

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

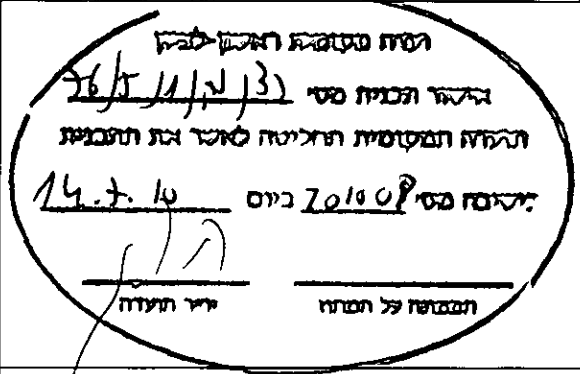
**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' רצ/מק/1/76/5

שם תוכנית: תוכנית איחוד וחלוקה - בן אליעזר פינת סמילצ'נסקי-הורביץ

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	

## דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו באה להסדיר את הרישום בגוש 3926 חלקות 770-772, 1119 (חלק).

הסדרת הרישום באה בעקבות שינויים תכנוניים שחלו בחלקות הנדונות. תבי"ע רצ/1/5 בתוקף (י.פ. 2690 מיום 5.2.1981) יצרה הפקעה להרחבת דרכים – מחד, וצרוף דרך מבוטלת ממערב לחלקות - מאידך.

אין התוכנית מבקשת לשנות את זכויות והוראות הבנייה, או כל מאפיין או זכות אחרת, למעט הנאמר לעיל.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוכנית איחוד וחלוקה - בן אליעזר פינת  
סמילצ'נסקי- הורביץ

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

רצ/מק/1/5/76

מספר התוכנית

2.862 דונם

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

19/08/2010

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 1,9 , 62 א (ג)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל  
תחום התוכנית.

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
- 651,900 קואורדינטה X  
180,775 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום** שכונת רמז, ברחוב בן אליעזר בקטע בין רחוב סמילצינסקי לרחוב הורביץ
- 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 רמז בן אליעזר 9-13 פינת הרחובות סמילצינסקי 37, הורביץ 40

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3926	• מוסדר	• חלק מהגוש	770,771,772	1119

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
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
5/02/1981	2690	תוכנית זו רצ/מק/76/5/1 אינה פוגעת בהוראות תוכנית רצ/5/1. הוראותיה תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	רצ/5/1
30/07/1970	1646	תוכנית זו רצ/מק/76/5/1 אינה פוגעת בהוראות תוכנית רצ/1/1 על תיקוניה. הוראותיה תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	רצ/1/1 על תיקוניה

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אגף תכנון	21.2.2010	-	13	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אגף תכנון	21.2.2010	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	סיגלית קטעבי	10.2.2010	-	-	לא רלוונטי	מחייב	טבלת הקצאות

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 המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. 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 תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	miril@rishonlezi on.muni.il		03-9547573	03-9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון	-	-	אגף תכנון, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
miril@rishonlezi on.muni.il	03-9547573		03-9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון	-	-	הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
miril@rishonlezi on.muni.il	03-9547573		03-9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון	-	-	עיריית ראשון לציון	בעלים
									שונים עפ"י נסח טאבו	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
miril@rishonlezi on.muni.il	03-9547573		03-9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון		-	-	אגף תכנון, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	מתכנן
menahemb@rishonlezi on.muni.il	03-9547573		03-9547590	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון		-	-	אגף מדידות, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	מודד
	052-6362790		03-9619390/1	לזרוב 17 א ראשון לציון	-	-	466	-	לדר דניאל	מודד מוסמך	מודד
Sig-kataby@013.net	077-9150089		077-9150088	כנרת 12 גני תקווה 55900	-	-	1032	-	סיגלית קעטבי	-	שמאית מקרקעין

**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**

תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה, למגרשים הכלולים בתוכנית רצ/1/5.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

איחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' לחוק, ללא הסכמת בעלים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.862 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				לא רלוונטי	מ"ר	מגורים
				לא רלוונטי	מסי יחיד	
				לא רלוונטי	מ"ר	דיוור מיוחד
				לא רלוונטי	מסי יחיד	
				לא רלוונטי	מ"ר	מסחר
				לא רלוונטי	מ"ר	תעסוקה
				לא רלוונטי	מ"ר	מבני ציבור



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101,102,103	מגורים ג'
		201	דרך מאושרת

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
73%	2,095	2,095	מגורים ג'
27%	767	767	דרך מאושרת
100%	2,862	2,862	סה"כ

↓

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	עפ"י תוכניות תקפות רצ/5/1 ורצ/1/1 החלות על השטח.
<b>ב.</b>	
<b>ג.</b>	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	עפ"י תוכניות תקפות
<b>ב.</b>	
<b>ג.</b>	

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	עפ"י תוכניות תקפות רצ/5/1 ורצ/1/1 החלות על השטח.
<b>ב.</b>	
<b>ג.</b>	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	עפ"י תוכניות תקפות
<b>ב.</b>	
<b>ג.</b>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (יחיד)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד					
	ציד- ציד- שמאלי	ציד- ימני							שטחי בניה	סה"כ				מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות
<b>הוראות וזכויות הבניה תשארנה ע"פ תוכנית רצ/1/5 בתוקף ותוכנית רצ/1/1 על תיקוניה החלות על השטח</b>																		
											718	101	מגורים ג'					
											733	102	מגורים ג'					
											644	103	מגורים ג'					
											767	201	דרך מאושרת					

**הערה:**

תוכנית זו איננה משנה את זכויות והוראות הבניה של תוכנית רצ/1/5 ותוכנית רצ/1/1 המאושרות והחלות על השטח, אלא רק מסדירה רישום מצב קיים בעקבות שינויים תכנוניים שחלו בחלקות הדונות. אין גרענה מהזכויות בתוקף.

**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/או יירשמו ע"ש עיריית ראשלי"צ בכל דרך אחרת.

**6.3 חלוקה ורישום**

- א. התוכנית כוללת הוראות לחלוקה חדשה והרישום יבוצע בהתאם לסעיף 125 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. הרישום ייעשה על סמך תכנית לצרכי רישום שאושרה ככשרה לרישום ותואמות את לוח ההקצאות המצורף לתוכנית זו.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור וכלולים בתוכנית 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 התוכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף (12)69 לחוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

**7.2 מימוש התוכנית**

5 שנים מיום אישור התוכנית

**8. חתימות**

תאריך: 19-8-10 מספר תאגיד: 008300		שם: אגף תכנון, מנהל הנדסה עיריית ראשלי"צ תאגיד/שם דשות מקומית: עיריית ראשון לציון	חתימה: מינהל הנדסה אגף תכנון בניין עיר	מגיש התוכנית
תאריך: 19-8-10 מספר תאגיד: 008300		שם: אגף תכנון, מנהל הנדסה עיריית ראשלי"צ תאגיד: עיריית ראשון לציון	חתימה: מינהל הנדסה אגף תכנון בניין עיר	עורך התוכנית
תאריך: [ ] מספר תאגיד: 008300		שם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ תאגיד: עיריית ראשון לציון	חתימה: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון-לציון	יזם בפועל
תאריך: [ ] מספר תאגיד: 008300		שם: עיריית ראשלי"צ תאגיד: עיריית ראשון לציון	חתימה: [ ]	בעל עניין בקרקע
תאריך: [ ] מספר תאגיד: [ ]		שם: שונים (עפ"י נסח טאבו) תאגיד: [ ]	חתימה: [ ]	בעל עניין בקרקע
תאריך: [ ] מספר תאגיד: [ ]		שם: [ ] תאגיד: [ ]	חתימה: [ ]	בעל עניין בקרקע

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

עיריית ראשון-לציון

מינהל ההנדסה

אגף תכנון בניין עיר

אני החתום מטה אגף תכנון בניין עיר (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק/76/5/1 ששמה תוכנית איחוד וחלוקה - בן אליעזר פינת סמילצ'נסקי-הורביץ (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.
6. 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.

עיריית ראשון-לציון

מינהל ההנדסה

אגף תכנון בניין עיר

חתימת המצהיר

19-8-10

תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה סיגלית קעטבי, מספר זהות 057278616  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רצ/מק/1/76/5 ששמה תוכנית איחוד וחלוקה - בן אליעזר פינת סמילצ'נסקי-הורביץ (להלן - "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום שמאות מקרקעין ויש בידי תעודה מטעם מועצת השמאים שמספרה הוא 1032
3. אני הכנתי את טבלת האיזון בתוכנית.
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 אחראית לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהירה, כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

שם וחתימה : סיגלית קעטבי

תאריך : 22/10/2010



סיגלית קעטבי

## הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : רצ/מק/1/5/76

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 1/4/09 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

23/8/06  
תאריך

6  
חתימה

466  
מספר רשיון

שם המודד  
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד