

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/מק/1/22/112

שם תוכנית: הסדרת גישה למגרשים אחוריים בשיכוני המזרח

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה להסדיר גישת רכב למגרשי מגורים אחוריים בשיכוני המזרח דרך שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל בהעדר גישה מרכב.

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

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת גישה למגרשים אחוריים בשיכוני המזרח

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

רצ/מק/1/22/112

מספר התוכנית

1998 דונם

1.2 שטח התוכנית

• למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

5/1/2012

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 5 ,

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה בכל תחום התכנית

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 183,150
קואורדינטה Y 651,150

1.5.2 תיאור מקום שכונת שיכוני המזרח**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות נפה

• חלק מתחום הרשות
לא רלוונטי
ראשון לציון

שיכוני המזרח
לא רלוונטי
לא רלוונטי

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

ימורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	249-304, 143, 313	חלק	מוסדר	4241
	268-, 258-266, 152-254, 32-149, 17, 352, 350, 324-346, 304-319, 299, 372-, 365-370, 360-363, 354-358, 432-, 425-428, 380-421, 377, 375, 478-, 468-476, 450-466, 449, 446, 540-637, 515-536, 500-510, 498, 677-, 675, 664-672, 662, 642-660, 678	חלק	מוסדר	4242
	354-, 77-351, 71, 60-66, 33-34, 6, 382-532, 378	חלק	מוסדר	4243
	32-189, 15	חלק	מוסדר	4246
	128-130, 112-126, 102-109, 41-94, 170-, 144-166, 139-141, 136-137, 383-, 296-373, 293, 236-291, 234, 442-, 426-440, 408-421, 400, 398, 481-, 464-473, 456-460, 450, 445, 550-553, 548, 540-542, 501	חלק	מוסדר	4247

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30/07/1970	1646	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רצ/1/1 ממשיכות לחול	• שינוי	1/1 על כל תיקוניה
01/08/1989	3625	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רצ/1/22 ממשיכות לחול	• שינוי	22/1 על כל תיקוניה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אגף תכנון	21/09/2010	-	14	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אגף תכנון	21/09/2010	1	-	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אגף תכנון	21/09/2010	1	-	1:2500	מחייב	נספח מיקום חלקות להסדרת גישה למעבר רכב

כל מסמכי התוכנית 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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	miril@rishonlezi on.muni.il		03- 9547573	03-9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון	-	-	הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אגף תכנון, מנהל הנדסה עירונית ראשלי"צ	-	-	עיריית ראשון לציון	008300	הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547586		03-9547573	miril@rishonlezi .il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
שונים עפ"י נסח טאבו									

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אגף תכנון, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	-	-		עיריית ראשון לציון	008300	הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547586		03- 9547573	miril@rishonle zion.muni.il
אגף מדידות, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	-	-		עיריית ראשון לציון		הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547590		03- 9547573	menahemb@ris honlezi.on.muni .il

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**

הוספת תכלית של מעבר כלי רכב לרשימת התכליות בשטח ציבורי פתוח ובשבילים להולכי רגל, וזאת על מנת לאפשר גישה לחלקות מגורים עפ"י רשימה מפורטת בהוראות התכנית, ללא שינוי בזכויות ובהוראות התכניות המאושרות החלות באזור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הוספת תכלית של מעבר כלי רכב לרשימת התכליות הקיימות בשטח ציבורי פתוח ובשבילים להולכי רגל לחלקות עפ"י המסומן בתשריט ובהתאם לרשימה שבסעיף 4 להלן.
2. באשר לחלקות שאינן כלולות בסעיף 4 להלן, הוועדה המקומית תהא רשאית במקרים מיוחדים בהם אין גישת רכב מוסדרת באמצעות דרך לאשר מעבר כלי רכב דרך שטח ציבורי פתוח או שביל להולכי רגל לדיירים למטרות חניה במגרש הפרטי בלבד.
3. תנאי למתן היתר בניה המתיר מעבר כלי רכב בשטח ציבורי פתוח או בשביל להולכי רגל עפ"י תכנית זו, יהיה כדלקמן:
 - א. פרסום הודעה על הבקשה להיתר ופרסום הודעה על גבי השלט, ומתן הזדמנות למי שעלול להיפגע, להשמיע את טענותיו.
 - ב. דרכי הפרסום, שמיעת הטענות וההחלטה בבקשה כאמור, ייעשו בהתאם למתכונת הקבועה בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
4. רשימת חלקות שהכניסה אליהן מתוך שטח ציבורי פתוח או שבילים להולכי רגל:

גוש 4241 חלקות : 288, 299 - סמטה מרח' הפרח.

גוש 4242 חלקות : 260, 261 - רח' הקנאים

גוש 4243 חלקות : 84, 95 - רח' הקנאים

רח' הנביאים 125, 128, 129, 133 - רח' השיטה

119, 143-146, 155, 156, 159, 160, 182, 183, 194, 197, 204, 206, 214, 217, 275 -

רח' הנביאים

185 - רח' הנביאים ורח' התנאים

207, 216 - רח' הנביאים ורח' פטריה

215 - רח' הנביאים ורח' האמוראים

276, 277 - רח' הנביאים ורח' משעול מעפילי קפריסין

175, 177, 187 - רח' התנאים

60, 61, 64, 239, 240 - המשך רח' התנאים

186, 188, 196, 198 - רח' סטרומה

208, 218 - רח' פטריה

212, 220, 224 - רח' האמוראים
285, 278, 236, 238, 234, 232 - רח' משעול מעפילי קפריסין

גוש 4246 חלקות : 104, 105 - סמטה מרח' נחמיה
116, 119-124, 38, 39, 176 (ח"ח) - סמטה מרח' עזרא, רח' זרובבל - בהתאם
למסומן בתשריט

גוש 4247 חלקות : 226, 225 - סמטה מרח' עזרא (ברוחב 3.0 מ')
230, 231 - סמטה מרח' ירמיהו הנביא.
161-156 - סמטה מרח' יפתח הגלילי (ברוחב 4.0 מ')
66, 75-68 - סמטה מרח' גדעון (ברוחב 3.0 מ')
177-170 - סמטה (רח' איש מצליח)
117-113, 442, 293 - סמטה מרח' ברק
304-300, 553-551 - סמטה מרח' 494
340-338 - סמטה מרח' אלפסי
351-350 - סמטה (רח' הרב גדליה חיון)
371-361, 373 - סמטה מרח' עזרא, רח' זרובבל (בן שאלתיאל)

5. זכות מעבר תינתן למגרשים בהם אין נגישות מרחוב שבטי ישראל דרך שצ"פ לאורך רח' יהודה הנשיא.

6. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הכתובות של התכנית לבין נספח מיקום חלקות להסדרת גישה המופיע כנספח לתכנית, יקבעו הוראות תכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	1998 דונם
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				לא רלוונטי	מ"ר	מגורים
				לא רלוונטי	מס' יח"ד	
				לא רלוונטי	מ"ר	דיוור מיוחד
				לא רלוונטי	מס' יח"ד	
				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 בפומים		תאי שטח	יעוד
		100	עפ"י תכנית 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
	יעוד		יעוד
	לא רלוונטי		לא רלוונטי

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל	
4.1.1	שימושים	
.א	עפ"י תכניות מאושרות החלות בשטח רצ/1/1 ורצ/1/22 על תיקוניהן	
4.1.2	הוראות	
.א	זיקת הנאה למעבר ברכב	מעבר כלי רכב דרך שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל יותרו בחלקות הרשומות בסעיף 2.2.4 בעיקרי הוראות התכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע (לא רלוונטי)

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמימת לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מוגרש/ מוער/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שטחי - צידי- ימני	שטחי - צידי- שמאלי	קדמי	מתחת לתחנת לכניסה לקובעת							מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות			

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

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

6.2 רישום

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו /או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.4 הוצאות

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

מייד

8. חתימות

שם: אגף תכנון, מנהל הנדסה עיריית ראשלי"צ תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית ראשון לציון		חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> תאריך: 5/1/12 מספר תאגיד: 008300	מגיש התוכנית
שם: אגף תכנון, מנהל הנדסה עיריית ראשלי"צ תאגיד: עיריית ראשון לציון		חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> תאריך: 5/1/12 מספר תאגיד: 008300	עורך התוכנית
שם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ תאגיד: עיריית ראשון לציון		חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> תאריך: 5/1/12 מספר תאגיד: 008300	יזם בפועל
שם: שונים עפ"י נסח טאבו תאגיד:		חתימה: תאריך: מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם: תאגיד:		חתימה: תאריך: מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם: תאגיד:		חתימה: תאריך: מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

לציון
עיריית ראשון-לציון
מזרח הנדסה
מגדל בניין עיר

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק/1/22/112 ששמה הסדרת גישה למגרשים אחוריים בשיכוני המזרח (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
מזרח הנדסה
מגדל בניין עיר
חתימת המצהיר

5/1/2012
תאריך

הצהרת המודד

הערות: 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/מק/1/22/112

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

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

1. המדידה המקורית

הריני 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 והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד _____ מספר רשיון _____ חתימה _____ תאריך _____

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 8.1.2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

8.1.2012
תאריך

חתימה

מספר רשיון

עיריית תל אביב-יפו
מינהל המנדטים
אינג' מנחם בוקסבאום
מנהל אגף מיסוי ומדידות