

תכנית מס' רצ/מק/1/21/10

משרד התכנון
מחוז מרכז
6-11-2007
נתקבל
תיק מס':

מבא"ת 2006

מתחם המשולש - פארק האגם

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מתאר מס' רצ/מק/1/21/10
איחוד וחלוקה ללא הסכמה בחלק מתחום התכנית

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית

תעודת מסומנת ראשון-לציון
אישור תכנית מס' 23/10/07
הועדה המסומנת
בשיתוף מס' 23/10/07
הממונה על הסדרה
ק"מ תעודה

עיריית ראשון-לציון
מינהל הנדסה
אור לוי
23/10/2007
נתקבל

דברי הסבר לתוכנית

חלוקת חלק ממתחם המשולש בפארק האגם בבעלות פרטיים
המיועד להקמת מלון ומרכז כינוסים, מתקני ספורט, שרותי אוכל ומסחר
המבנים בגובה של 2 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז מרכזתוכנית מס' רצ / מק / 1 / 21 / 10**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מתחם המשולש פארק האגם – ראשון לציון		1.1 שם התוכנית
	94,065 מ"ר	1.2 שטח התוכנית
	שלב	1.3 מהדורות
• מתן תוקף		
	מספר מהדורה	
21.10.07	תאריך עדכון	
	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• תוכנית מתאר מקומית		
• איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
62 א(א) סעיף קטן (1)	לפי סעיף	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון**

176500	קואורדינטה X
654100	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום הפארק העירוני בקרבת הסופרלנד**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ראשון לציון**

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראשון לציון

הפארק העירוני	יישוב
שד' יצחק רבין	שכונה
-	רחוב
-	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	מוסדר	חלק מהגוש	226	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/7/1970	1646	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ראשלי"צ עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1 תכנית מתאר ראשלי"צ
04/02/93	4082	תכנית זו משנה את תכנית רצ/1/21/1 רק לעניין הוראות איחוד וחלוקה וכל יתר הוראותיה של תכנית רצ/1/21/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/21/1
12/11/03 09/03/04	5236 5280	תכנית המתאר המחוזית שטחי שירות	כפיפות כפיפות	תמ"מ/21/3 רצ/1/1/יג

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		03- 9470407		03- 9470406	משה בקר 15, א.ת. ישר ראשלי"צ	.513734178				ניהל בע"מ	מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
									לא רלוונטי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
									הגנתה האדומה הצלחת יחזקאל עיריית ראשלי"צ	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד /שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
salo@salo.co.il	03-9642205		03-9660158	רח' הרצל 63 ראשון-לציון		33939	1702090-0	סלו בן-עמי	אדריכל	
	03-9673507		03-9654095	רח' רוטשילד 102 ראשלי"צ		552		אביגדור מזור		מורד
	0772121105		08-6723939	רח' הרקפת 7, חל-מונד				אלכס רבין		יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

• קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום כל התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

• הוראות בדבר איחוד וחלוקה של המגרשים בתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				94,064	שטח התוכנית – דונם
		200 יח"ד		200 יח"ד	מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
		10,702		10,702	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך	1	
חניה	10,20	
שטח ציבורי פתוח	30,40,50,60	
ספורט ונופש	100,200	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד
	ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
	מלון ומרכז כינוסים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. ניתן לאשר שינויים לנספח ובלבד שישמרו גובה המבנה, מס' הקומות וקווי הבניין.
ב.	הוראות פיתוח בהתאם לתכנית רצ/1 / 21 / 1 בתוקף.
ג.	כיבוי אש תנאי להיתר הבניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות למיקום רחבת כיבוי אש ולא מתחת לקו חשמל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחרי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לזונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / % (מחקר את המיותר)			גודל מגוון מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ציד- שמאלי	ציד- ציד- שמאלי	מרחק מתחת	מסל הקובעת						מתחת הבנייה	הקובעת	שטחי בניה			
על פי תכנית מס' רצ/1 / 21 / 1 המאושרת															
ספורט															
ונופש															
דרך															
חניה															
שצ"פ															

הערה : תכנית זו איננה משנה את זכויות והוראות הבניה של תכנית מס' רצ / 1 / 21 המאושרת החלה על השטח, אלא רק משנה את החלוקה למגרשים.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
	עפ"י תכנית רצ/1 / 21 / 1 בתוקף.

6.2	חניה
	עפ"י תכנית רצ/1 / 21 / 1 בתוקף. תנאי למימוש מלוא זכות הבניה יהיה מתן פתרון חניה מלא.

6.3	מיגון אקוסטי
	עפ"י תכנית רצ/1 / 21 / 1 בתוקף.

6.4	איכות הסביבה
	עפ"י תכנית רצ/1 / 21 / 1 בתוקף.

6.5	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.6	רישום שטחים ציבורים
	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יירשמו על שם עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

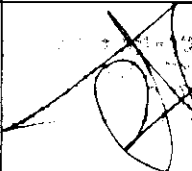
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ואו חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/ או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	ניהו בע"מ	ח.פ. 4-4-550154-51	513734178	ניהו בע"מ	מגיש התוכנית
	ניהו בע"מ	ח.פ. 4-4-550154-51			יזם בפועל
	ניהו בע"מ	ח.פ. 4-4-550154-51		הגבעה האדומה הצלחת יחזקאל עירית ראשלי"צ	בעלי עניין בקרקע
24.10.07		סלו בני עמי	1702090-0	אדי סלו בן עמי	עורך התכנית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- שימו לב!**
- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לתדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		

⁽¹⁾ עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

√		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (2)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".