

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0403683

רצ/מק/1/22/145-רח' יפתח 5 ראשון לציון



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בנין לפי מצב קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/מק/1-22/145-רח' יפתח 5 ראשון לציון

ומספר התכנית

413-0403683

מספר התכנית

1.187 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (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



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	182525
קואורדינאטה Y	650850

**1.5.2 תיאור מקום**

חלקה פינתית ממוקמת בין רחובות יפתח ושבטי ישראל בשיכון המזרח בראשון לציון

**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	יפתח	5	

שכונה שיכון המזרח

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4247	מוסדר	חלק	485	

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/03/1989		3625	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/22 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/22



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מילי בן עזרא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מילי בן עזרא		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	27/12/2016	מילי בן עזרא	29/12/2016		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	31/08/2017	מילי בן עזרא	31/08/2017		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	31/08/2017	מילי בן עזרא	31/08/2017		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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אהרון סלוק			ראשון לציון	יפתח	5	03-6324967	03-6324967	
	פרטי	מיכל סלוק			ראשון לציון	יפתח	5	03-6324967	03-6324967	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהרון סלוק			ראשון לציון	יפתח	5	03-6324967	03-6324967	
פרטי	מיכל סלוק			ראשון לציון	יפתח	5	03-6324967	03-6324967	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	המלאכה	3	03-9411011		
חוכר		אהרון סלוק			ראשון לציון	יפתח	5	03-6324967	03-6324967	
חוכר		מיכל סלוק			ראשון לציון	יפתח	5	03-6324967	03-6324967	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מילי בן עזרא	74403	מילי- אדריכלות ובינוי ערים	ראשון לציון	פופל מרדכי	16	03-9581897	03-9581897	milly.be@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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**

1. שינוי קווי בנין: - קו בנין קדמי מערבי מ-6 מ' ל-5.4 מ'  
- קו בנין צדדי צפוני מ-3 מ' ל-2.6 מ' ול-0 לפרגולה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	0001

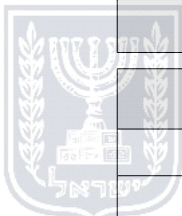
**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,187	100
סה"כ	1,187	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,181.49	100
סה"כ	1,181.49	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
לפי רצ/1/22	
הוראות	4.1.2
קווי בנין ע"פ התשריט.	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (3) 2	9.5	4	(2)		15 (1)	58%	1187	מגורים ב'	מגורים ב'
(5)	(4) 2.6	3										

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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: לפי רצ/1/1/יג.
- (2) ע"פי שטח קונטור קומת הקרקע לפי רצ/מק/1/26.
- (3) + חדר על הגג/עליית גג.
- (4) -לפי מצב קיים עבור היחידה הצפון-מערבית ולפי המסומן בתשריט.  
 - קו בנין 0 עבור פרגולה קיימת.
- (5) -קדמי מערבי: 5.4 מ' לכיוון רח' יפתח ומשתנה בהתאם לתשריט מצב מוצע.  
 - קידמי דרומי: 5 מ' לכיוון רח' שבטי ישראל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 קווי בנין

קווי בנין לבניה הקיימת כמסומן בתשריט מצב מוצע, על כל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.

### 6.2 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

### 6.3 הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.

### 6.4 היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תוכנית מספר: 413-0403683 שם התוכנית: רצ/מק-1/145/22/1

עורך התוכנית: מילי בן עזרא תאריך: 27/12/16 חתימה:

*מילי בן עזרא*  
 מילי בן עזרא  
 0403683-29/12/2016

מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)		שטחי בניה (%)		שטח מכלל הקניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזרע/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
							שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שרות				
5	2 + נ.ע.	9.50	4 יח"ד ל- דונם	4	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	15% ופני רצ/1/1/16	1187	1	מגורים בי
3	3	6	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3