

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' רצ/מק/1/67/2

שם תוכנית: מעוין שורק – קביעת מגרש מינימאלי

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

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
ראשון-לציון  
אישור תכנית מס' רצ/מק/1/67/2  
ועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
בשבת מס' 31102 ביום 2.1.11  
מחנדס הועדה: [חתימה]  
ק"ר הועדה: [חתימה]

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

תוכנית הבאה להסדיר קביעת שטח מגרש מינימאלי במגרש מס' 3 עפ"י תב"ע מאושרת רצ/1/8/67/1.

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

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

מעוין שורק – קביעת מגרש מינימאלי

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

רצ/מק/1/2/8/67

מספר התוכנית

45.128 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

01

מספר מהדורה בשלב

28/4/2011

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף קטן ז, 62 א (ג)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>		<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>ראשון לציון</b>
		קואורדינטה X	178,500
		קואורדינטה Y	651,000
<b>1.5.2 תיאור מקום</b>		שטח בדרום מערב ראשון לציון, מזרחית למחלף חולות ומערבית לצומת עין הקורא	
<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>		<b>רשות מקומית</b>	ראשון לציון
		<b>התייחסות לתחום הרשות נפה</b>	חלק מתחום הרשות לא רלוונטי
<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>		<b>יישוב שכונה רחוב מספר בית</b>	ראשון לציון מרכז עסקים שורק היזומה 2 ; מושביץ מרק (מרה) 2 : כביש 4311 היזומה 2 ; מושביץ מרק (מרה) 2

יפורסם  
ברשומות

<b>1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית</b>				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5419	מוסדר	חלק מהגוש	-	18, 19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

<b>1.5.6 גושים ישנים</b>	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

<b>1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות</b>	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רצ/1/67/8/1	3

<b>1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית</b>
---

מרחב תכנון מקומי שורקות בגבולה הדרומי של התוכנית
--

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/67/1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בזכויות והוראות בניה מתוכנית רצ/1/67/1, אלא באה להסדיר גודל מגרש מינימלי.	6036	24/12/2009
רצ/1/67/2	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בזכויות והוראות בניה מתוכנית רצ/1/67/2, אלא באה להסדיר גודל מגרש מינימלי.	5397	18/05/2005
רצ/1/67	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בזכויות והוראות בניה מתוכנית רצ/1/67, אלא באה להסדיר גודל מגרש מינימלי.	4334	21/09/1995
רצ/1/67 על תיקוניה	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בזכויות והוראות בניה מתוכנית רצ/1/67, אלא באה להסדיר גודל מגרש מינימלי.	1646	30/07/1970

## 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	25/6/2009	-	13	לא רלוונטי	מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אגף תכנון	28/6/2009	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	miril@rishonlezi on.muni.il		03- 9547573	03-9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון	-	-	הועדה המקומית להכנון ובניה ראשלי"צ	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר				
miril@rishonlezi.on.muni.il	008300	עיריית ראשון לציון	-	-	אגף תכנון, מנהל הנדסה עיריית ראשלי"צ					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים				
	03-7632279	דרך מנחם בגין 125 תל אביב		03-7632278	מנהל מקרקעי ישראל	מ.מ.י				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר				
miril@rishonlezi.on.muni.il	008300	עיריית ראשון לציון		-	-	אגף תכנון, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון				
menahemb@rishonlezi.on.muni.il		עיריית ראשון לציון		-	-	אגף מדידות, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון				
madva@barak-online.net		-	418	-	-	מדבא מדידות והנדסה בע"מ				

**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**

לאפשר חלוקת מגרש מס' 3 למגרשים בגודל מינימאלי של 5 דונם.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי גודל מגרש מינימאלי לשטח של 5 דונם.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	45.128 דונם
-------------------------	-------------

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

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101	על פי תוכנית מאושרת אחרת

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	אחוזים	מ"ר
100%	45,128	100%	45,128
100%	45,128	100%	45,128

↩

יעוד	תעשיה	סה"כ
על פי תוכנית מאושרת אחרת		
סה"כ		

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>שם ייעוד: על פי תוכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
עפ"י תוכניות תקפות רצ/1/67/1, רצ/2/67/1, רצ/1/67/1 על תיקוניה החלות על המגרש.	<b>א.</b>
	<b>ב.</b>
	<b>ג.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
כל התוכניות המאושרות רצ/2/8/67/1, רצ/2/67/1, רצ/1/67/1 ורצ/1/1 למעט ההוראות בדבר שינוי גודל מגרש מינימלי נותרות בתוקפן ככל שאינן נסתרות על ידי הוראות תוכנית זו.	<b>א.</b>
החניה במגרש תוקצה על פי תקן החניה לתעשייה התקף בעיריית ראשון לציון בעת מתן אישורי בניה.	<b>ב.</b>
	<b>ג.</b>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה מכלים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מספר קומות	מספר קומות						קובות	קובות	קובות			
											סה"כ	מתחת לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות	עיקרי שירות	101	תוכנית מאושרת אחרת
הוראות וזכויות בניה תשארנה על פי תוכניות תקפות רצ/1/67, רצ/1/67/2 ורצ/1/67/1 החלות על שטח התוכנית																
															5,000	על פי תוכנית מאושרת אחרת

**הערה:**

תוכנית זו איננה משנה זכויות והוראות בניה של תוכניות רצ/1/67, רצ/1/67/2 ורצ/1/67/1 המאושרות וחלות על השטח, אלא רק מסדירה גודל מגרש מינימאלי של 5 דונם.

**6. הוראות נוספות****6.1 יחס לתוכניות מתאר**

במידה ותהיינה סתירות בין תוכנית זו לבין תוכניות ברות – תוקף החלות על שטח התוכנית, יקבעו הוראות תוכנית זו.

**6.2 רישום שטחים ציבוריים**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו/או ירשמו על שם עיריית ראשלי"צ בכל דרך אחרת.

**6.3 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.4 הוצאות עריכת התוכנית**

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

**6.5 תנאים למתן היתר בניה**

תנאי למתן היתרי בניה הינו הכנת תוכנית בינוי ותשריט לחלוקת המגרשים וזכויות הבניה – שתאושר בוועדה המקומית.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<p>תאריך: 28-4-11 מספר תאגיד: 008300</p>	<p>חתימה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון</p>	<p>שם: הועדה המקומית לתכנון ובניה</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 28-4-11 מספר תאגיד: 008300</p>	<p>חתימה: עיריית ראשון-לציון מינהל הנדסה אגף תכנון בניין עיר</p>	<p>שם: אגף תכנון במינהל הנדסה, עיריית ראשון-לציון</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 28-4-11 מספר תאגיד: 008300</p>	<p>חתימה: עיריית ראשון-לציון מינהל הנדסה אגף תכנון בניין עיר</p>	<p>שם: אגף תכנון במינהל הנדסה, עיריית ראשון-לציון</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>



## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

עיריית ראשון-לציון  
מינהל הנדסה  
אגף תכנון בנייה (שטח) מספר זהות \_\_\_\_\_  
אני החתום מטה \_\_\_\_\_

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/2/8/67/1 ששמה מעוין שורק – קביעת מגרש מינימאלי (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.
- 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 הנדסה  
אגף תכנון בניין עיר

חתימת המצהיר

28-4-11

תאריך

## 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/1/67/2/8

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: \_\_\_\_\_ 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).

שם המודד \_\_\_\_\_  
תאריך \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

**עיריית ראשון-לציון  
מינהל ההנדסה  
אינג' מנחם בוקסבאום  
מנהל אגף מיפוי ומדידות**

2. עדכניות המדידה

הרני 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.

שם המודד \_\_\_\_\_  
תאריך \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

**עיריית ראשון-לציון  
מינהל ההנדסה  
אינג' מנחם בוקסבאום  
מנהל אגף מיפוי ומדידות**

414