

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
 - 3. 05. 2010
נתקבל
תיק מס':

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/מק/1/22/100

שם תוכנית: תכנית מפורטת-רח' החבצלת- שיכון המזרח

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>תעדה מקומית ראשון-לציון אישור תכנית מס' רצ/מק/1/22/100 הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון-לציון אישר את התכנית בישיבה מס' 201002 תאריך: 11/3/2010</p> <p>יו"ר תעודה תכנון על התעודה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. התכנית דנה בחלקה 38 בגוש 4242 בשיכון המזרח
2. החלקה מוכחרת בשלמותה (מושע) ואינה מחולקת סטטורית בין השכנים הצמודים-
(דו-משפחתי)
3. הגדר בין השכנים עוברת בקו המחלק את החלקה לחלק דרומי (המבקש) ולחלק צפוני (שכן)
4. ע"ג החלק הדרומי של החלקה (המבקש) - מבנים שאינם עומדים בקווי בניין תקפים
5. התכנית מבקשת לשנות את קוי הבניין בחלק הדרומי בלבד (המבקש) עפ"י מתווה המבנים הקיימים על החלקה באותו חלק.
7. אין התכנית מבקשת לשנות את זכויות הבנייה, או כל מאפיין או זכות אחרת, למעט השינוי בקווי הבניין כאמור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רח' החבצלת – שיכון המזרח, ראשון לציון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רצ/מק/1/22/100

מספר התוכנית

1004 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

10.08.2009 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 4.9

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא 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

קואורדינטה X
651550
651600
קואורדינטה Y
183080
183150

1.5.2 תיאור מקום שיכון המזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ראשון לציון.

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

ראשון לציון.
שיכון המזרח.
החבצלת
3

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4242	• מוסדר	• חלק מהגוש	38	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/1	• שינוי	תכנית זו משנה את קווי הבניין בלבד ע"פ המצב הקיים – ללא שינוי בזכויות בנייה	1646	30/07/70
22/1	• שינוי		3625	01/03/89

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אד' אפי בראון	10/08/2009	לי"ר	12	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	אד' אפי בראון	10/08/2009	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית	אד' אפי בראון	10/08/2009	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
4242/38	לי"ר		0522648440	0522648440	3 התבצלת 3 ראשלי"צ	לי"ר		לי"ר	3049864	ויזאל 17	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0522648440	0522648440	3 התבצלת 3 ראשלי"צ			לי"ר	3049864	ויזאל 17	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים חוכר
לי"ר	לי"ר	0522648440	לי"ר	מנחם בגין 125 ת"א התבצלת 3 ראשלי"צ	לי"ר	לי"ר	3049864	ממ"י ויזאל 17		• בעלים • חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
erbaron@zahav.net.il	036482690	0544543849	036482690	הרי מרקוביץ 21 ראשלי"צ	לי"ר		25614	50579333	אפי בראון		• עורך ראשי
gdas@bezeqint.net			039615295	שלמה המלך 10 ראשלי"צ	לי"ר		595	005331400	יגאל גדסי		• מודד מוסמך

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
וועדה מקומית.	ועדה לתכנון ובניה בראשון לציון

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**

שינוי קוי בנין עפ"י מצב קיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קווי בנין ללא שינוי בזכויות הבנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.004
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			ללא שינוי	582.32	מ"ר	מגורים
			ללא שינוי	4	מס' יחיד	
			לי"ר	לי"ר	מ"ר	מגורים
			לי"ר	לי"ר	מס' יחיד	מיוחד
			לי"ר	לי"ר	מ"ר	מסחר
			לי"ר	לי"ר	מ"ר	תעסוקה
			לי"ר	לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
			לי"ר	לי"ר	חדרים	תיירות /
			לי"ר	לי"ר	מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	38	ל"ר

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

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
שינוי בקווי בניין עפ"י מצב קיים	א.
הוראות בינוי	ב.
תשריט הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד	

שם ייעוד:	4.2
שימושים	4.2.1
ל"ר	א.
ל"ר	ב.
ל"ר	ג.
הוראות	4.2.2
ל"ר	א.
ל"ר	ב.
ל"ר	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב מוצע

צדדי דרומי	צדדי צפוני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת		החבצלת	לרחוב קדמי					מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
3	0	3	5	5										1004	38	
עפ"י ריש/22/1/ בתוקף																

* כמסומן בתשריט

מצב מאושר

צדדי דרומי	צדדי צפוני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת		החבצלת	לרחוב קדמי					מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
3	0	3	5	5										1004	38	
עפ"י ריש/22/1/ בתוקף																

6. הוראות נוספות**6.1 שטחים ציבוריים**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו/ירשמו על שם הוועדה המקומית, בכל דרך אחרת.

6.2 חנייה

על פי נספח בינוי מנחה

6.3 קווי בניין

קווי בניין לבניה הקיימת, כמסומן בתשריט. על כל בנייה עתידית נוספת יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.

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 תנאי להיתר בנייה

תנאי להיתר בנייה יהיה קשירה ארכיטקטונית ליחידת הדיור הגובלת בחצי המגרש הצמוד ושיפור אדריכלי של המבנה באישור אדריכלית העיר

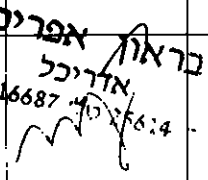


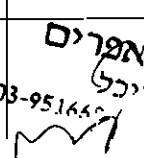
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

מיידי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10/08/2008	<p>אפרים בראון אדריכל 16687-03-951650</p> 	25614	50579333	אדריכל אפי בראון	מגיש התוכנית
10/08/2009			53465985	וידאל דן	יזם בפועל (אם רלבנטי)
10/08/2009			53465985	וידאל דן	בעלי עניין בקרקע
				מ.מ.י	
10/08/2009	<p>אפרים בראון אדריכל 03-951650</p> 	25614	50579333	אדריכל אפי בראון	עורך התכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט:		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
V		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
V		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
V		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

⁽⁴⁾ מסמרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי-בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האנף 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.

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רצ/מק/1/22/100

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 9/11/2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

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

<u>619</u> <u>595</u>	<u> </u>
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 9/11/2007 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

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

<u>619</u> <u>595</u>	<u> </u>
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.

<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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

שימו לב! 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	• 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.