

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/מק/71/22/1

שם תוכנית: הנוטרים 28 ראשון לציון

מחוז: **מרכז**
 מרחב תכנון מקומי: **ראשון לציון**
 סוג תוכנית: **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

דברי הסבר לתוכנית

בקשה להסדר קווי בנין לפי מצב קיים

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	רח' הנוטרים 28 ראשון לציון
	מספר התוכנית	רצ/מק/71/22/1
1.2 שטח התוכנית		1.001 ד'
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף.
	מספר מהדורה בשלב	ראשונה
	תאריך עדכון המהדורה	24.11.2011 תוכנית מתאר מקומית
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	כן
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן 4
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X 183600
קואורדינטה Y 651050

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות
ראשון לציון כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה המזרח
רחוב הנוטרים
מספר בית 28

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4242	מוסדר	חלק מהגוש	608	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/22	• שינוי	הסדר קוי בנין	יפ 3625	01/03/89
רצ/1/1	• שינוי	הסדר קוי בנין	יפ 1646	30/07/70
רצ/1/1/יג	• שינוי	הסדר קוי בנין	יפ 5280	09/03/04

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.6.1 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/2000	• שינוי	הסדר קוי בנין	יפ 3096	13/09/84

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		סלו בן עמי	14/07/09	1	1	1	250	מחייב	תשריט
		סלו בן עמי	14/07/09	1	1	1	100	מנחה	נספח בינוי
		סלו בן עמי	14/07/09			18		מחייב	תקנון

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	שם האגיד / שם	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-6791302		הנוטרים 28 ראשלי"צ	תאגיד	רשות מקומית		מספר זהות			שרפי יחיאל	

1.8.2 יזם במתל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	שם האגיד / שם	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-6791302		הנוטרים 28 ראשלי"צ	תאגיד	רשות מקומית		מספר זהות			שרפי יחיאל	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	שם האגיד / שם	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-7632010	מנחם בגין 25 תל-אביב-יפה		רשות מקומית		מספר זהות			מ.מ.י.	בעלים
			054-6791302	הנוטרים 28 ראשלי"צ		רשות מקומית		מספר זהות			שרפי יחיאל	החוכר
				הנוטרים 28 ראשלי"צ		רשות מקומית		מספר זהות			פרידמן שמואל ומרי	החוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
elin12@bezeqint.net	03-969206		03-960204	רח' נורדאו 16 ראשלי"צ		רשות מקומית	33939	מספר זהות	סלו בן עמי	1702090	סלו בן עמי	אדריכל
			03-9615292	שדמה המלך 10 ראשלי"צ		רשות מקומית	619	מספר זהות	ינאל גודסי	53507836	ינאל גודסי	מורד

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לרוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

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**

קביעת קוי בנין ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קוי בנין לבניה קיימת, כמסומן בתשריט. על כל בניה עתידית נוספת יחולו קוי הבנין החוקיים ערב אישורים של תכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		0	4	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	608	מגורים א'

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

שם ייעוד: מגורים א'	4.4
שימושים	4.1.1
עפ"י ת.ב.ע. מאושרת	

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים א'	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	קדמי	יעוד
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	עיקרי שרות					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
מגורים א'	608	1001													
על פי תכנית מסר רצ/22/1 ורצ/1/1/ג המאושרות															

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

מגורים ב'	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	קדמי	יעוד
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	עיקרי שרות					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
מגורים ב'	608	1001													
על פי תכנית מסר רצ/22/1 ורצ/1/1/ג המאושרות															

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

6.1 א-פתרון החניה כפוף להעתקת עמוד הטלפון מתחום החניה בשלב היתרובכפוף לאישור אגף התנועה.

6.1 ב-התאמת הגדרות לגבולות החלקה הרשומה.

6.2 שטחים ציבוריים

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

6.3 קווי בנין

קווי בנין לבניה קיימת, כמסומן בתשריט. על כל בניה עתידית נוספת יחולו קוי בנין חוקיים ערב אישורה של תכנית זו.

6.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק

6.5 הוצאות

כל הוצאות עריכת התכנית וביצוע, לרבות שכר טרחה אדריכלים, שמאים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מיידי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5/2/12	א. ב. ח.		41543950	שרפי יחיאל	מגיש התוכנית
5/2/12	א. ב. ח.		41543950	שרפי יחיאל	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מ.מ.ג.	בעלי עניין בקרקע
30/1/12	סלו בן עמי, אדריכל נרדא 16, ראשלי"צ מ.ג. 33939 טל: 03-9660158 פקס: 03-9642205		1702090	סלו בן עמי	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי		
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
		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 וחותמת ⁽²⁾ .	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		
		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	

לא	כן	נושא	סעיף	תחום הבדיקה
----	----	------	------	-------------

⁽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.

		בנוהל	
	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁴³		כללי
	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?		
	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	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)	פרק 12	
	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
	האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי (5)
	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁴³ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

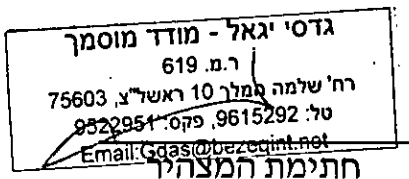
⁴⁴ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁴⁵ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁴⁶ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה ג. ע. ע. (שם), מספר זהות 53507836, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 71/22 / 1 / 37 ששמה התקנת מערכת (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום רשתות ויש בידי תעודה מטעם המנהל (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 619 או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



- ~~31.1.12~~ 31.1.12
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רצ/מק/1/71/22

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 28.05.2005 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גדסי יגאל - מודד מוסמך
 ר.מ. 619
 רח' שלמה המלך 10 ראש"צ, 75603
 טל: 9522951 פקס: 9522951
 Email: Gdas@bezeqint.net

619
 מספר רשיון

יגאל גדסי
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 31.1.12 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גדסי יגאל - מודד מוסמך
 ר.מ. 619
 רח' שלמה המלך 10 ראש"צ, 75603
 טל: 9522951 פקס: 9522951
 Email: Gdas@bezeqint.net

619
 מספר רשיון

גדסי יגאל - מודד מוסמך
 שם המודד המוסמך
 75603
 Email: Gdas@bezeqint.net

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

גדסי יגאל - מודד מוסמך
 ר.מ. 619
 רח' שלמה המלך 10 ראש"צ, 75603
 טל: 9522951 פקס: 9522951
 Email: Gdas@bezeqint.net

גדסי יגאל - מודד מוסמך
 ר.מ. 619
 רח' שלמה המלך 10 ראש"צ, 75603
 טל: 9522951 פקס: 9522951
 Email: Gdas@bezeqint.net

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

מו 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 התכנון המאשר	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.