

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/מק/1/1/39

שם תוכנית: שינוי גובה מבנים באזורי תעסוקה, תעשייה ומלאכה

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית ראשון-לציון אישור תכנית מס' רצ/מק/1/1/39 הועדה המקומית נחלתה לאשר את התכנית בשיבת מס' 2009 ביום 22/2/2009</p> <p>_____ זמב"נה על המחוז</p> <p>_____ י"ר תעדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

להוסיף להוראות התכנית הנחיה כי גובה מקסימלי של המבנים באיזורי תעשייה ומלאכה יהא עד 20 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי גובה מבנים באזור תעסוקה, תעשייה ומלאכה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

רצ/מק/1/39

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

16.02.09
22.09.2008

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) סעיף קטן 5

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

17900	קואורדינטה X
65300	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזורי תעסוקה, תעשייה ומלאכה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

- כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לא רלוונטי				

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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25.5.97	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4- תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.	• כפיפות	תמא/2/4
30.7.70	1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	• שינוי	רצ/1/1
11.5.95	4303	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	• שינוי	רצ/1/1/יא
21.4.96	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	• שינוי	רצ/1/15/ב/1

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית	אגף התכנון	22.9.2008	-	15	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המקומית	אגף התכנון	22.9.2008	1	-	1:20,000	• מנחה	תשריט התוכנית

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

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

1.8.1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית			הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547623		03-9547573	miril@rishonlezion.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לא רלוונטי										

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מתכנן	אגף תכנון במנהל הנדסה			עיריית ראש"צ			הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547586		03-9547573	miril@rishonlezion.muni.il
מודד	אגף מדידות במנהל הנדסה עיריית ראש"צ			עיריית ראש"צ			הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547590		03-9547573	Menahemb@rishonlezion.muni.il

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**

הוספת הנחיות בינוי לגובה המבנה וביטול הגבלת מספר הקומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הוספת הנחיה להוראות התכנית כי גובה המבנה יהיה עד 20 מ' במקום 12 מ' ללא הגבלת מספר הקומות ובנוסף, יותרו יציאות לחדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקני טכניים אחרים מעבר ל 20 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

לא רלוונטי

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מגורים
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסי יח"ד	
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מיוחד
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסי יח"ד	
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מסחר
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	תעסוקה
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעסוקה, תעשייה, מלאכה	1	

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	שם ייעוד: תעסוקה
4.1.1	שימושים
א.	עי"פ רצ/1/1 ועי"פ רצ/15/1/ב/1
4.1.2	הוראות
א.	עי"פ רצ/1/1 ועי"פ רצ/15/1/ב/1

4.2	שם ייעוד: תעשייה
4.2.1	שימושים
א.	עי"פ רצ/1/1 ועי"פ רצ/15/1/ב/1
4.2.2	הוראות
א.	עי"פ רצ/1/1 ועי"פ רצ/15/1/ב/1

4.3	שם ייעוד: מלאכה
4.3.1	שימושים
ב.	עי"פ רצ/1/1 ועי"פ רצ/15/1/ב/1
4.3.2	הוראות
ב.	עי"פ רצ/1/1 ועי"פ רצ/15/1/ב/1

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד לדיום נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטח לבניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת							מעל לבניסה הקובעת	שרות			
					20 מ'									1	העסקה, תעשייה, מלאכה
ע"פ תוכנית בתוקף															

* בנוסף יותרו ליציאות חדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקני טכניים אחרים מעבר ל 20 מ'. במידה וקיימת תוכנית שקבעה גובה רב יותר, היא הגוברת.

6. הוראות נוספות

6.1 תכניות עתידיות	6.1
הוראות תכנית זו יחולו על תכניות עתידיות באזורי תעסוקה תעשייה ומלאכה ככל שיאושרו בעתיד.	
6.2 שמירת זכויות	6.2
במידה ותכניות תקפות קובעות הוראות מעבר לקבוע בתכנית זו יחולו הוראות התכנית התקפה.	
6.3 רישום שטחים ציבוריים	6.3
כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.	
6.4 היטל השבחה	6.4
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	
6.5 הגבלות בניה בגין תמא/2/4- תכנית המתאר הארצית לנתב"ג	6.5
א.	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה- מגנלי"ה ובגין רעש מטוסים – מר"מ 1, כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4.
ב.	הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק – הגובה המירבי המותר לבניהמעל פני היס בתחום המגנלי"ה, לרבות קומות טכניות, חדרי מכונות, מתקנים על הגג וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי המותר לבניהמעל פני היס למיכשול דקיק, לרבות רום עליון של ארובות, תרנים, אנטנות מנופים ועגורנים נמוך ב- 15 מ' מהאמור לעיל.
ג.	הגבלות בניה בגין רעש מטוסים – התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 על פי תמא/2/4. שימושים החייבים במיגון אקוסטי ימוגנו בהתאם לנספח א- 2 בתמא/2/4 " תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים", שיהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתר בניה.
ד.	תנאי אישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני היס וקבלת הוראות סימון.
ה.	תנאי למתן היתר בניה, לרבות בקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר		

7.2 מימוש התוכנית

מידי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	עיריית ראשון אגף תכנון והנדסה	אגף תכנון במנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון.			מגיש התוכנית
	ועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון-לציון	הועדה המקומית לתכנון ובניה, ראשון לציון			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		ל.ר.			בעלי עניין בקרקע
	עיריית ראשון אגף תכנון והנדסה	אגף תכנון במנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון.			עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן \checkmark במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
 שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	*	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	*	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	*	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	*	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	*	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 ⁽²⁾ .	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		
	*	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	
	*	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
*		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
*		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:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
*		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
*		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:	פרק 12	
*		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	*	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	*	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
*		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
*		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
*		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
*		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
*		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
*		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר 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 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

_____ תאריך