

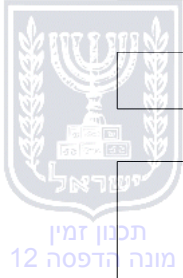
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0655878

רצ/מק/1/39/6 רח' קדמת סיני 2

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

בקשה להחלפת שטחים לצורך הסדרת פינת המגרש, בין שטח ביעוד מגורים לבין שטח ביעוד דרך משולבת ללא שינוי בסך שטח יעודי הקרקע וללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בחלקה.



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/1/39/6 רח' קדמת סיני 2

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0655878

1.2 שטח התכנית 0.307 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) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	177763
	קואורדינאטה Y	654162

1.5.2 תיאור מקום  
 מדרום- רח' נתיב העשרה  
 מצפון ומזרח- רח' קדמת סיני  
 ממערב- רח' נווה דקלים

### 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	קדמת סיני	2	

שכונה נווה דקלים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5385	מוסדר	חלק		90, 134

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 ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ / 1 / 39	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 39. הוראות תכנית רצ / 1 / 39 תחולנה על תכנית זו.	3784	3429	22/07/1990
רצ / 1 / 1 / יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 / יג. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / יג תחולנה על תכנית זו.	5280	2245	09/03/2004
רצ / 1 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 תחולנה על תכנית זו.	1646		30/07/1970
רצ / 1 / 1 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 5. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 5 תחולנה על תכנית זו.	5442	4351	29/09/2005
רצ / 1 / 1 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 6. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 6 תחולנה על תכנית זו.	6439	4995	28/06/2012
רצ / מק / 1 / 1 / 37	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / מק / 1 / 1 / 37. הוראות תכנית רצ / מק / 1 / 1 / 37 תחולנה על תכנית זו.	5360	1153	19/01/2005



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בלנקה נסים ביסטריצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בלנקה נסים ביסטריצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 31 14/11/2019	בלנקה נסים ביסטריצקי	23/07/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר
כן		15: 33 14/11/2019	בלנקה נסים ביסטריצקי	13/11/2019	1		מחייב	טבלאות הקצאה

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עירית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547777		
	פרטי	איבון עמבר			ראשון לציון	קדמת סיני	2	052-5535592		
	פרטי	דני עמבר			ראשון לציון	קדמת סיני	2	052-5535592		

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בלנקה נסים ביסטריצקי		בלנקה נסים- ביסטריצקי	באר יעקב	באר יעקב	40	08-6727338		bluna@zahav .net.il



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

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לצורך החלפת שטחים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

החלפת שטח בין יעוד דרך משולבת לבין יעוד מגורים ללא שינוי בשטח הכולל וללא שינוי בזכויות המאושרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך משולבת	2

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת מוצעת	5	1.63
מגורים דו משפחתי	302	98.37
סה"כ	307	100

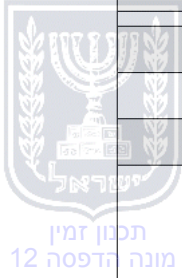
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	5.36	1.74
מגורים א'	301.75	98.25
סה"כ	307.11	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ומרתפים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בהתאם לתכניות תקפות.
ב	<b>זכויות בניה מאושרות</b> ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בחלקה.
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית לתנועה, תותר חניית רכב, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות וכד'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בהתאם לתכניות תקפות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמוי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5)	(4)	(4)	2 (3)	1	(2)		(1) 45	175	302	1	מגורים א'	
									5	2	דרך משולבת	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י רצ/1/1/יג.

(2) בקונטור קומת הקרקע-עפ"י רצ/1/1/יג.

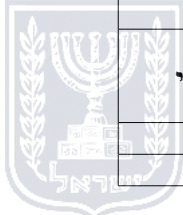
(3) +עליית גג/חדרי גג.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) 6 מ' - לרח' קדמת סיני

3 מ' - לרח' נתיב העשרה

6 מ' - לרח' נווה דקלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 1) הגשת מפת חלוקה לצורכי רישום ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- 2) הכנת תצ"ר והבטחת רישומו.

### 6.2 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".

### 6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק

### 6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

עם אישור תכנית זו.





**טבלת הקצאה**

**413-0655878 - רצ/מק/1/6/39/1 רח' קדמת סיני 2**

מצב יוצא						מצב נכנס						נתוני המקרקעין					
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המוקצה	מס' המגרש התמורה	ייעוד המגרש החלקה	או החלקים או בכזיות (באחוזי) (ם)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	'מס' גוש	'מס' סידורי
					ארעי/סופי												
		מגורים א'		300.55	90A		מגורים א'	1/2		058406455		דני עמבר	302	615	90	5385	1
		מגורים א'		1.45	D	D											
				302	1			1/2		059034124		אסתר עמבר איבון					
		דרך משולבת		3.55	134/1		דרך משולבת			500283007		עירית ראשון לציון	5	5	134 (חלק)	5385	2
		דרך משולבת		1.45	C	C											
				5	2												
				307									307				סך הכל

