

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

| | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| הוראות התוכנית | משרד הפנים מחוז מרכז |
| תוכנית מס' רצ/170/2/א/10 | 12.01.2009 |
| | נתקבל |
| | תיק מס': _____ |

שכונת נווה חוף

**משרד הפנים
מחוז מרכז**

29.12.2008

נתקבל

תיק מס': _____

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

10.11.08 *ד. סג*

החלטת הוועדה המחוזית / משנה מיזם

ד. סג 12.2.9

מתכנן/ת מחוז תאריך

ועדה התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

צכנית מפורטת מס' רצ/170/2/א/10 / בנייה / נווה חוף

ישיבה מס' 10 / א/10 / מקום

הוחלט לשרת

יושב ראש ד. סג מזכיר היעדה ד. סג

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' רצ/170/2/א/10

תכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק

23.11.08 מתאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תוכנית מס' רצ/170/2/א/10

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | |
|---|---|-------------------|
| שכונת נווה חוף | שם התוכנית | 1.1 |
| 1.881 דונם | שטח התוכנית | 1.2 |
| למתן תוקף | שלב | 1.3 מהדורות |
| 1 | מספר מהדורה | |
| 18.3.07 ,25.1.07 ,10.1.07 ,28.8.06 03.12.08 , 4.3.08 | תאריך עדכון | |
| תכנית מתאר מקומית | סוג התוכנית | 1.4 סיווג התוכנית |
| ללא איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |
| ועדה מחוזית | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | |
| תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | היתרים או הרשאות | |

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X 656.215
קואורדינטה Y 176.075

1.5.2 תיאור מקום שכונת נווה חוף

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראשון לציון

שכונה שוכב
רחוב מספר בית
נווה חוף
השרביט, הכתר, האגרת, אדר
לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5029 | מוסדר | חלק מהגוש | 21, 17-13, 11-5 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|------------|--------------|
| 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

| מרחב תכנון בת - ים |
|--------------------|
| |

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|-----------|--------------------|---|---------|--------------------|
| 3.1.1991 | י.פ. 3831 | על תכנית זו רצ/א/2/170/10 חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר רצ/א/2/170/1/2 למעט ההוראות ששונות בתכנית זו. | שינוי | רצ/א/2/170/1/2 |
| 30.7.1970 | י.פ. 1646 | על תכנית זו רצ/א/2/170/10 חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר רצ/א/1/1 למעט ההוראות ששונות בתכנית זו. | שינוי | רצ/א/1/1 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|--|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|-------------------|
| | ועדה מחוזית | אגף התכנון במינהל הנדסה עיריית ראשלי"צ | 25.1.05 | — | 14 | — | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מחוזית | אגף התכנון במינהל הנדסה עיריית ראשלי"צ | 18.9.02 | 1 | — | 1:625 | מחייב | תשריט התוכנית |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמימים 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

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מגיש התוכנית |
|-----------------------------|------------|--------|------------|----------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|-------------------------------------|--------------|
| mirii@rishonleziion.muni.il | 03-9547573 | | 03-9547586 | הכרמל 20 | עיריית ראשון לציון | | | | הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשלי"צ | |

1.8.2 יזם במועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | יזם במועל |
|-----------------------------|------------|--------|------------|----------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------------------------------|-----------|
| mirii@rishonleziion.muni.il | 03-9547573 | | 03-9547586 | הכרמל 20 | עיריית ראשון לציון | | | | אגף תכנון במנהל הנדסה עיריית ראשלי"צ | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-----------------------------|------------|--------|------------|----------|---------------------------------|-----------|----------------|----------------|-------------------------|-------|
| mirii@rishonleziion.muni.il | 03-9547573 | | 03-9547586 | הכרמל 20 | עיריית ראשון לציון | | | | עיריית ראשון לציון | |
| | | | | | | | | | פרטיים (עפ"י נסחי טאבו) | בעלים |

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מטכנ |
|--------------------------------|------------|--------|------------|----------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|---------------------------------------|------|
| mirii@rishonleziion.muni.il | 03-9547573 | | 03-9547586 | הכרמל 20 | עיריית ראשון לציון | | | | אגף תכנון במנהל הנדסה עיריית ראשלי"צ | |
| Menahemb@rishonleziion.muni.il | 03-9547573 | | 03-9547590 | הכרמל 20 | עיריית ראשון לציון | | | | אגף מדידות במנהל הנדסה עיריית ראשלי"צ | מודד |
| Ddc_il@yahoo.com | 03-7528324 | | 03-7528322 | סמדר 26 רמת גן | | 365 | | | משרד מדידות דיאמנט אברהם | מודד |

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 |
|-------------|--|
| ועדה מחוזית | ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה. |

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

השלמת שטח לאזור מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ב' (השלמה למגורים).
ב. חלוקת חלקה 21 בגוש 5029 לשני מגרשים כמסומן בתשריט (21/1, 21/2).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

לא רלוונטי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| תאי שטח כפופים | תאי שטח | יעוד |
|----------------|-----------|-----------|
| | 205 - 201 | מגורים ב' |

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 מגורים ב'

כקבוע בתכנית רצ/2/170/א/2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | אחוזי בניה כוללים (%) | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | תכנית (%) משטח תא (השטח) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | אחורי |
|--|------------|----------------------------|----------------------|--------------------|----------------|-----------------------|-----------|-------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------|--------------------|-----------------|-----------|-------|
| | | | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | | | | | | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | קדמי | צידי-ימני | |
| הוראות זכויות הבניה תשארנה עפ"י רצ/2/170/א/2 בתוקף. | | | | | | | | | | | | | | | |

הערות:

תכנית זו איננה משנה את זכויות והוראות הבניה של תכנית מס' רצ/2/170/א/2 המאושרת החלה על השטח, אלא רק משלימה שטח לאזור המגורים.

6. הוראות נוספות

6.1 יחס לתכניות מתאר

במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות תוקף החלות על שטח התכנית יקבעו הוראות תכנית זו.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.3 רישום

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

10 שנים מיום אישור התכנית

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים מיום אישור התכנית

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|-------|---------------------|--|-----------|----------------|------------------|
| | | הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - יזם-לציון | | | מגיש התוכנית |
| | האגף לתכנון ולבנייה | אגף התכנון במינהל הנדסה עיריית ראש"צ | | | יזם בפועל |
| | | עיריית ראשון לציון | | | בעלי עניין בקרקע |
| | | פרטיים (עפ"י נסחי טאבו) | | | בעלי עניין בקרקע |
| | עיריית ראשון לציון | אגף התכנון במינהל הנדסה עיריית ראש"צ | | | עורך התוכנית |

8.2 אישורים

| אישורים להפקדה | | |
|-------------------------------------|---|-------------|
| חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית | |
| | | ועדה מקומית |
| | | ועדה מחוזית |

9. 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 |
| | X | האם התוכנית גובלת במחוז שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: _מחוז ת"א - גבול בת ים. | | |
| X | | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: | | |
| X | | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית | | |
| X | | • שמירת מקומות קדושים | | |
| X | | • בתי קברות | | |
| X | | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה? | | |
| X | | האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? | | רדיוסי מגן |
| X | | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? | | |
| X | | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? | | |
| X | | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום? | | |
| | X | מספר התוכנית | | התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |
| | X | שם התוכנית | 1.1 | |
| | X | מחוז | | |
| | X | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית) | 1.4 | |
| | X | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית) | 1.5 | |
| | X | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע) | 1.8 | |
| | X | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | 8.2 | |

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

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|--|----------------|-------------------------|
| | X | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")? | | הוראות התוכנית |
| | X | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? | 1.7 | מסמכי התוכנית |
| X | | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות? | | |
| | X | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת | 6.1, 6.2 | תשריט התוכנית (2) |
| | X | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה | 2.2.7 | |
| | X | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול) | 2.4.1 2.4.2 | |
| | X | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה) | 2.3.2 2.3.3 | |
| | X | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ . | 4.1 | |
| | X | קיום תשריט מצב מאושר | 4.3 | |
| | X | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית | 4.4 | |
| | X | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה) | | |
| | X | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה) | | |
| | X | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט | | |
| | X | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות | 1.8 | איחוד וחלוקה (4) |
| | X | 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 | |
| | X | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית | פרק 14 | טפסים נוספים (4) |
| | X | 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".

10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מס' תעודת זהות _____, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום _____ מספר רשיון _____.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה 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.

עיריית ראשון לציון
אגף תכנון והנדסה

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

לא רלוונטי

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

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

שם המודד המוסמך _____ מספר רשיון _____ חתימה _____

(בעת עדכון המדידה)

2+. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מספר רשיון מס' 416
מודד מוסמך רשיון מס' 416
חתימה

שם המודד המוסמך _____ מספר רשיון 414 _____

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

שם המודד המוסמך _____ מספר רשיון _____ חתימה _____

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 הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות | | | |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
| לא רלוונטי | | | |

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 התכנון המאשר | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | לא רלוונטי | לא רלוונטי | |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית | לא רלוונטי | לא רלוונטי | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | לא רלוונטי | לא רלוונטי | |

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