

3 חלק
1
15 קט' (9)
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	עיריית ראשון-לציון מינהל הנדסה אגף תכנון בניין עיר
18. 11. 2010	08 11 2010
נתקבל תיק מס'	2/57/8/1/רצ תוכנית מס' רצ/1/8/57/2
	דואר נכנס מס' 2351

שם תוכנית: מתחם אגוזי - ראשלי"צ

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>נבדק וניתן לחפקיד / לאשר החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 9.8.10 תאריך 26.12.10 מתכנן/ת המחוז א.א. לויניץ</p>	
---	--

<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון וחבניה תשכ"ח - 1965 אישור תכנית מס' 2/57/8/1/30 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 9.8.10 לאשר את התוכנית יו"ר הועדה המחוזית מינהל התכנון</p>	<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון וחבניה תשכ"ח - 1965 אישור תכנית מס' 2/57/8/1/30 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 9.8.10 לאשר את התוכנית יו"ר הועדה המחוזית מינהל התכנון</p>
---	---

1948

1948

1948

1948

1948

1948

דברי הסבר לתוכנית

התבע התקפה מאפשרת הקמת בניין בן 16 קומות ו-62 יח"ד.
משיקולי שיווק הוחלט בסופו של דבר לבנות את השטחים המותרים, אולם רק 46 יח"ד ב-12
קומות.
תכנית זו באה לתקן את המותר ע"פ ההיתר שהוצע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם אגוזי – ראשלי"צ	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית	רצ/1/8/57/2	
1.2 שטח התוכנית		2.141 דונם	
1.3 מהדורות	שלב	<ul style="list-style-type: none"> • מתן תוקף 	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	17.10.2010	
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	יפורסם ברשומות
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	
	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 מחוזית 	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
 עמוד 3 מתוך 15
 28/10/2010

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X 181600
קואורדינטה Y 652825

1.5.2 תיאור מקום

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 רח' הרצוג פינת רח' הרב מימון

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3929	• מוסדר	• חלק מהגוש	428	-

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
רצ/מק/1/57/8	428/2

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/מק/1/57/8	• שינוי	בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות ברות תוקף החלות על שטח התכנית יקבעו הוראות תכנית זו.	י.פ. 5609	27.12.2007
רצ/1/1ג	• כפיפות		י.פ. 2461	10.08.1978
רצ/1/1ג	• כפיפות		י.פ. 5280	09.03.2004

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	דב חפץ	28.04.08	-	15	-	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	דב חפץ	28.04.08	1	-	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	דב חפץ	28.04.08	1	-	1:200	• מנחה	נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים 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 מניש התוכנית												
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	שם מרטי / תואר
		03-9585861		03-9525859	רח' הכשרת הישוב 5 ראשלי"צ	51794315	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	רשות מקומית מעון דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ				

1.8.2 יזם במפעל												
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	שם מרטי / תואר	
	03-9525861		03-9525859	רח' הכשרת הישוב 5 ראשלי"צ	51794315	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מעון דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	שם מרטי / תואר	בעלים	
	03-9525861		03-9525859	רח' הכשרת הישוב 5 ראשלי"צ	51794315	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מעון דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	שם מרטי / תואר	עורך ראשי
dov@hefetz-architects.co.il	08-9370392	050-5202034	08-9370390	רחובות שאול זלברמן 34		מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	הפץ אדריכלות ובניו ערים בע"מ	06442455-9	דב חפץ	מספר זהות	אדריכל
			03-9654095	רח' רוטשילד 102, ראשלי"צ		מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מזור בע"מ	5092312	אביגודר מזור	מספר זהות	מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

לא רלוונטי

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

התאמת מספר יח"ד ומספר קומות למצב הקיים בהיתר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי מספר יח"ד מ-62 ל-46, ללא שינוי בשטחי הבניה.
2. שינוי מספר קומות מגורים מ-16 ל-12 קומות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2.141

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		4297	-	4297 מ"ר	מ"ר	מגורים ד'
		46	16-	62	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	
דרך מאושרת	2	

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 ד'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	שטחי שירות
	ע"פי רצ/1/1/י"ג שטחי השירות כוללים: חדרים מוגנים, חדרים טכניים, לובי מבואות וחדרי מדרגות, מעברים לכלל הציבור וכו'.

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בדרישות אגף איכות הסביבה בעיריית ראש"צ.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.3 רישום שטחים ציבוריים

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

6.4 הוצאות

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

6.5 פינוי פסולת

פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) (תיקון)- התשנ"ט, 1998.
תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.
תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.
תנאי למתן היתר איכלוס – הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס/ יחידה הסביבתית.

6.6 החדרת מי נגר עילי

יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים, ניתן להוסיף אמצעים מחדירי מים נוספים לקליטת מי הנגר העילי בתוך המגרש.

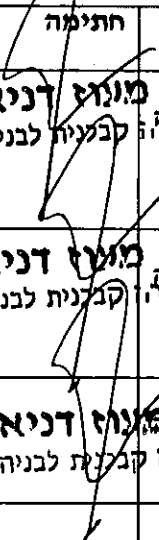
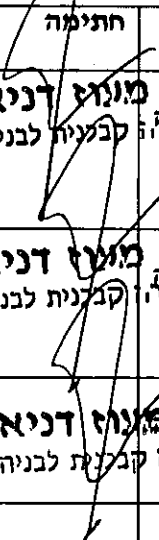
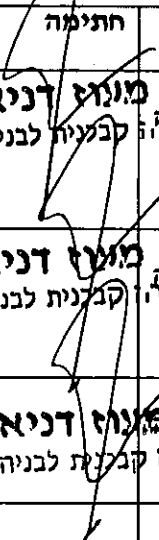
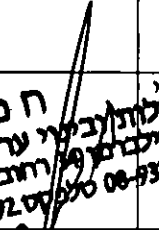
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1.11.10		מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ	511794315		מגיש התוכנית
1.11.10		מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ	511794315		יזם בפועל (אם רלבנטי)
1.11.10		מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ	511794315		בעלי עניין בקרקע
7.11.10		חפץ אדריכלות ערים בע"מ	06442455-9	דב חפץ	עורך התכנית

חפץ אדריכלות ערים בע"מ
 שאלת תכנון / רחובת 76856
 טל. 08-9370390 סל. 08-9370392

רשימת תיוג – טופס נלווה 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 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 וכו'?		
		אם כן, פרט: _____ נספח בינוי		
	✓	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 וחותמת ⁽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	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	✓	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 06442455-9,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/1/8/57/2 ששמה מתחם אגוזי, ראשלי"צ (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:
 - א. אביגדור מזור מודד מוסמך הכנת מפת רקע לתבע
 - 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.

חפץ

אדריכלות תכנון ערים בע"מ
 סמל ולברנס 24 תעודת 76656
 סל. 08-9370390 סלמקס 03-9370392

חתימת המצהיר

28/10/2010

7.11.10

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רצ/1/8/57/2

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 28.10.10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מזוה מדידות בע"מ
 ח.פ. 513068111
 טל' 9654875
 חתימה

SS
 מספר רשיון

הנדסאי משה
 שם המודד המוסמך

(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.

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 המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> 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.