית הן עפ"י תכניות מאושרות	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמני	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	3	3	2	9.5	2		(2)		(1)	255	459	237	מגורים בי		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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) עפ"י תכנית מאושרת רצ/11/1/18/ג.

(2) עפ"י תכנית מאושרת רצ/1/1/26 על תיקונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.
<b>6.2</b>	<b>חנייה</b>
	החנייה תהא בתחום המגרש ובהתאם לתקן חנייה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.
<b>6.3</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו/ירשמו על שם הוועדה המקומית, בכל דרך אחרת.
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת מפה לצרכי רישום והבטחת הרישום בספרי המקרקעין היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו
<b>6.5</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף (12)69 לחוק
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מיד