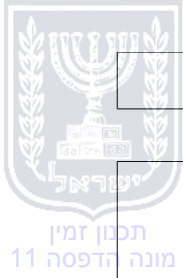


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0939157

רצ/מק/1/18/24 רח' עראקי 9,11 ורח' גיבשטיין 18,20



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

החלפת שטחים בין יעוד למבני ציבור לבין יעוד למגורים ללא שינוי בשטח הכולל וללא שינוי בזכויות המאושרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/1/18/24 רח' עראקי 9,11 ורח' גיבשטיין 18,20

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0939157

1.2 שטח התכנית 4.397 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

182313 קואורדינאטה X

651287 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון : רחוב עראקי שלמה  
מדרום : רחוב גיבשטיין יהושע  
ממזרח ומערב: אזור מגורים

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	20	גיבשטיין יהושע	ראשון לציון
	18	גיבשטיין יהושע	ראשון לציון
	9	עראקי שלמה	ראשון לציון
	11	עראקי שלמה	ראשון לציון

שכונה קריית שמחה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6288	מוסדר	חלק	33, 350	

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

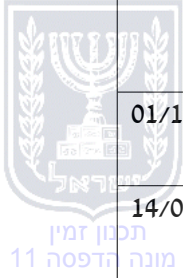
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/10/199 2		11	4045		החלפה	רצ / 1 / 24
14/01/199 3		1275	4076	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 24 / ב. הוראות תכנית רצ / 1 / 24 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ / 1 / 24 / ב
03/03/200 9		2625	5924		החלפה	רצ / 1 / 24 / 4
09/03/200 4		2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 / יג. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ / 1 / 1 / יג



**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
כן		23: 37 13/04/2021	בלנקה נסים ביסטריצקי	24/01/2021			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		09: 30 28/07/2021	דן שלסינגר	25/03/2021		1: 250	מנחה	חלוקה ורישום
לא		11: 17 28/07/2021	בלנקה נסים ביסטריצקי	13/01/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	ציקי ארביב			תל אביב- יפו	חברה חדשה	4	054-4311131		ziki911@g mail.com

**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	86319	בלנקה נסים- ביסטריצקי	באר יעקב	באר יעקב	40	08-6727338		bluna@zahav .net.il
	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		dan@dnts.co. il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 שטחים בין יעוד למבני ציבור לבין יעוד למגורים ללא שינוי בשטח הכולל וללא שינוי בזכויות המאושרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2,1
מבנים ומוסדות ציבור	3
דרך מאושרת	20,10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	2,474	56.27
דרך קיימת	563	12.80
שטח לבניני ציבור	1,360	30.93
סה"כ	4,397	100

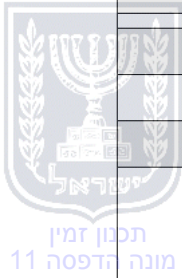
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	565.48	12.80
מבנים ומוסדות ציבור	1,364.55	30.88
מגורים א'	2,488.82	56.32
סה"כ	4,418.85	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זכויות בניה מאושרות</b> ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בחלקות.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תכליות המותרות ע"פ הוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, יותר שילוב של שימושים שונים במגרש, באישור הוועדה המקומית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זכויות בניה מאושרות</b> ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בחלקות.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך, מדרכה להולכי רגל, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות וכד'.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 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)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4	5	3	3	1	(4) 2	10.5	2	(3)		(2) 97	(1) 458	974	1	מגורים א'		
4	5	3	3	1	(4) 2	10.5	4	(3)		(2) 150	(1) 705	1500	2	מגורים א'		
(8) 4	(8) 5	(8) 3	(8) 3	1	2			(7) 1088		(6) 816	(5) 1360	1360	3	מבנים ומוסדות ציבור		

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) אחוז מקסימלי לקומה: 35% סה"כ: 47% עפ"י תכנית רצ/1/24/4.

(2) משטח המגרש-עפ"י תכנית רצ/1/1.יג.

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

(4) + עליית גג/חדרי יציאה לגג.

(5) 100% משטח המגרש.

(6) 60% משטח המגרש.

(7) 80% משטח המגרש.

(8) קו בניין למרתפים 0 עפ"י תכנית מאושרת 413-0900431.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים בהליך הרישוי

הכנת תכנית לצורכי רישום ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך והבטחת רישומה כחוק.

### 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 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



**טבלת הקצאה**

**413-0939157 - רח' עראקי 9,11 ורח' גיבשטיין 18,20**

מצב יוצא							מצב נכנס						נתוני המקרקעין				
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המגרש המוקצה	מס' המגרש התמורה	ייעוד המגרש החלקה	או החלקים בבעלות בזכויות (באחוזי (ס	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	מס' גוש	מס' סידורי
					ארעי/סופי												
		מגורים א'		974	1		מגורים א'	1		022164446	ציקי ארביב	רמ"י	2,474	2,474	33	6288	1
		מגורים א'		1500	2	139,350											2
		מבנים ומוסדות ציבור		1360	3	137 (חלק) 138 (חלק)	מבנים ומוסדות ציבור	1		500283007		עירית ראשון לציון	903	903			
							מבנים ומוסדות ציבור	1		500283007		עירית ראשון לציון	457	457	350	6288	3
		דרך קיימת		563	10,20	141,142	דרך קיימת	1		500283007		עירית ראשון לציון	563	563	33	6288	4
				4,397	(100)								4,397				סך הכל

