

47105

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/מק/1/50/2/51

נחלת יהודה – מגרשים 309, 409, 408 – חלוקה חדשה

עיריית ראשון-לציון  
מינהל חנייה  
אגף לתכנון ומתאר

17 06 2008  
124/13  
נתקבל

מרכז

מחוז

ראשון לציון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

תעודת מסומנת, ראשון לציון  
2/51/50/1/3  
אישור תכנית מס' 124/13  
תועדה המקומית החליטה סמך את התכנית  
בשיעור מס' 2508 כיום 12.6.08  
התקנתה על הסמך

DOV HEFETZ

ARCHITECTS AND TOWN PLANNERS Ltd.



דב חפץ

אדריכלות ובנוי ערים בע"מ.

רח' שאול זילברמן 34 רחובות 76656 טל' 08-9370390, פקס' 08-9370392, נייד 5202034-050

e.mail : dov@hefetz-architects.co.il

www.hefetz-architects.co.il

15/06/2008

עמוד 1 מתוך 13

## דברי הסבר לתוכנית

מגרש לביניני ציבור 408 ע"פ רצ/1/51/50/1 יועד להקמת מקווה. מאחר והמגרש גובל בבריכות שחיה פרטיות קיימות מבוקש להרחיקו לחלק הצפוני של מגרש 409 (המיועד לשצ"פ), כך שישמרו סה"כ השטחים המיועדים לשצ"פ ולשב"צ.  
מגרש השב"צ תוכנן בצורה לא רגולרית המקשה על תכנון מבנה ציבור. בנוסף לכך משיקולי תכנון רצוי לרכז את השטחים למבני ציבור במתחם אחד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז מרכז

## תוכנית מס' רצ/מק/1/50/2

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	שינוי שצ"פ – נחלת יהודה – מגרש 408
1.2	שטח התוכנית	9.509 דונם
1.3	מהדורות	שלב
		מתן תוקף
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	14.05.08
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>• כן</li> <li>• לא</li> <li>• ועדה מקומית</li> <li>• 62 א(א) סעיף קטן (1), 62 א (ג)</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>
	סוג איחוד וחלוקה	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	
	היתרים או הרשאות	

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
		קואורדינטה X	654100
		קואורדינטה Y	181550
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	ראשון לציון
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	התייחסות לתחום הרשות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• חלק מתחום הרשות</li> </ul>
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ראשון לציון
		שכונה	נחלת יהודה
		רחוב	-
		מספר בית	-

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3629	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	109,106,84,83

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
1/51/50/1/רצ	309,409,408

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

## 1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/51/50/1/רצ	• שינוי	בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות ברות תוקף החלות על שטח התכנית יקבעו הוראות תכנית זו	י.פ. 5526	10.05.2006

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		דב חפץ	27.02.07	-	13	-	• מחייב	הוראות התוכנית
		דב חפץ	27.02.07	1	-	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		03-9547573		03-9547631	רחוב הכרמל 20 ראשון לציון	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון					מגיש התוכנית

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	03-9547573		03-9547631	רחוב הכרמל 20 ראשון לציון	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון					

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
					לא רלוונטי				<ul style="list-style-type: none"> <li>• בעלים</li> <li>• חוכר</li> <li>• שוכר *</li> <li>• דייר</li> </ul>

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
dov@hefeitz-architects.co.il	08-9370392	050-5202034	08-9370390	שארל זילברמן 34 רחובות	דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בניימ ח.פ. 51-236772-3	22578	06442455-9	דב חפץ	אדריכל	<ul style="list-style-type: none"> <li>• עורך ראשי</li> </ul>

**1.9 הגדרות בתוכנית**

לא רלוונטי

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

חלוקה חדשה של מגרשים בין שטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח, ללא שינוי בשטחם, בהסכמת בעלים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי חלוקת המגרשים: 309, 408, 409 מתכנית רצ/1/51/50/1 בתוקף וללא שינוי בשטחים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				9.509	שטח התוכנית – דונם
		3460.8	-	3460.8	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1	
שטח ציבורי פתוח	2	

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**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
.א	בהתאם לרצ/1/50/1 – סעיף 12.3
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
.א	בהתאם לרצ/1/50/1

<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
.א	בהתאם לרצ/1/50/1 – סעיף 12.4
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
.א	בהתאם לרצ/1/50/1



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

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	בניה שטח סה"כ	שטח בניה % מתחת הכניסה		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-שמאלי		מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	5	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-	להתאים	להתאים	להתאים	160%	2163	1	מבנים ומוסדות ציבור שטח
			5	-	-	-	-	-	-	-	-	להתאים	להתאים	להתאים	לפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית לעד 5% למבנה שירות	7346	2	שטח ציבורי פתוח

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ע"פ רצ/1/51/2006**

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	בניה שטח סה"כ	שטח בניה % מתחת הכניסה		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-שמאלי		מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	5	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-	להתאים	להתאים	להתאים	160%	2163	408	מבנים ומוסדות ציבור שטח
			5	-	-	-	-	-	-	-	-	להתאים	להתאים	להתאים	לפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית לעד 5% למבנה שירות	7346	309, 409	שטח ציבורי פתוח

**6. הוראות נוספות**

לא רלוונטי

**7. ביצוע התוכנית**

בהתאם לרצ/1/50/1.

**7.2 מימוש התוכנית**

תאריך משוער – 10 שנים.

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או 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	
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון			מגיש התוכנית
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון			יזם במועל
	עיריית ראשון-לציון מנהל חנדסח א"י נכסיו מקרקעין שמעון ברטש	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון			בעלי עניין בקרקע
16.6.08	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ טל. 08-9370890	דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ		דב חפץ	עורך התכנית

**8.2 אישורים**

<b>אישורים למתן תוקף</b>		
<b>חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</b>	<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית</b>	
		<b>ועדה מקומית</b>
		<b>ועדה מחוזית</b>

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה צב תל (שם), מספר זהות 06442455-9, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ר/3/תקן/25/08 ששמה נחג ירוצה מאנשים 408408409 (להלן – "התוכנית").  
חזיקה חלש.

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום א/צריטא מספר רשיון 22578.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. אכשצני 1501 מעצ מוסין (נחג מאת בעד אצא)

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
חתימת המצהיר

28.1.08

תאריך

28/01/2008

עמוד 15 מתוך 18

2987

מבא"ת 2006

תכנית מס' \_\_\_\_\_

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 2/51/601/37

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15.7.07 בהתאם לחוראות החוק והתקנות בעניין.

מזוד מדידות  
5130  
ח.פ. 411  
טל' 9650895  
חתימה

SSZ  
מספר רשיון

מ/מ  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם לחוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת החקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם לחוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שיערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

04/11/2007

עמוד 18 מתוך 20

### 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.

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

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

		מחוז		
✓		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")?		<b>הוראות התוכנית</b>
✓		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
✓		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b> (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 וחותמת <sup>(3)</sup> .	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	<b>איחוד וחלוקה</b> (4)
J		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	
J		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	<b>טפסים נוספים</b> (4)
J		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".



**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
Id לאונטי			

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טענה אישור השר/לא טענה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה	ע"י ועדת
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה	ע"י ועדת
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה	ע"י ועדת

**שימו לב!** הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.