

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	עיריית ראשון לציון מינהל הנדסה אגף תכנון בניין יידי 05 05 2010 923 דואר נכנס מס'
תוכנית מס' רצ/מק / 1 / 11 / 18 / 8	
שם תוכנית: רח' חייקה גרוסמן 11-9 – ראשון לציון	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: fit-content; margin: auto;"> <p style="text-align: center;">תגובה מקצועית ראשון לציון</p> <p>אישור תוכנית מס' 8118/11/1/18/8</p> <p>תגובה המקומית וחליטה סופית</p> <p>27.10.09</p> <p>2009022</p> <p>ק"ר תשנ"ט</p> <p>תכנון ע"י המועצה</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תוספת יח"ד מ-3 יח"ד ל-4 יח"ד בקוטג'ים צמודי קרקע ללא תוספת באחוזי הבניה המותרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז מרכז**תוכנית מס' רצ/מק / 1 / 11 / 18 / 8****1. זיהוי וסיווג התוכנית**

רח' חייקה גרוסמן 9-11 ראשל"צ	1.1	שם התוכנית
602 מ"ר	1.2	שטח התוכנית
	1.3	מהדורות שלב
• מתן תוקף		
1		מספר מהדורה
01.03.10		תאריך עדכון
• תוכנית מתאר מקומית	1.4	סיווג התוכנית סוג התוכנית
• ללא איחוד וחלוקה.		סוג איחוד וחלוקה
• לא		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
• לא		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
• ועדה מקומית		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
62 א(א) סעיף קטן 8		לפי סעיף
• 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 180650
קואורדינטה Y 653375

1.5.2 תיאור מקום משולש זבוטינסקי

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

ראשון לציון
כצנלסון
חייקה גרוסמן
9-11

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3927	• מוסדר	• חלק מהגוש	224	

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
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30/7/1970	1646	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ראשל"צ עפ"י המפורט בתוכנית, כל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול	• שינוי	רצ/1/1 תכנית מתאר ראשל"צ
30/06/99	4776	תכנית זו גוברת על תכנית רצ/1/11/8/ג'	• שינוי	רצ/1/11/18/ג'
9/3/04	5280	שטחי שירות	• כפיפות	רצ/1/1/יג'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	סלו בן עמי	01.02.09		17		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	סלו בן עמי	01.02.09	1		1 : 250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	סלו בן עמי	01.02.09	1		1 : 200	• מנחה	נספח בניי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			052- 2501700		רח' הבנים 18, אור יהודה	רשות מקומית		01425197	מירז 777		

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
		052-7821730	052-2501700	רח' הבנים 18, אור יהודה			01425197	מירז 777		

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	
		052-2537399 054-7821730 054-7821730 054-7821730		רח' הבנים 48 אור יהודה זיבוטניסקי 95, ת"א זיבוטניסקי 95, ת"א זיבוטניסקי 95, ת"א		01425193 55376677 005357223 03013002	זאדה עדנה חן שאול חן אליהו חן פרידה			

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
salo@salco.co.il			03-9660158	הרצל 63 ראשלי"צ	אם ללבנט	33939	17020900	סלו בן עמי	אדריכל	
			03-9615292	שלמה המלך 10 ראשלי"צ		619		יגאל גרסי		• מורד

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
לא רלוונטי	

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**

. תוספת יח"ד מ-3 ל-4, ללא שינוי באחוזי בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

. תוספת יח"ד מ-3 ל-4, ללא שינוי באחוזי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.602
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		4	+1	3	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	100	

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	יעוד : מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי . נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד.
ב.	הוראות פיתוח . כתנאי למתן היתר בנייה תוגש תכנית פיתוח. התכנית תפרט : . דרכי גישה והוראות תנועה וחניה ; . עיצוב סופי של חזיתות המבנה וחומרי גמר ; . מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר עפ"י רצ/1 / 18 / 11

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (מ"ר/ד' נטו)	מספר יח"ד	תכנית (מס' תא)	אחוזי בניה (%)	שטח בניה ליח"ד			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מספר קומות	מספר קומות						מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	עיקרי			
								3						602		מגורים ב' מיוחד
עפ"י רצ/1 / 18 / 11 / 1 ג' המאושרת																

מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (מ"ר/ד' נטו)	מספר יח"ד	תכנית (מס' תא)	אחוזי בניה (%)	שטח בניה ליח"ד			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מספר קומות	מספר קומות						מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	עיקרי			
								4						602	100	מגורים א'
עפ"י רצ/1 / 18 / 11 / 1 ג' המאושרת																

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה.
	תנאי מוקדם למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל הבניה במגרש, לרבות חזיתות, גבהים, פיתוח וכ"י.

6.2	חניה.
	תנאי למימוש מלוא זכויות הבנייה יהיה מתן פתרון חניה מלא בתחום המגרש.

6.3	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

6.4	רישום שטחים ציבוריים
	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.

7. ביצוע התוכנית

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

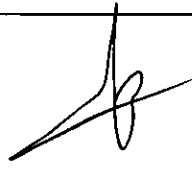
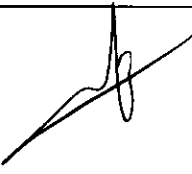
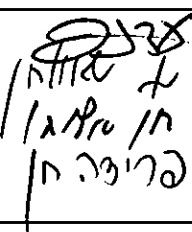
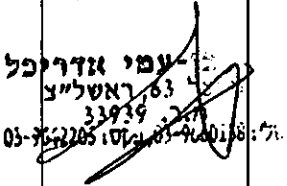
מספר שלב לא רלבנטי	תאור שלב	התנייה

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			01425197	מירז דוד	מגיש התוכנית
			01425197	מירז דוד	יזם בפועל
			01425193 55376677 005357223 03013002	זאדה עדנה חן שאול חן אליהו חן פרידה	בעלי עניין בקרע
			017020900	אד' סלו בן עמי	עורך התכנית

13. 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
✓		האם התוכנית גובלת במחוז 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?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		

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

√	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	
√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (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, חניה ותשתיות?		
√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (2)
√	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)	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 וחותמת ⁽³⁾ .	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 (4)
√	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	
√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
√	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 חזרות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה סלו בן עמי (שם), מס' תעודת זהות 1702090-0 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק / 1 / 11 / 18 / 8 ששמה רח' חייקה גרוסמן 9-11 ראשל"צ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 33939.
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.

סלו בן עמי אדריכל
 הרצ" 83 ראשל"צ
 ת.ד. 33939
 טל: 03-7672205, 03-7672205-05

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רצ/מק/1/11/18/8

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 22/2/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גדסי יגאל - מודד מוסמך
 ר.מ. 619
 רח' שלמה המלך 10 ראשון לצדן 75603
 טל: 9615292, פקס: 9522951
 Email: Gdas@bezeqint.net

619

יגאל גדסי

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 5/3/010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גדסי יגאל - מודד מוסמך
 ר.מ. 619
 רח' שלמה המלך 10 ראשון לצדן 75603
 טל: 9615292, פקס: 9522951
 Email: Gdas@bezeqint.net

619

מספר רשיון

גדסי יגאל - מודד מוסמך
 ר.מ. 619
 רח' שלמה המלך 10 ראשון לצדן 75603
 טל: 9615292, פקס: 9522951
 Email: Gdas@bezeqint.net

(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.

נספח הליכים סטטוטוריים

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

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 המאשר	מוסד התכנון	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 שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית