

4017164

תכנית מס' רצ/מק/1/50/12/1

מבא"ת 2006

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית ראשון-ליצון  
מינהל המסכה  
אגף לחרווי רוינו שיר

1:1 08, 2008  
68 2/13  
נתקבל

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/מק/1/50/12/1

משפחת גורה, נחלת יהודה, ראשון-ליצון

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית  
המרכז ראשון לציון תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>הסכם מס' 200809 ביום 22.7.08</p> <p>התנאים המסוימים וחלטיה סופית את התוכנית</p> <p>התנאים המסוימים והתנאים לציין</p> <p>1/12/50/1/13/1</p> <p>תבנית על תשתית</p> <p>חיל מנהל</p>	

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית להסדיר את חלוקה הקרקע בהתאם לחוזה עם מנהל מקרקעי ישראל ובהתאם להוראות ת.ב.ע רצ/1/50/12 בתוקף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מספר התוכנית	שטח התוכנית	מהדורות	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
1.1	משפחת גורה, נחלת יהודה, ראשל"צ	רצ/מק/1/12/50	3.103 דונם				יפורסם ברשומות
1.2							
1.3	שלב						
	מתן תוקף						
	מספר מהדורה בשלב 1						
	תאריך עדכון המהדורה	04.08.08					
1.4	סוג התוכנית						יפורסם ברשומות
	תוכנית מתאר מקומית						
	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.						
	כן						
	לא						
	ועדה מקומית						
	62 א(א) סעיף קטן 1, 62 א(ג)						
	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.						
	סוג איחוד וחלוקה						
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת						
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי						
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק						
	היתרים או הרשאות						

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.  
 עמוד 3 מתוך 18  
 05/08/2008

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לצינן

קואורדינטה X 653900  
קואורדינטה Y 181800

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לצינן בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראשון לצינן

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
3628	• מוסדר	• חלק מהגוש		2

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
רצ/1/50/12	16, 15

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/50/12	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל שאר ההנחיות נשארות בעינן.	י.פ. 5666	21.05.2007
ממ/8005	• פירוט	בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות ברות תוקף החלות על שטח התכנית יקבעו הוראות תכנית זו.	י.פ. 3534	07.08.1988

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		דב חפץ	30.09.07	-	18	-	• מחייב	הוראות התוכנית
		דב חפץ	30.09.07	1	-	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
		דב חפץ	31.01.08	1	-	1:250	• מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה בין הוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לתשריטים.

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

**1.8.1 מניש התוכנית**

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03-9568941	הברזשים 13 ראשון לציון				526523	גדרה אגודה	
				03-9568935	הברזשים 13 ראשון לציון				5333240	גדרה עורף	

**1.8.2 יזם במפעל**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-9568941	הברזשים 13 ראשון לציון				526523	גדרה אגודה	
			03-9568935	הברזשים 13 ראשון לציון				5333240	גדרה עורף	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכרים

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
dov@hefetz-architects.co.il	08-9370392	050-5202034	08-9370390	שאול זילברמן 34 רחובות	51-33577-3	האגודה/שם רשות מקומית	22578	06442455-9	דב חפץ	אדריכל	
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507		03-9654095	רחוב רוטשילד 102 ראשלי"צ		האגודה/שם רשות מקומית	552	5092312	אביגור מזור	מודד	

**1.9 הגדרות בתוכנית**

לא רלוונטי

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

חלוקת מגרשים 15, 16.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי בחלוקת המגרשים וקביעת קווי בניין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	3.103 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1396.35		0	1396.35	מ"ר- עיקרי	מגורים
	4		0	4	מס' יחיד	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1,2	

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>מגורים א'</b>	<b>4.1</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
	מגורים	.א.
		.ב.
	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
	ע"פ ממ/8005	.א.
עפ"י רצ/מק/1/1/26, בקונטור הבניין.	מרתפים :	.ב.
10% - עפ"י רצ/1/1/יג' מחסנים : עפ"י רצ/מק/1/1/25 פרגולות : עפ"י התקנות ורצ/1/1/30	שטחי שירות :	.ג.
כל הגגות (של המבנים החדשים) יהיו גגות רעפים משופעים או שילוב בין גג רעפים לגג שטוח כאשר גג הרעפים יהיה הגג הדומיננטי.	גגות :	.ד.



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

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שטחי בניה כ"ב	שטח שירות							עיקרי שירות	עיקרי שירות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
	עמ"י המסומן בתשריט	1	1 או קוטני	9.5	0.9	2	30%	85%	30%	10%	45%	2203	1	מגורים א'	
					2.22	2		85%	30%	10%	45%	900	2		

\* המבנים הקיימים בחלקה ישארו בעינם עד למימוש בניה חדישה, שאזי יותאמו קווי הבנין להוראות תכנית זו.

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר – ע"פ רצ/1/50/12**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
	שטחי בניה כ"ב	שטח שירות							עיקרי שירות	עיקרי שירות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
	עמ"י המסומן בתשריט	1	1 או קוטני	9.5	1.29	2	30%	85%	30%	10%	45%	1553	15	מגורים א'	
					1.29	2		85%	30%	10%	45%	1550	16		

**6. הוראות נוספות****6.1 חניה**

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 4513 תשמ"ג) – 2 חניות ליחיד.  
סידור החניות יהיה בהתאם לתכנית הפיתוח לכל המתחם שתוגש כתנאי למתן היתר בניה, בתחום המגרש (החניות יהיו אחת ליד השנייה ולא בטור).

**6.2 הנחיות לתכנון אקוסטי**

במבנים החדשים יובטח בידוד אקוסטי משופר מפני רעש מטוסים כדלקמן:  
א. קירות חוץ – יהיו מבלוקים של לפחות 20 ס"מ.  
ב. התקרות העליונות מתחת לגגות הרעפים תהיינה תקרות מסיביות של 10 ס"מ לפחות ולא טיח רביץ.  
ג. חלונות חוץ – חלונות מאיכות אקוסטית גבוהה כמו למשל חלון כנף עם זכוכית 6 מ"מ ופסי איטום מסביב למשקוף במידה ומתכננים חלונות הזזה או גרירה הרי שאין להחליש את הבידוד האקוסטי הכולל של הקיר החיצוני.

**6.3 תנאי למתן היתרים**

אישור תכנית בינוי ופיתוח לביצוע לכל המתחם.

**6.4 עבודות פיתוח**

עבודות הפיתוח יהיו לפי תכנית פיתוח שתאושר לפני מתן היתר בניה.

**6.5 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**6.6 רישום שטחים ציבוריים**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	<i>[Handwritten Signature]</i>		5265723	גורה אליהו	מגיש התוכנית
	<i>[Handwritten Signature]</i>		5333240	גורה עודד	
	<i>[Handwritten Signature]</i>		5265723	גורה אליהו	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<i>[Handwritten Signature]</i>		5333240	גורה עודד	
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
6.8.08	<i>[Handwritten Signature]</i> ד"ר חפץ ד"ר חפץ ד"ר חפץ	דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	06442455-9	דב חפץ	עורך התכנית

מבא"ת 2006

תכנית מסי רצ/מק/1/12/50

**השורת המודד**

מספר התוכנית: 1/12/50/1/1/3

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המחווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 19.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מזרד מוידות בע"מ  
ח.פ. 51306901  
טל' 9654093  
חתימה

552  
מספר רשיון

אליהו מנין  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות 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 חכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

04/03/2008

עמוד 16 מתוך 18

## רשימת תיוג – טופס נלווה 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
לייר		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
א		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
לא		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
לא		• שמירת מקומות קדושים		
לא		• בתי קברות		
לא		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
לייר		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
לייר		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
לייר		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
לייר		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		תתאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	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	

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

<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (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 וכו'?		
		אם כן, פרט: <u>נספחי</u>		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	✓	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 שלם וסגור)	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 <sup>(4)</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	איחוד וחלוקה (5)
	✓	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 (5)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

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

**תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק/1/12/50 ששמה לשכת יורה, נחל יקואה, חס"ב (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקט מספר רשיון 22578.

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

**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ**

א. אביגדור לוי / אדריכל / אדריכלות / הענף של רישום תוכניות

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.

אדריכלות ומינהל ערים בע"מ  
שאו"ל ייב"מ/34 רחובות  
ט. 0790790  
חתימת המצהיר

צ.צ. חפץ  
תאריך

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד	תאריך האישור
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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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

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