

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית		משרד התכנון והבניה
תוכנית מס' רצ/מק/1/40/5		מחוז מרכז
		16.01.2012
		נתקבל
שם תוכנית: תכנית שינוי בינוי - מדרחוב רוטשילד		תיק מס'

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

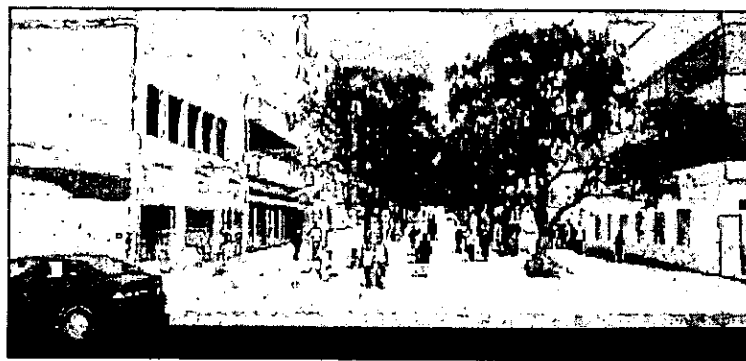
### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית לתכנון וצנעיה          ראשון-ציון          אישור תכנית מס' .....          הועדה המקומית ההליטה לאשר את התוכנית          בנשיבה מס' 7... ביום 17.11.11          מהנדס הועדה          תמונה על המחוז</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

מטרת התכנית שינוי הנחיות והוראות בינוי לפיתוח המדרחוב. מדרחוב רוטשילד הינו הרחוב המרכזי במתחם מרכז העיר ההסטורית המתחדש. תכנית זו באה לשחזר את אופי החלל המקורי של הרחוב בשנות הקמת המושבה, כמרחב פתוח מרחוב הרצל ועד בית הכנסת הגדול,

- כחלל רחב פתוח, מזמין, בטיחותי ונגיש
- פיתוח מרחב רב תכליתי שיתאים לקיום אירועים, מופעים, ירידים, פעילויות, מייצגים
- יצירת חווית מסחר ופנאי עדכנית
- הנחיות לטיפול בחזיתות הבניינים, סגירות החורף, אמצעי השילוט וההצללה
- שילוב אלמנטי מים כהמשך וכסימבול ל"מצאנו מים" ו"באר המושבה".



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תכנית שינוי בינוי – מדרחוב רוטשילד

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

רצ/מק/1/40/5

מספר התוכנית

**1.2 שטח התוכנית**

14.140 דונם

• מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

01

מספר מהדורה בשלב

5/1/2012

תאריך עדכון המהדורה

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף קטן 5 ,

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

181,500	קואורדינטה X
652,420	קואורדינטה Y

רחוב רוטשילד, בין רחוב הרצל ורחוב מוהליבר/זד"ל

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ראשון לציון

התייחסות לתחום הרשות נפה

- כל תחום הרשות
- לא רלוונטי

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית

- ראשון לציון
- לא רלוונטי
- מדרחוב רוטשילד
- לא רלוונטי

יורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3933	מוסדר	חלק מהגוש	329, 94, 93, 30, 19, 336, 331, 330	328, 260, 29
3935	מוסדר	חלק מהגוש	100, 99, 62, 61, 7, 3	138, 1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/40/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את הנחיות הבינוי המפורטות בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רצ/40/1 ממשיכות לחול.	3832	3/01/1991
1/1 על תיקוניה	שינוי		1646	30/7/1970

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אגף תכנון	4/5/2011	-	13	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אגף תכנון	4/5/2011	1	-	1:500	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית	דן צור – ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	17/8/2010	2	-	1:200	מנחה	נספח בינוי ופיתוח + חתכים
	ועדה מקומית	מ.ת.ג. הנדסת תנועה ותחבורה	30/12/2010	1	-	1:250	מנחה	נספח תנועה

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 המנחים 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 זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Avnera@rishonle zion.muni.il		03-9547573	03-9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון	-	-	הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשלי"צ	

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										שונים
										בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Avnera@rishonle zion.muni.il	03-9547573		03-9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון	-	-	-	אגף תכנון, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון
office@zur-wolf.com	09-950030		09-9510020	מדינת היהודים 103 הרצליה 46103						דן צור - לאור ולף אדריכל טוף בע"מ
	03-5625918		03-5625919	בית הלל 20 חל אביב 67017						מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה
menahemb@rish onlezion.muni.il	03-9547573		03-9547590	הכרמל 20 ראשון לציון		עיריית ראשון לציון	-	08300	-	אגף מודעות, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון

**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**

שינוי של הוראות לפי תכנית רצ/40/1 בדבר בינוי פיתוח ועיצוב אדריכליים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים בתכנית רצ/40/1 על כל נספחיה, כדלהלן:

- שינוי לתשריט עיצוב החזיתות – נספח ג'
- שינוי לתשריט מפרטי החזיתות – נספח ד'
- שינוי לתשריט עיצוב השילוט לחנויות – נספח ה'
- שינוי לתשריט תחבורה – נספח ו'

2. קביעת מקומות מוגדרים בתחום המדרחוב בהתאם לנספח בינוי ופיתוח המצ"ב לתכנית, כדלהלן:  
- תחומים לבתי קפה ומסעדות, מעברים להולכי רגל ולרכב תפעול, מרחב רב תכליתי לאירועים.  
- ריצוף, אלמנט מים, הצבת פסלים ורהוט רחוב.

3. קביעת הנחיות לתכנון והסדרי תנועה למעבר רכב תפעולי במדרחוב.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

14.140 דונם

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				לא רלוונטי	מ"ר	מגורים
				לא רלוונטי	מס' יחיד	
				לא רלוונטי	מ"ר	דיוור מיוחד
				לא רלוונטי	מס' יחיד	

				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 כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	שביל להולכי רגל (שיבה) + לרכב תיפעולי
		2-5	מסחרי
		6-9	דרך מאושרת
		10-11	שטח ציבורי פתוח
		12-13	שטח פרטי פתוח
		14-16	מגורים

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	יעוד	מ"ר	יעוד
	לא רלוונטי		לא רלוונטי



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח) (%)	צפיפות (יח"ד) לדגם נטו	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			קדמי	ימני	מתחת הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							עיקרי שרות	שירות עיקרי			
לא רלוונטי																	

**6. הוראות נוספות**

**6.1 יחס לתכניות מתאר**  
 במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות – תוקף החלות על שטח התכנית, יקבעו הוראות תכנית זו.

**6.2 תנאי להגשת היתר בניה למבנה לשימור**  
 תנאי להגשת היתר בניה למבנה לשימור יחייב הגשת תיק תיעוד מלא לאישור יועץ השימור וועדת השימור המקומית.

**6.3 רישום**  
 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ואו ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לסעיף 125 בחוק התכנון והבניה.

**6.4 שינויים מתכנית זו**  
 כל שינוי מתכנית זו ונספחיה תחייב הגשת תכנית בינוי ופיתוח בהתאם להנחיות יועץ שימור ובהתאם להחלטת ועדת השימור המקומית. כל זאת באישור אדריכל העיר והועדה המקומית.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

**7.2 מימוש התוכנית**

מייד

**8. חתימות**

**עיריית ראשון-לציון**

מגיש התוכנית	שם: אגף תכנון, מנהל הנדסה עיריית ראש"צ	תאריך: 9.1.12
	תאגיד/שם דשות מקומית: עיריית ראשון לציון	מספר תאגיד: 008300

עורך התוכנית	שם: אגף תכנון, מנהל הנדסה עיריית ראש"צ	תאריך: 9.1.12
	תאגיד: עיריית ראשון לציון	מספר תאגיד: 008300

זם בפועל	שם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש"צ	תאריך: 9.1.12
	תאגיד: עיריית ראשון לציון	מספר תאגיד: 008300

בעל עניין בקרקע	שם: שונים עפ"י נסח טאבו	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

עיריית ראשון-לציון

מינהל הנדסה

אגף תכנון עיר

אני החתום מטה אגף תכנון עיר (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק/1/5/40 ששמה שינוי בינוי מדרחוב רוטשילד (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 שכלווה 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  
מינהל הנדסה  
אגף תכנון עיר

חתימת המצהיר

5/1/12

תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה אילן וולף (שם), מספר זהות 024650798  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי רצ/מק/1/40/5 ששמה שינוי בינוי מדרחוב רוטשילד (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אזכאל וולף ויש בידי תעודה מטעם רש המבחן 103 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 106777 או לחילופין ממק את המיותר:  
אני מומחה בתחום שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים אזכאל וולף 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.

ד"ר אילן וולף  
אזכאל וולף בע"מ  
חתימת המצהיר

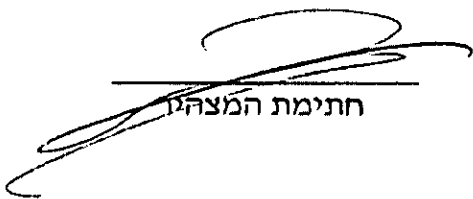
8.1.2012

תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה אלון 3 (שם), מספר זהות 050085828  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רצ/מק/1/40/5 ששמה שינוי בינוי מדרחוב רוטשילד (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תעבורה ויש בידי תעודה מטעם ת.ד.ת. (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 22426 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים הנדסת תעבורה 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.

  
חתימת המצהיר

10/01/2012  
תאריך



## הצהרת המודד

**הערה:** 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/1/40/5

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

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

4.14  
מספר רשיון  
עיריית ראשון-לציון  
מינהל החנדסה  
איגוד המודדים והמדירות  
מנהל אגף מיפוי ומדידות