

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/מק/1/20/23

שם תוכנית: תכנית מפורטת-רח' שלמה המלך-נווה אליהו

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

1. התכנית דנה בחלקה 182 בגוש 5025 בנווה אליהו.
4. ע"ג הנכס- מבנים שאינם עומדים בקווי בניין תקפים
5. התכנית מבקשת לשנות את קוי הבניין בנכס עפ"י מתווה המבנים הקיימים על החלקה .
7. אין התכנית מבקשת לשנות את זכויות הבנייה , או כל מאפיין או זכות אחרת , למעט השינוי בקווי הביניין כאמור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רח' שלמה המלך נווה אליהו, ראשון לציון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רצ/מק/1/20/23

מספר התוכנית

504 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 27/06/2011

• 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, _____

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
179935
179951
קואורדינטה Y
654240
654277

1.5.2 תיאור מקום נווה אליהו .

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון . בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה
רחוב
מספר בית
ראשון לציון .
נווה אליהו
שלמה המלך
18

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5025	• מוסדר	• חלק מהגוש	182	

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
4/23/1	• שינוי	תכנית זו משנה את קווי הבניין בלבד ע"פ המצב הקיים - ללא שינוי בזכויות בנייה	4183	16/01/1994

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אד' אפי בראון	27/06/2010	ל"ר	12		ל"ר	מחייב	חוזאות התוכנית
	וועדה מקומית	אד' אפי בראון	27/06/2010	1	ל"ר		1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	וועדה מקומית	אד' אפי בראון	27/06/2010	1	ל"ר		1:250	מנחה	נספח בנין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה(ני)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
5025/182	ל"ר		0522648440	0522648440	שלמה המלך 18 ראשלי"צ	ל"ר	רשות מקומית	ל"ר	3049864	שלום בן ארי	ל"ר

יזם במפעל 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0522648440	שלמה המלך 13 ראשלי"צ		רשות מקומית	ל"ר	3049864	שלום בן ארי	ל"ר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים חוכר
ל"ר	ל"ר	0522648440	ל"ר	מנחם בנין 125 ת"א שלמה המלך 18 ראשלי"צ	ל"ר	רשות מקומית	ל"ר	3049864	מניי שלום בן ארי	ל"ר	•

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
erdaron@zahav.il gdas@bezeqint.net	039516687	0544543849	039516687 039615295	בני יהודה 9 ראשלי"צ שלמה המלך 10 ראשלי"צ	ל"ר	רשות מקומית	25614 926	50579333 005331400	אפי בראון גי'וסי עבד אל מעם	אדריכל 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 קווי בנין עפ"י מצב קיים כמסומן בתשריט

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קווי בנין ללא שינוי בזכויות הבניה כמסומן בתשריט

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.504
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			ללא שינוי	292.32	מ"ר	מגורים
			ללא שינוי	2	מסי יחיד	
			ל"ר	ל"ר	מ"ר	מגורים
			ל"ר	ל"ר	מסי יחיד	מיוחד
			ל"ר	ל"ר	מ"ר	מסחר
			ל"ר	ל"ר	מ"ר	תעסוקה
			ל"ר	ל"ר	מ"ר	מבני ציבור
			ל"ר	ל"ר	חדרים	תיירות /
			ל"ר	ל"ר	מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
מגורים ב'	182	ל"ר	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

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

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב מוצע

דריס מזרח	קווי בנין (מטר)	קדמי לרחוב שלמה תמלך	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח)	אפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מגורים ב
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	504	182	מגורים ב

עמ"י 4/23/1 בתוקף

* כמסומן בתשריט מצב מאושר

צירי מזרח	קווי בנין (מטר)	קדמי לרחוב שלמה תמלך	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח)	אפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מגורים ב
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			
3	3	5	5	5	5	5	5	5	5	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	504	182	מגורים ב

עמ"י 4/23/1 בתוקף

22/07/2011

עמוד 9 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1 שטחים ציבוריים**

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

6.2 חנייה

מספר מקומות החנייה יהיה עפ"י תקן החנייה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

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 ושולבו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק

6.5 הריסת מבנים

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.

6.6 פיתוח תשתיות

כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.

6.7 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

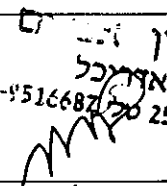

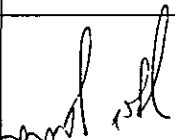
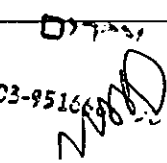
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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	
27/06/2010	 03-9516687	בראון אדריכל כ.ג. 25614	25614	50579333	מגיש התוכנית אדריכל אפי בראון
27/06/2010				25272923	יזם בפועל (אם רלבנטי) שלום לב ארי
27/06/2010				25272923	בעלי עניין בקרקע שלום לב ארי
					מ.מ.י
27/06/2010	 03-9516687	בראון אדריכל כ.ג. 25614	25614	50579333	עורך התכנית אדריכל אפי בראון

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.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מתוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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 צורף 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) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל 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/1/20/23

(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

<p style="font-size: small;">ג'ניקה עבד אל מנעם מודד מוסמך 926 ג'לג'וליה 45850</p> <p>חתימה</p>	<p>926</p> <p>מספר רשיון</p>	<p>ג'יוסי עבד אל מנעם</p> <p>שם המודד המוסמך</p>
---	------------------------------	--

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 9/06/2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין

<p style="font-size: small;">ג'ניקה עבד אל מנעם מודד מוסמך 926 ג'לג'וליה 45850</p> <p>חתימה</p>	<p>926</p> <p>מספר רשיון</p>	<p>ג'יוסי עבד אל מנעם</p> <p>שם המודד המוסמך</p>
---	------------------------------	--

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

<p>חתימה</p>	<p>מספר רשיון</p>	<p>שם המודד המוסמך</p>
--------------	-------------------	------------------------

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 המאשר	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 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.