

3

18766
1
14 - 9/10/11

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים	מחוז מרכז
הוראות התכנית	16.06.2011
תכנית מס' 19/ב/10/1/רצ	נתקבל

מגדלי השמש - ראשון לציון

פיריית ראשון-לציון
מינחל החנדסה
אגף תכנון בניין עיר
05-06-2011
נתקבל
מספר 1023

נבדק וניתן לחפיקדו / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / פגעה מיום 10.7.11
28.7.11
תאריך
מספר המחוז
מרכז מחוז

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 19/ב/10/1/רצ
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
מתאריך 2010
יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון
תכנית מפורטת מס' 19/ב/10/1/רצ
תאריך 10.7.11
מספר 1023

דברי הסבר לתכנית

תוספת שטח מסחרי

מחוז מרכז

תכנית מס' רצ/1/10/ב/19

1. זיהוי וסיווג התכנית

	1.1 שם התכנית	מגדלי השמש ראשון לציון
	1.2 שטח התכנית	9.581 דונם
מתן תוקף	1.3 מהדורות	שלב
מהדורה 5 בשלב מתן תוקף.		מספר מהדורה
15.03.2011		תאריך עדכון
תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית
ללא איחוד וחלוקה		סוג איחוד וחלוקה
כן		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
ראשון לציון		קואורדינטה מערב מזרח – Y
179700		קואורדינטה דרום צפון – X
653100		
בין הרחובות: מדרום – רח' ישראל גלילי מצפון – רח' הסביון ממערב – רח' החלמונית ממזרח – רח' הסחלב	1.5.2 תאור מקום	
ראשון לציון	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית
חלק מתחום הרשות		התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 **כתובות שבהן חלה התכנית** **ישוב**
 ראשון לציון
 מגדלי השמש **שכונה**
 הסחלב **רחוב**

1.5.5 **גושים וחלקות בתכנית**

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5036	מוסדר	כל הגוש	97,87	145

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 **גושים ישנים** לא רלבנטי

1.5.7 **מגרשים מתכניות קודמות** לא רלבנטי

1.5.8 **מרחבי תכנון גובלים בתכנית** לא רלבנטי

1.6 **יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

1.6.1 **יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/במ/10/1/ב/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר ההוראות בתכנית רצ/במ/10/1/ב/א ימשיכו לחול.	3978	תשנ"ב 1992

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	1. מחוזות	נד סגלה	15.03.11		14		מחייב	הוראות התוכנית
	1. מחוזות	נד סגלה	15.03.11	1	1	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	1. מחוזות	נד סגלה	15.03.11	1	1	1:500	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלו לרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	7515758-03		75155755-03	אבא הלל 14, רמת-גן	מגדלי השמש מ.ח. (1900) בע"מ 511489213 ח.פ.	מקומית	17677	073813644	עובדיה בלס	עו"ד - כונס נכסים	מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלו לרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	7515758-03		75155755-03	אבא הלל 14, רמת-גן	מגדלי השמש מ.ח. (1900) בע"מ 511489213 ח.פ.	מקומית	17677	073813644	עובדיה בלס	עו"ד - כונס נכסים	יזם בפועל

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
					מינהל מקרקעי ישראל					ממ"י
					מגדלי השמש מ.ח. (1900) בע"מ 511489213 ח.פ.					חוכר (בחכירה מהוננת)

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
ned@segalla.co.il	03-6476414	054-4605050	03-6470170	עולי הגרודים 20 תל-אביב		10940	26927186	נד סגלה	אדריכל	אדריכל
	03-9673507		03-9654095	רטשילד 102, ראשלי"צ		552		אביגדור מזור	מודד	מודד

הגדרות בתכנית

1.9

לא רלבנטי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

.2

מטרת התכנית

2.1

תוספת זכויות בניה עיקריות לשטח מסחרי בסך של 185 מ"ר

עיקרי הוראות התכנית

2.2

- א. השטח המסחרי המוצע יבנה בתוך המבנה הקיים ללא שינוי חזיתות
- ב. שימושים מותרים בשטח המסחרי: קופת חולים, משרד מקצוע חופשי. לא יותרו שימושים מזהמים או שימושים הכרוכים במזון או מסחר קמעונאי.
- ג. כל החניות הדרושות לתוספת המוצעת יהיו בקמת הביניים של הבנין. מספר החניות לפי התקן החל ביום הוצאת ההיתר.

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.3

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			9.581	
		185 מ"ר	185 מ"ר	שטח התכנית – דונם מגורים מיוחד ומסחר

טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
חניה	דרכים תנועה וחניה		
	601	601	דרך מאושרת
802		802, 801	מגורים מיוחד ומסחר

יעודי קרקע ושימושים

4.

מגורים מיוחד ומסחר

יעוד מגורים מיוחד ומסחר

4.1

שימושים

4.1.1

- א. מגורים
- ב. מסחר
- ג. משרדים
- ד. חניה

הוראות

4.1.2

- א. השטח המסחרי המוצע יבנה בתוך המבנה הקיים ללא שינוי חזיתות.
- ב. שימושים מותרים בשטח המסחרי המוצע: קופת-חולים, משרדים למקצועות חופשיים.
- ג. בשטח המסחרי המוצע לא יותרו שימושים מזהמים או שימושים הכרוכים במזון או במסחר קמעונאי.
- ד. כל החניית עבור השטח המסחרי המוצע, יהיו בקומת הביניים של הבניין.

יעוד דרך מאושרת

4.2

שימושים

4.2.1

- א. דרך
- ב. חניה

הוראות

4.2.2

- א. השטחים המיועדים לדרך יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשלי"צ
- ב. החניה תשמש כחניה לכלל הציבור

5. טבלת זכויות והוראות בניה – שטחי מסחר בלבד

מספר קומות		שטחי בניה עיקריים (מ"ר)						גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטח	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
			מוצע	קיים	מוצע	קיים				
1	2	1,940	-----	750	185	1,005				

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה
 התאמה להוראות תמ"א/38. התכנית מציעה תוספת זכויות בניה למבנה קיים. אם המבנה הקיים נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מתן היתר הבניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 (2) על בקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.2 היטל השבחה
 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק

6.3 חניה
 החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.

7. ביצוע התכנית


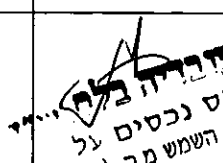
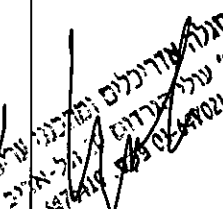
7.1 שלבי ביצוע
 לא רלבנטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא תוך שנה מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
31.5.2011		מגדלי השמש מ.ח. (1900) בע"מ ח.פ. 511489213	073813644	עובדיה בלס	מגיש התכנית
31.5.2011		מגדלי השמש מ.ח. (1900) בע"מ ח.פ. 511489213	073813644	עובדיה בלס	יזם בפועל
				מנהל מקרקעי ישראל בחכירה של מגדלי השמש	בעלי עניין בקרקע
28.5.11		סגלה אדריכלים ומתכנני ערים	26927186	נד סגלה	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

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 שכך?		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		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?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		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 לנובה 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 וחתימת ⁽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:	פרק 12	
√		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	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 נד סגלה, מספר זהות 026927186, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/10/1/ב/19 ששמה מגדלי השמש ראשון לציון (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 10940.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ללא סיוע יועצים נוספים.
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 חתימתני, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

סגלה אדריכלים ומלבנוני ערים
 סניף אגף הגרדום/0 תל-אביב
 רח' עזריאל וילנא 10 פקס 03-6976119
 טל. חתימות המצהיר

19.5.11


תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רצ/10/1/ב/19

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 19.1.03 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה	<u>552</u> מספר רשיון	<u>אביגדור מזור</u> 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	<u>552</u> מספר רשיון	<u>אביגדור מזור</u> 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.