

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית ירושלים מינהל הנדסה אגף תכנון בנייה עיר
29 04 2010

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/מק/1/50/51/4 - **נתקבל** דואר נכנס מס' 891

שם תוכנית: נחלת יהודה תיכונה – מעבר תשתיות

מחוז: המרכז
 מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

ועדה מקומית הנחה לציון
 אישור תכנית מס' 4/51/50/1/מק/רצ-33
 והעדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בשיעור מס' 20002 ביחס 113.10
 המסמך על הסמך
 יו"ר הוועדה

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא להתאים את התבעות הגובלות רצ/1/50/51/1 ורצ/במ/1/50/50 למצב הטופוגרפי בשטח. התכנית המוצעת מפצלת את השצ"פ הקיים, כך שיווצר מעבר לתשתיות, ובו בזמן מאפשרת את הקטנת הפרש הגובה בין המגרשים הגובלים ברחוב פינסקר לבין המגרשים הגובלים מצפון והנמצאים בתחום תכנית רצ/1/50/51/1.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	נחלת יהודה תיכונה – מעבר תשתיות
1.1	שטח התוכנית	רצ/מק/1/50/4
1.2	שטח התוכנית	2.167 דונם
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	18.04.2010
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	<ul style="list-style-type: none"> • כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מקומית
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית. עמוד 3 מתוך 17

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
 - קואורדינטה X 181375
 - קואורדינטה Y 654050
- 1.5.2 תיאור מקום נחלת יהודה תיכונה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון
 - התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - יישוב ראשון לציון
 - שכונה נחלת יהודה תיכונה
 - רחוב
 - מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7374	• מוסדר	• חלק מהגוש	45-47	41

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

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/1/50/1	• שינוי	בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות ברות תוקף החלות על שטח התכנית יקבעו הוראות תכנית זו.	י.פ. 5526	10.05.2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דב חפץ	12.10.08	-	17	-	• מחייב	הוראות התכנית
		דב חפץ	12.10.08	1	-	1:500	• מחייב	תשריט התכנית
		יובל דנוס	30.09.09	-	7	-	• מחייב	טבלאות הקצאה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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												
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-9668871		03-9667905	רח' ירושלים 2, ראשלי"צ		רשות מקומית החברה הכלכלית ראשון לציון	רשות מקומית החברה הכלכלית ראשון לציון				

1.8.2 יזם בפועל												
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-9668871		03-9667905		רח' ירושלים 2, ראשלי"צ		רשות מקומית החברה הכלכלית ראשון לציון	רשות מקומית החברה הכלכלית ראשון לציון				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
							מנהל מקרקעי ישראל ואחרים					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
dov@hefetz-architects.co.il	08-9370392	050-5202034	08-9370390		שאול זילברמן 34 רחובות		הפץ אדריכלות ובניין ערים בע"מ	22578	06442455	דב חפץ	אדריכל	• עורך ראשי
ddc.il@yahoo.com	03-7528324		03-7528322		רחוב סמדר 26 רמת-גן		דיאמנט-לניס-כחן בע"מ	365		אברהם דיאמנט	מורד מוסמך	• מורד
	03-7528324		03-7528322		רחוב סמדר 26 רמת גן		דנוס כחן שמאי מקרקעין בע"מ	104		יובל דנוס	שמאי	• שמאי

1.9 הגדרות בתוכנית

לא רלוונטי

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

איחוד וחלוקה של מגרשים הכולל אף פיצול השצ"פ הקיים לשם הסדרת מעבר לתשתיות, ללא שינוי בשטחי מגרשי המגורים וללא שינוי בסה"כ השטחים ויעודי הקרקע בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת הבעלים עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק.
2. שינוי חלוקת המגרשים: 160-162, 314 מתכנית רצ/1/50/1 בתוקף.
3. קביעת הוראות מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום השצ"פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

2.167 דונם

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		ע"פ רצ/1/50/1	0	ע"פ רצ/1/50/1	מ"ר	מגורים ב'
		-	-	-	מ"ר	שטח ציבורי פתוח

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1-3	מגורים ב'
תותר נגישות למגרש 162 (תא שטח 3) מהשצ"פ (תא שטח 5) הגובל ברח' העצמאות.	4-5	שטח ציבורי פתוח

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'
4.1.1	שימושים
.א.	ללא שינוי מתכנית רצ/1/50/51/1 בתוקף.
4.1.2	הוראות
.א.	ללא שינוי מתכנית רצ/1/50/51/1 בתוקף

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
.א.	ללא שינוי מתכנית רצ/1/50/51/1 בתוקף.
4.2.2	הוראות
.א.	ללא שינוי מתכנית רצ/1/50/51/1 בתוקף
.ב.	תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות .

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צידוי- צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כלולים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר/ אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
												שירות	עיקרי		1-3	מגורים ב' שטח ציבורי מתוח
												שירות	עיקרי		4-5	
<p>ללא שינוי מתכנית רצ/1/51/50/1 בתוקף</p> <p>ללא שינוי מתכנית רצ/1/51/50/1 בתוקף</p>																

6. הוראות נוספות

6.1. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.2. רישום שטחים ציבוריים

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

7. ביצוע התוכנית

לא רלוונטי

7.1 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגידי / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
29/4/10	<i>חברה הכלכלית</i>	החברה הכלכלית ראשון לציון			מגיש התוכנית
29/4/10	<i>חברה הכלכלית</i>	החברה הכלכלית ראשון לציון			יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<i>חברה הכלכלית</i>	מנהל מקרקעי ישראל ואחרים			בעלי עניין בקרקע
19.4.10	<i>חפץ</i>	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ		דב חפץ	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- 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 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?		
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	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ 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 וכ"ו? אם כן, פרט: _____		
	✓	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 ⁽⁴⁾ .	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	טפסים נוספים (5)
	ל"ר			
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(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".

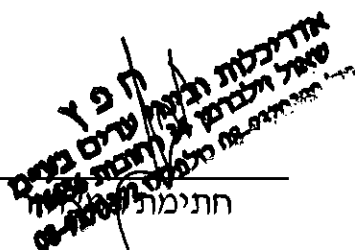
תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק/1/50/4 ששמה נחלת יהודה תיכונה – מעבר תשתיות (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 22578.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>	<u>הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ</u>
א. אברהם דיאמנט	מודד מוסמך	עריכת מפת רקע לתבע
ב. יובל דנוס	שמאי מקרקעין	עריכת טבלאות איזון והקצאה
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.


 חפץ
 אדריכלות תכנון ערים בניין
 טל' 052-5111111 מ' סלמס' תל-אביב
 חתימות קטנות 08-

19.4.10
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רצ/מק/1/50/4

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16.11.09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

דיאמנט ~~לברמן מדידות~~
(מא) (2009) ברנז
חתימה

497
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
א.א.י. לוי ברנז

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה 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 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.

תכנית מסי רצ/מק/1/51/50/9

מבא"ת 2006

הצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה יוסף אולן (שם), מספר זהות 75970814 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי המס' 104 ששמה המס' 104 (להלן - ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום מס' 104 ויש בידי תעודה מטעם מס' 104 (חגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 104 או לחילופין (מחס את המיתר).
 3. אני מומחה בתחום מס' 104 שלא חלה לגביי חובת רישוי.
 4. אני השתתפתי בעריכת / ערכת את הנושאים מס' 104 בתוכנית.
 5. אני בעל המומחיות והחכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 6. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכת ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



25.11.09
תאריך

25/11/2009

עמוד 16 מתוך 17

נספח הליכים סטטוטוריים

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

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.