

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/מק/1/56/50

רחוב פינסקר, ראשל"צ

עיריית ראשון-לציון
מינהל הנדסה
אגף לתכנון בניין עיר

29 10 2008
נתקבל
130

המרכז

מחוז

ראשון לציון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התוכנית

ועדה מקומית ראשון-לציון

3/11/08
הועדה המינהלית אישרה את התכנית

4908
מס' 1093

השליח על המחוז

דברי הסבר לתוכנית

הסדרת חלוקה למגרשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

5

מחוז מרכז

תוכנית מס' רצ/מק/1/50/56

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<ul style="list-style-type: none"> • רחוב פינסקר, ראשל"צ 	<p>1.1 שם התוכנית</p>
<p style="text-align: center;">1.755 דונם</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<ul style="list-style-type: none"> • מתן תוקף 	<p>1.3 מהדורות</p>
<p style="text-align: center;">1</p>	<p>שלב</p>
<p style="text-align: center;">02.10.08</p>	<p>מספר מהדורה</p>
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית 	<p>תאריך עדכון</p>
<ul style="list-style-type: none"> • חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית. • כן • לא • ועדה מקומית 	<p>סוג התוכנית</p>
<p style="text-align: center;">62 א(א) סעיף קטן 1, 4, 62 א (ג)</p>	<p>סיווג התוכנית</p>
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף</p> <p>היתרים או הרשאות</p>

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X 654025
קואורדינטה Y 181375

1.5.2 תיאור מקום צפונית לרחוב פינסקר, בין רחוב העצמאות לרחוב הבנים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ראשון לציון

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה רחוב מספר בית
נחלת יהודה פינסקר 8

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3629	• מוסדר	• חלק מהגוש		83

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/במ/ 50/50/1	• שינוי	בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות ברות תוקף החלות על שטח התכנית יקבעו הוראות תכנית זו.	י.פ. 3969	15.01.1992
ממ/8005	• שינוי		י.פ. 3534	07.03.1988
ממ/8008	• שינוי		י.פ. 3301	13.02.1986

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		דב חפץ	25.03.07	-		-	• מחייב	הוראות התכנית
		דב חפץ	25.03.07	1	-	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
		דב חפץ	17.12.07	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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים. 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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
				03-9569827	רחוב פינסקר 8 ראשלי"צ	-	-	005264486	יוסף ריבלין	-	מגיש התוכנית
				03-9569827	רחוב פינסקר 8 ראשלי"צ	-	-	005264478	אפרים ריבלין	-	

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
			03-9569827	רחוב פינסקר 8 ראשלי"צ	-	-	005264486	יוסף ריבלין	-	
			03-9569827	רחוב פינסקר 8 ראשלי"צ	-	-	005264478	אפרים ריבלין	-	

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
				רח' מנחם בגין 88 ת"א, ת.ד. 20119	מנהל מקרקעי ישראל				• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Dov@hefetez-architects.co.il	08-9370392	050-5202034	08-9370390	שאו"ל זילברמן 34 רחובות	דב חפץ אדריכלות ובניי ערים בע"מ.	06442455-9	דב חפץ	אדריכל.	• עורך ראשי
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507		03-9654095	רטשינד 102, ראשלי"צ	מזור מדירות בע"מ	5092312	אביגדו מזור	מד"ד	• מד"ד

1.9 הגדרות בתוכנית

לא רלוונטי

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הסדרת חלוקה למגרשים והגדרת זכויות בהתאם להסכם עם מנהל מקרקעי ישראל

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת קווי בניין.
2. שינוי הוראות לגבי גובה המבנה.
3. הגדלת התכסית המותרת ל- 40%.
4. שינוי גודל מגרש מינימלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				1.755	שטח התוכנית – דונם
		3	1-	4	משק עזר – מספר יח"ד
		800	-	4 x 200	משק עזר (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
משק עזר	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

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
	תשריט הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לנטו)	מספר יח"ד	תכנית (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר		גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		צדדי-ימיני	קדמי	מתחת הקובעת	מעל הבנייה הקובעת							מתחת הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת			
**4	3	3	4	1	+2	10.5	1.79	2	40%	85.8%	959	112	400	1117	1	משק עור
4	3	3	4	1	חדר על הגג	10.5	1.57	1	40%	112.7%	719	64	400	638	2	

* קו בניין צדדי שמאלי למרתף - 0.
 ** קו בניין אחורי למרתף - 1.5 מ'.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

אחורי	צדדי-שמאלי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לנטו)	מספר יח"ד	תכנית (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר		גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		צדדי-ימיני	קדמי	מתחת הקובעת	מעל הבנייה הקובעת							מתחת הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת			
6	4	4	5	1	+2	9.5	2.24	2	26.8%	81.6%	729	89	*400	893	1	משק עור
6	4	4	5	1	חדר על הגג	9.5	2.32	2	27.8%	84.2%	726	86	*400	862	2	

* לא יותר מ- 120 מ"ר בקומה ליהוד.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
	אישור תשריט לצרכי רישום ע"י מודד מוסמך.

6.2	חניה
	לכל יחידת דיור יהיו 2 חניות בתחום המגרש

6.3	ביוב וניקוז
	1. פתרון הביוב לחלקה 83 יהיה במשאבות לכיוון רחוב פינסקר. 2. פתרון הניקוז במגרשים אלה, יהיה באמצעות בור קליטה לחלחול בפינה הצפון מערבית של החלקה, עם מעבר למקרה של גלישת נגר עילי (over flow) לכיוון חלקה 81.

6.4	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.5	עתיקות
	בתכנית זו נכללים חלקים משטח עתיקות מוכרז "ראשון לציון" ועל-כן, כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח – 1978 והתקנות לפיו.

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

7. ביצוע התוכנית

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

לא רלוונטי

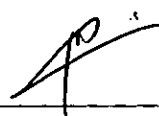

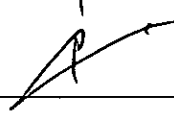
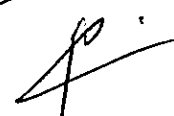
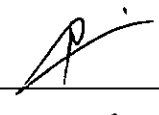
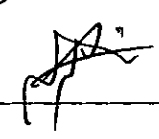

7.2	מימוש התוכנית
-----	----------------------

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן 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	
			005264486	ריבלין יוסף	מגיש התוכנית 
			005264478	אפרים ריבלין	
			005264486	ריבלין יוסף	יזם בפועל
			005264478	אפרים ריבלין	
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרע
7.10.08		דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	06442455-9	דב חפץ	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

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
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		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?		
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		התאמה 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	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: <u>לפי כלי הנדסה</u>		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		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	✓	
איחוד וחלוקה (6)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	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)	✓	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 37/101/50/56 ששמה יה סונסקר זאק"ל (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אקאונטנט 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. אמיר זאק מנהל אוסף המסלול קב"ל

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.

דב חפץ
 אדריכלות אבניו ערים בע"מ
 שזאל זילברמן 34 רחובת 76656
 תל אביב 9370392 טלפקס 08-9370392

חתימת המצהיר

18.3.08

תאריך

תכנית מסי

מבאי'ת 2006

מחירי המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. חריני מצחיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 12.9.2006 בהתאם לחוראות החוק והתקנות בעניין.

מספר ת.ש. 513068421
טל' 9653804

557
מספר רשיון

1111111111
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. חריני מצחיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 20.11.06 וחכל בהתאם לחוראות החוק והתקנות בעניין.

מספר ת.ש. 513068421
טל' 9653804

557
מספר רשיון

1111111111
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. חריני מצחיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה 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 שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות המכללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת חב'עלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

?חס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
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 מופקדות שאושרו בינתיים

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

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערה 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.