

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' רצ/מק/1/22/105
הסדרת קו בנין צידי לבניה קיימת רחוב החצב 2

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה פקומית לתכנון ובניה ראשון-לציון אישור תכנית מס' 105.22.1/מק.1/22/105 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 201104 ביום 16/2011 מנהלס הועדה יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

בית בראשון לציון שכונת "שיכון המזרח", התברר כי חורג מקו בנין צידי ומחייב "הכשרתו" ע"י אישור תכנית מפורטת שמהותה שינוי קו בנין צידי מזרחי ודרומי ע"פ הבניה הקיימת.
תנאי לקבלת היתר בניה לתוספת בניה ע"י הוועדה המקומית הינה אישור תכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת קו בנין צידי לבניה קיימת רחוב החצב 2

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

רצ/מק/1/22/105

מספר התוכנית

1.001 דונם

1.2 שטח התוכנית

למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

23.10.11 תאריך עדכון המהדורה

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, 62 א

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה 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

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
		קואורדינטה X	183190
		קואורדינטה Y	651700
1.5.2	תיאור מקום	שיכון המזרח	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ראשון לציון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ראשון לציון
		שכונה	שיכון המזרח
		רחוב	החצב
		מספר בית	2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4242	מוסדר	חלק מהגוש	40	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/מק/1/22/85	שינוי	כל הוראות בתכנית רצ/מק/1/22/85 תקפות, למעט ההוראות אשר לגבהן ישנה התייחסות ספציפית בתכנית זו. במידה וקיימת סתירה בין התכניות, הוראות תכנית זו גוברות.	י.פ. 5641	כה' אדר תשס"ז 15.03.07
רצ/1/22	שינוי	כל הוראות בתכנית רצ/1/22 תקפות, למעט ההוראות אשר לגבהן ישנה התייחסות ספציפית בתכנית זו. במידה וקיימת סתירה בין התכניות, הוראות תכנית זו גוברות.	י.פ. 3625	כד' אדר א' תשמ"ט 01.03.89
רצ/1/1	שינוי	כל הוראות בתכנית רצ/1/1 תקפות, למעט ההוראות אשר לגבהן ישנה התייחסות ספציפית בתכנית זו. במידה וקיימת סתירה בין התכניות, הוראות תכנית זו גוברות.	י.פ. 1645	כ"ו תמוז תש"ל 30.7.70
רצ/1/1/יג	כפיפות		י.פ. 5280	ט"ז אדר תשס"ד 09.03.04

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורם מסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
			שפיטלינק גאורגי	16.06.2009		16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
			שפיטלינק גאורגי	16.06.2009	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
			שפיטלינק גאורגי	16.06.2009	1		1:100	מנחה	נספח בינוי

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 המחייבים לתוכנית התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
---	---	---	0526-949479	03-9494798	החצב 2, ראשון ציון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	76908847 63971931	אליה יעקב וחנה	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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	בלעם
mimi@gov.il	03-7632132	לי"ר	03-7632222	דרך מנחם בגין 125, תל-אביב.	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	ממ"י	לי"ר	לי"ר
---	---	0526-949479	03-9494798	החצב 2, ראשון ציון	לי"ר	לי"ר	63971915 63971931	אליה יעקב וחנה	לי"ר	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
---	---	050-8590318	050-85903186	הר טוב 10/24 בית-שמש	לי"ר	---	66119	30643308	שפיטליניק גאורגי	אדריכל
engshauli@walla.com	03-5512296	054-4303510	03-5512296	רחוב נחום 4 חולון	לי"ר	---	21285	017281700	שאויל ישראל	מהנדס אזרחי
---	02-5858538	---	02-5858538	השישה עשר 47, ירושלים	לי"ר	---	827	---	ארנסטר אברהם	מודד

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

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 קו בנין צידי מזרחי ודרומי לבניה קיימת וסימון מבנים להריסה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי קו בנין ע"פ בניה קיימת - קו בנין צידי צד מזרחי :	1.0 מטר	במקום	3.0 מטר
2.2.2	שינוי קו בנין ע"פ בניה קיימת - קו בנין צידי צד דרומי :	0.9 מטר	במקום	3.0 מטר

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.001
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אין כל שינויים בנתונים הכמותיים בין המצב המאושר למוצע.			אין שינוי	580	מ"ר	מגורים
			אין שינוי	4	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	40	

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

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ע"פ תכניות תכניות בתוקף.	א.
הוראות	4.1.2
שינוי קו בנין ע"פ בניה קיימת - קו בנין צידי מזרחי: 1.0 מטר במקום 3.0 מטר (ע"פ התשריט)	א.
שינוי קו בנין ע"פ בניה קיימת - קו בנין צידי דרומי: 0.9 מטר במקום 3.0 מטר (ע"פ התשריט)	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

קווי בנין (מטר) *	קווי בנין	קווי בנין	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסיית משטח תא השטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים			גודל מוניש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מגורים ב'
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
0.9	1	5	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת									1001	1	

ע"פ רצ/22/1, רצ/1/1/קי'

* ע"פ תכניות מאושרות למעט קו בנין צדדי מזרחי ודרומי – כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1. תכנון ארכיטקטוני**

במידה ותבנה יחידה נוספת בחצי המגרש הצמוד (השכן) יש לתכנן קשירה ארכיטקטונית בין היחידות ושיפור אדריכלי של המבנה באישור אדריכלית העיר.

6.2. קוי בנין

א. לבניה קיימת – כמסומן בתשריט.
ב. לכל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבנין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.

6.3. חניה

א. מקומות החניה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
ב. מספר מקומות החניה יהיה ע"פ תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.4. הריסת מבנים

כתנאי לדיון בבקשת ההיתר ע"י הוועדה המקומית ולמתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.

6.5. הוצאות

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טירחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על-ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק.

6.6. רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו בכל דרך אחרת ע"ש הוועדה המקומית.

6.7. היטל השבחה

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

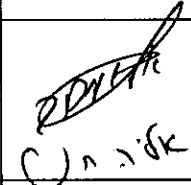
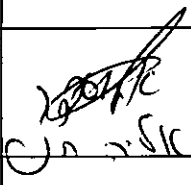
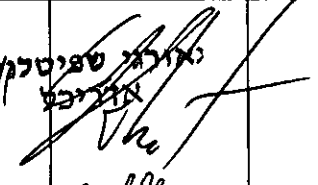
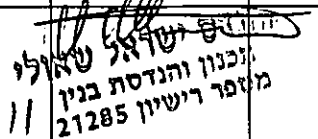
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
		ל"ר

7.2. מימוש התוכנית

מיידי.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26/10/11	 אליה חנה		76908847 63971931	אליה יעקב וחנה	מגיש התוכנית
26/10/11	 אליה חנה		76908847 63971931	אליה יעקב אליה חנה	בעלי עניין בקרקע
14.11.11	 נאורג' שפיטלניק גאורגי		30643308	אדריכל שפיטלניק גאורגי	עורך תכנית ראשי
15.11.11	 מזכר רישיון 21285 מזכר רישיון בנין		017281700	מהנדס אזרחי ישראל שאולי	עורך תכנית משני

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.

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

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

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		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?	✓		
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	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)	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים התומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') 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?	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/החניית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מבא"ת – "החניות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהחניות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד תפנים.

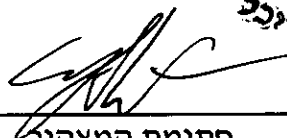
⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה שפיטלניק גאורגי , מספר זהות 30643308, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק/1/22/105 ששמה הסדרת קו בנין אחורי לבניה קיימת רחוב החצב 2 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 66119.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. ישראל שאולי הנדסה אזרחית עורך הבקשה להיתר בוועדה המקומית
 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.


 חתימת המצהיר

גאורגי שפיטלניק
 אדריכל
 19.11.11
 תאריך

