

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/מק/1/7/27/3

שם תוכנית: "מתחם גן נחום" – שינוי קוי בנין

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה פקובית לתכנון ובניה ראשון-ציון אישור תכנית מס' (ת.ת.נ.א.ג/2/4/3) הועדה המקומית התכנון לאשר את התוכנית בישיבת מס' 205.2.01 ביום 2.2.2012 מחנרס הועדה יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת להסדיר שינוי בינוי, קוי הבנין ושינוי בחלוקה למגרשים כמופיע בתשריט תב"ע רצ/מק/1/27/7/1 של שב"צ קיים, בהתאם למוצע בתשריט התכנית הנוכחית.

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

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	"מתחם גן נחום" – שינוי קוי בנין
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	רצ/מק/1/7/27/3
1.2	שטח התוכנית	36.730 דונם
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • שלב • מילוי תנאים לתוקף
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • מספר מהדורה בשלב 01 • תאריך עדכון המהדורה 29/04/2012 • סוג התוכנית • תוכנית מפורטת
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • 62 א(א) סעיף קטן 4.5
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

181,625	קואורדינטה X
651,375	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת ראשונים, מתחם גן נחום, פינת הרחובות שד' הרצל ורחוב אבי האסירים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה

- חלק מתחום הרשות

לא רלוונטי
ראשון לציון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית

ראשונים
אבי האסירים
לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3925	• מוסדר	• חלק מהגוש	598	563

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19/08/1997	4560	תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תוכנית רצ/מק/1/27/7/1 תוכנית רצ/מק/1/27/7/1 הוראותיה תחולנה על תוכנית זו.	• שינוי	רצ/מק/1/27/7/1 -
09/11/1988	3591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תוכנית רצ/מק/1/27/7/1 הוראותיה תחולנה על תוכנית זו.	• שינוי	רצ/מק/1/27/7/1 -
30/07/1970	1646	תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תוכנית רצ/מק/1/27/7/1 הוראותיה תחולנה על תוכנית זו.	• שינוי	רצ/מק/1/27/7/1 על תיקוניה -

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	18/9/2011	-	13	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אגף תכנון	11/9/2011	1	-	1:1000	מחייב	תשריט התוכנית

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

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	בעלים
avnera@rishonl ezion.muni.il	03-9547573		03-9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון			עיריית ראשון לציון	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מתכנן
avnera@rishonlezi ion.muni.il	03-9547573		03-9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון		-	-	אגף תכנון, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	
DDC- IL@yahoo.com	03-9417013		03-9417011-2	חומה 12 ראשלי"צ	-		497	-	מארך ליברמן	דיאמנט-ליברמן	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
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 בינוי, קוי הבנין ושינוי בחלוקה למגרשים כמופיע בתשריט תב"ע רצ/מק/1/27/7/1 של שבי"צ קיים, בהתאם למוצע בתשריט התכנית הנוכחית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי חלוקה למגרשים.
2. שינוי בקוי בנין.
3. שינוי בינוי מנחה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	36.730 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' יח"ד	
				לא רלוונטי	מ"ר	דיוור מיוחד
				לא רלוונטי	מס' יח"ד	
				לא רלוונטי	מ"ר	מסחר
				לא רלוונטי	מ"ר	תעסוקה
			ללא שינוי		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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1 שימושים	
א. עפ"י תכניות תקפות רצ/מק/1/7/27, רצ/1/7 ורצ/1/1 על תיקוניה	
ב.	
ג.	
4.1.2 הוראות	
א. עפ"י תכניות תקפות	
ב. קוי בנין	כמסומן בתשריט.
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר

אחורי לשצ"פ	צדי מערבי	צדי מזרחי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מספר קומות	מספר קומות					מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
1/27/7/1			קמסומן בתשריט רצ/מק/1/7/27/3			1/1	1/27/7/1, רצ/1/7/1	1/1	36,730	36,730	1	מבנים ומוסדות ציבור		

מצב מוצע

אחורי לשצ"פ	צדי מערבי	צדי מזרחי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מספר קומות	מספר קומות					מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
1/27/7/1			קמסומן בתשריט			1/1	1/27/7/1, רצ/1/7/1	1/1	36,730	36,730	1	מבנים ומוסדות ציבור		

הערה:

תכנית זו אינה משנה את זכויות והוראות בניה של התכניות המאושרות וחלות על החלקה, אלא מסדירה שינוי בקווי בנין ושינוי בחלוקה למגרשים בלבד.

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 ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה.

6.3. הוראות לשימור וניקוז מי הנגר עילי

יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, או לחילופין התקנתם של מתקני החדרה כמפורט בסעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב/34.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2. מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אגף תכנון, מנהל הנדסה עיריית ראשלי"צ	חתימה:	עיריית ראשון-לציון פינת ח' הנדסה
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית ראשון-לציון	מספר תאגיד: 008300	
עורך התוכנית	שם: אגף תכנון, מנהל הנדסה עיריית ראשלי"צ	חתימה:	עיריית ראשון-לציון תאריך:
	תאגיד: עיריית ראשון-לציון	מספר תאגיד: 008300	מספר תאגיד: 008300
זים בפועל	שם: הועדה המקומית לתכנון ולבנין ותכנון ובניה ראשלי"צ	חתימה:	הועדה המקומית לתכנון ולבנין ראשון-לציון
	תאגיד: עיריית ראשון-לציון	מספר תאגיד: 008300	מספר תאגיד: 008300
בעל עניין בקרקע	שם: עיריית ראשלי"צ	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית ראשון-לציון	מספר תאגיד: 008300	מספר תאגיד: 008300
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

עיריית ראשון-לציון
מינהל הנדסה
מגף תכנון בניין עיר

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהו 3/27/7/1/רצ/מק

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי רצ/מק/1/7/27/3 ששמה מתחם גן נחום – שינוי קוי בנין (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
מינהל הנדסה
מגף תכנון בניין עיר

חתימת המצהיר

3/5/12

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/1/3/27/7

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: 17.7.11 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).

<u>13.5.12</u> תאריך	<u>דיאמנט-ליבמן מדידות</u> (מ.א.) (2008) בע"מ חתימה	<u>497</u> מספר רשיון	<u>אריאל גרין</u> 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: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד