

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רצ/מק/1/29/2/5

עיריית ראשון-לציון
 מינהל הנדסה
 אגף תכנון בניין עיר

06 01 2010

נתקבל
 דואר נכנס מס' -43

טבלת הקצאות ואיזון בשכונת "שער-הים"

ועדה מסודמת ראשון-לציון
 אישור תכנית מס' תכנית/הוראות
 הועדה המקומית לאשר את התכנית
 בשיבח מס' 7 ט"ס 7
 י"ר תעודה _____
 הממונה על הסמך _____

מחוז **המרכז**
 מרחב תכנון מקומי **ראשון לציון**
 סוג התכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
אינג' סימה קושניר - מהנדסת הועדה המקומית דב צור - יו"ר הועדה המקומית	אינג' סימה קושניר - מהנדסת הועדה המקומית דב צור - יו"ר הועדה המקומית

י.פ. מס' 6005 מיום 15.10.2009 י.פ. מס' מיום

דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
הכללת טבלאות איזון ולוחות הקצאה לתכנית מאושרת רצ/מק/1/29/5/1.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' רצ/מק/1/29/5/2

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	טבלת הקצאות ואיזון בשכונת "שער היס"
1.2	שטח התכנית	29,833 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה תאריך עדכון מהדורה מס' 1 22.11.09
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1)
		איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית ועדה מקומית כן לא ועדה מקומית
		היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X – 175212
קואורדינטה Y – 656069

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ראשון לציון
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב ראשון לציון
שכונה שער הים
רחוב שד' רחבעם זאבי, חיל התותחנים, אח"י להב והשייטת
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2704	מוסדר	חלק מהגוש		51-43

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
תצ"ר	39-31

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31.7.2005	5421	(1)	כפיפות	רצ/מק/1/5/29
7.1.2002	5045	(2)	שינוי	רצ/1/29/5
30.7.1970	1646	(2)	שינוי	רצ/1/1

הערות:

(1) תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/5/29 הוראותיה תחולנה על תכנית זו למעט שינויים שתכנית זו רצ/מק/1/5/29 משנה.

(2) תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	ק"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוראות התכנית	מחייב		20	-	22.11.09	אדרי' ש. רוח		
תשריט יעודי קרקע	מחייב	1:1250	-	1	22.11.09	אדרי' ש. רוח		
טבלאות איזון ולוחות הקצאה	מחייב		2	-	22.11.09	יובל דנוס		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				אפריקה ישראל מגורים בע"מ	דרך החורש 4 יהוד	03-5393535		03-5393563	
				אזורים בנין (1965) בע"מ	רח' ארניה 32 ת.ד. רח' 7037 ת"א	03-5632775		03-5632728	

1.8.1.1 יזם בפועל

שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				אפריקה ישראל מגורים בע"מ	דרך החורש 4 יהוד	03-5393535		03-5393563	
				אזורים בנין (1965) בע"מ	רח' ארניה 32 ת.ד. רח' 7037 ת"א	03-5632775		03-5632728	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-9682407		03-9682333	רח' רוטשילד 24 ת.ד. 7 ראשלי"ע 75100	עיריית ראשון לציון					חברה	
shoob@legal.co.il	03-6932001		03-6932000	בית אמות השקעות, רח' ויצמן 2 ת"א 69239	מרחבי פיתוח בע"מ ח.פ. 6-51026862						

1.8.3 עורך התכנית 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	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
finrav@finrav.co.il	03-7517862	052-3200778	03-7522171	רח' עבי 12, רמת גן 52504	פינרבי רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	07147	006806186	006806186	שמואל רוח	אדריכל	אדריכל
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507		03-9654095	רח' רוטשילד 102 ראשלי"ע	מזור מודדות בע"מ	552			אביגודור מזור	מודד מוסמך	מודדת
dannuscohen@walla.com	03-7528324		03-7528322	רח' סמדר 26 רמת גן 52596	דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ				יוכל דנוס	שמאי מקרקעין	טבלאות איזון ולוחות תקצאה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנית איחוד וחלוקה וטבלת הקצאה ללא הסכמת בעלים לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה לשטחים הכלולים בתכנית רצ/מק/1/29/5/1

2.2 עיקרי הוראות התכנית

טבלת הקצאות – איחוד וחלוקה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		29.833	שטח התכנית – דונם
-	-	לר	מגורים – מספר יח"ד
-	-	לר	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
-	-	לר	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		401A, 401C	מגורים ד'
		401B, 401D	שטח פרטי פתוח
		301, 302	מבנים ומוסדות ציבור
		201	שטח ציבורי פתוח
		101	דרכים

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 יעוד**

מגורים ד'

4.1.1 שימושים

א. מגורים – עפ"י רצ/מק/1/29/5 בתוקף.

4.1.2 הוראות

לא רלוונטי

4.2 יעוד

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1 שימושים

אפ"י רצ/מק/1/29/5 בתוקף

4.2.2 הוראות

לא רלוונטי

4.3 יעוד

שטח ציבורי פתוח

4.3.1 שימושים

עפ"י רצ/מק/1/29/5

4.3.2 הוראות

לא רלוונטי

4.4 יעוד

דרכים

4.4.1 שימושים

עפ"י רצ/מק/1/29/5/1 בתוקף

4.4.2 הוראות

לא רלוונטי

4.5 יעוד

שטח פרטי פתוח

4.5.1 שימושים

עפ"י רצ/מק/1/29/5/1

4.5.2 הוראות

לא רלוונטי

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' ת"א	גודל מג"ש/ מזג"ר/ מ"ר ב' (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח ת"א השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נט')	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		לדיום
			שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	מתחת לפניסה הקובעות	שרות						מעל לפניסה הקובעות	עיקרי	שרות	עיקרי	
עפ"י תכנית רצ/מק/1/5/29																
מגורים די' כולל שפ"פ מבנים ומוסדות ציבור																

הערות:

תכנית זו איננה משנה את זכויות הבניה והוראות הבניה של תכנית רצ/מק/1/5/29 בתוקף, אלא באה להסדיר רישום באמצעות טבלאות הקצאה ואיוון בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2 רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ו/או יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

6.3 חלוקה ורישום

א. התכנית כוללת הוראות לחלוקה חדשה והרישום יבוצע בהתאם לסעיף 125 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ב. הרישום ייעשה על סמך תכנית לצרכי רישום שאושרו ככשרות לרישום ותואמות את לוח ההקצאות המצורף לתכנית זו.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.4 הוצאות

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.

6.5 זיקת הנאה

זיקת הנאה כמסומן בתשריט תירשם בלשכת רישום המקרקעין.

7. ביצוע התכנית

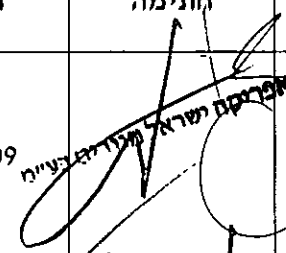
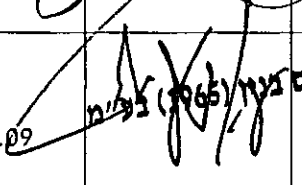

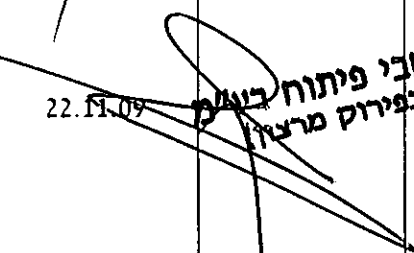

7.1 שלבי ביצוע

ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22.11.09		אפריקה ישראל מגורים בע"מ			מגישות התכנית
22.11.09		אזורים בע"מ			
22.11.09		עיריית ראשון לציון			בעלי ענין בקרקע
22.11.09		מרחבי פיתוח בע"מ			
22.11.09		פינצי רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	006806186	אדרי שמואל רוח	עורך התכנית

13. רשימות תיוג – טופס נלווה למילוי ע"י 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
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?	<input type="checkbox"/>	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?	<input type="checkbox"/>	
		אם כן, פרט _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?	<input type="checkbox"/>	
		אם כן, פרט _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	<input type="checkbox"/>	
		אם כן, פרט _____		
		האם התוכנית כולל או משנה הוראות בדבר:		
		* שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	<input type="checkbox"/>	
		* שמירת מקומות קדושים	<input type="checkbox"/>	
	* בתי קברות	<input type="checkbox"/>		
	האם נדרשת הודעת הפקה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	<input type="checkbox"/>		
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה "פרה-רולית" (מול לשכת התכנון המחוזית/מינהל התכנון)?	<input type="checkbox"/>	
		האם נמצאה התוכנית החודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	<input type="checkbox"/>	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	<input type="checkbox"/>	
	1.1	שם התוכנית	<input type="checkbox"/>	
		מחוז	<input type="checkbox"/>	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	<input type="checkbox"/>	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	<input type="checkbox"/>	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	<input type="checkbox"/>	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	<input type="checkbox"/>	

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

14. תצהירים**תצהיר עורך התכנית**

אני החתום מטה, שמואל רוה, מס' תעודת זהות 006806186, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' רצ/מק/1/29/5/2 ששמה טבלת הקצאות ואיזון בשכונת שער הים (להלן – "התכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובנין ערים מספר רשיון 07147.
3. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 יובל דנוס שמאות מקרקעין טבלאות איזון ולוחות הקצאה

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית 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

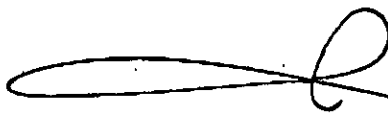
<p align="center">תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</p>

אני החתום מטה, יובל דנוס

מס' תעודת זהות: 75970814

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רצ/מק/1/29/2 ששמה טבלת הקצאות ואיוון בשכונת שער הים (לחלן - "התוכנית").
2. אני מומחה לשמאות מקרקעין ויש בידי תעודה מטעם מועצת השמאים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 104.
3. אני השתתפתי בעריכת לוחות ההקצאה וטבלאות האיוון בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לנושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

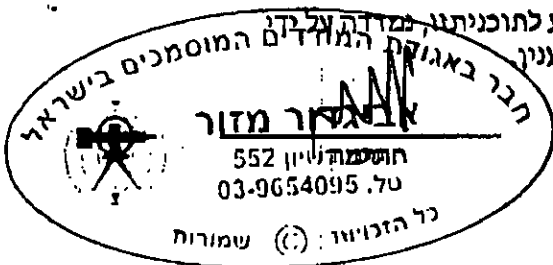

 חתימת המצהיר



הצהרת המודד

מספר התכנית: רצ/מק/1/29/2/5

(בעת המדידה המקורית)



אביגדור מזור
שם המודד המוסמך

552
מספר רשיון

(בעת עדכון המדידה)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכניתו, 22.2.08, בהתאם להוראות החוק והתקנות בענין בתאריך 22.2.08, בהתאם להוראות החוק והתקנות בענין.
2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכניתו, נבדקה והמצאה מעודכנת לתאריך _____, בהתאם להוראות החוק והתקנות בענין.

אביגדור מזור
שם המודד המוסמך

מספר רשיון _____

חתימה _____

(כתוכניות איחוד וחלוקה)

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

אביגדור מזור
שם המודד המוסמך

מספר רשיון _____

חתימה _____

הסבר:

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

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין התוספת בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה		
התוספת השניה לכנין סביבה חופית	התוספת אינה חלה		
התוספת הרביעית לענין שימור מבנים	התוספת אינה חלה		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		