

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	עיריית ראשון-לציון מינהל הנדסה מגף תכנון בניין ת"ר
תוכנית מס' רצ/מק/168/7/6	2 ח 06 2012
שם תוכנית: רח' אלטלנה 1 – ראשון לציון	כתובת -1046

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה פקופית לתכנון ופנייה ראשון-לציון אישור תכנית מס' רצ/מק/168/7/6 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית. בישיבה מס' 11/2012.11.12.12.12 מתוך תועדה יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת להסדיר קווי בנין צפוני ומערבי במבנה קיים כמסומן בתשריט, עפ"י סעיף 62 א(א) (4) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רמי אלטלנה 1-ראשון לציון	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
רצ/מק/168/7/6	מספר התוכנית	
12,033 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
12.06.12	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
62 א(א) 4	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	177500
		קואורדינטה Y	655150
1.5.2	תיאור מקום	אזור תעשייה חדש	
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	אזור תעשייה חדש
		רחוב	אלטלנה
		מספר בית	1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	• מוסדר	• חלק מהגוש	144	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	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 תכנית מאושרת
30 / 7 / 1970	1646	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ראשלי"צ עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1 / 1 תכנית מתאר ראשלי"צ
16/12/2010	6173	תכנית זו גוברת על תכנית רצ/168 / 6 / א/5	שינוי	רצ/168 / 6 / א/5
31/01/1983	3773	תכנית זו גוברת על תכנית רצ/168 / א/6	שינוי	רצ/168 / א/6

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	סלו בן עמי	22.03.11		19		מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומית	סלו בן-עמי	"	1		1 : 250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מקומית	סלו בן-עמי		1		1 : 200	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 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/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	שם האגיד / שם	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5498147		03-5401717	רח' החרושת 5 רמת השרון	514539063	רשות מקומית	רמת השרון	שם תאגיד / שם			אמן סלה מצליח בע"מ	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	שם האגיד / שם	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
											לא רלוונטי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	שם האגיד / שם	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-5498147		03-5401717	רח' החרושת 5 רמת השרון	514539063	רשות מקומית	רמת השרון	שם תאגיד / שם			אמן סלה מצליח בע"מ	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	03-9642205		03-9660158	רח' הרצל 63 ראשון לציון		רשות מקומית	ראשון לציון	33939	1702090-0	סלו בן-עמי	אדריכל	
	03-9673507		03-9654095	רוטשילד 102 ראשון לציון		רשות מקומית	ראשון לציון	552		אביגדור מזור		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 בקווי בנין עפ"י סעיף 62 א(א) (4) לחוק התכנון והבניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי בקווי בנין צפוני ומערבי כמסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	12.033
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		19,117	---	19,117	מ"ר	מסחר ותעשיה

טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100	מסחר ותעשייה
		200	דרך מאושרת

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	מ"ר	יעוד
99.30	11,948	11,948	אזור תעשייה, משרדים ומסחר
0.70	85	85	דרך מאושרת
100	12,033	12,033	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד:		4.1
מסחר ותעשיה		
שימושים		4.1.1
א. כל התכליות והשימושים בהתאם לתכנית : רצ/168/ 5/א/6 שבתוקף.		
הוראות		4.1.2
א. עפ"י התכנית : רצ/168/ 5/א/6 שבתוקף.	הוראות בינוי	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב מוצע:

אחורי	צדדי- צדדי- דרומי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד/ נטר)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)			שטחי בניה (%)		גודל מגורש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות				
*5.50	8.00	3.50 8.00	2	8 קו+ מפולשת **					- 440%	לא קומה מפולשת	לא קומה מפולשת	לא קומה מפולשת	לא קומה מפולשת	11,948	100	מסחר ותעשייה	
									- 440%	לא קומה מפולשת	לא קומה מפולשת	לא קומה מפולשת	לא קומה מפולשת	85	200	דרך מאושרת	
כמוסמן בתשריט																	

* בקטע מסוים כמוסמן בתשריט

** גובה המבנים לא יעלה על 77 מ' מעל פני הים

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)		מפלס לכניסה הקובעת	גודל מגורש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צפוני- צידי-	מזרחי- צידי-	קדמי	מתחת לבנייה הקובעת						מעל לבנייה הקובעת	שטחי בניה סה"כ		שירות	עיקרי				
8.00	8.00	8.00	2	8 קו"י + מפולשת **	--			-440% ללא קומה מפולשת	קומה מפולשת	200%	---		קומה מפולשת ללא 80%	160% תעשייה (80%) תעשייה (80%) משדרדים (ומסחר)	11,948		אזור תעשייה, משדרדים ומסחר	
															85		דרך מאושרת	

** גובה המבנים לא יעלה על 77 מ' מעל פני הים

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

6.2 קווי בנין

- לבניה קיימת כמסומן בתשריט.
לכל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבנין החוקים ערב אישורה של תכנית זו

6.3 תנאים למתן היתר בניה

- תנאי למתן היתר בניה יהא אישור משרד הבריאות.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

6.5 הוצאות

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התוכנית

מייד.

8. חתימות

שם:	אמן סלה מצליח בע"מ	חתימה:	אמן סלה מצליח בע"מ	תאריך:	
תאגיד/שם רשות מקומית:	ת.פ. 514539063	מספר תעודת זהות:			
שם:		חתימה:		תאריך:	
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תעודת זהות:			

מגיש
התוכנית**סלו בן עמי אדריכל**

שם:	סלו בן עמי	חתימה:	סלו בן עמי	תאריך:	17.6.12
תאגיד:		מספר תעודת זהות:	017020900		

עורך
התוכנית

שם:	לא רלוונטי	חתימה:		תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:			

יזם
בפועל

שם:	אמן סלה מצליח בע"מ	חתימה:	אמן סלה מצליח בע"מ	תאריך:	
תאגיד:	ת.פ. 514539063	מספר תעודת זהות:			
שם:		חתימה:		תאריך:	
תאגיד:		מספר תעודת זהות:			

בעל עניין
בקרעבעל עניין
בקרע

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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 וכו'?	√	
		אם כן, פרט: _____ נספח בינוי		
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 וחתימת ⁽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	√	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר 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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	√	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	√	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

√	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		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?		
√	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
√	האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
√	במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
√	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
√	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
√	האם בוצעה בדיקה מלאה לתדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
√	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
√	האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
√	בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
√	האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
√	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה סלו בן עמי (שם), מספר זהות 1702090-0, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק / 168 / 7/6 ששמה רח' אלטלנה 1-ראשון לציון (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 33939.
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.

סלו בן-עמי אדריכל
 הר"ט 63 ראשון לציון
 17.6.12
 מס' תעודת זהות: 1702090-0

חתימת המצהיר

17.6.12

תאריך

הצהרת המודד

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 / 168 / 7/ 6 -

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 12.06.06 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).

<u>13.06.2012</u> תאריך	<u>עודד ברשי - מודד</u> מזרח מדידת בע"מ טל. 03-9654995	<u>552 1066</u> מספר רשיון	<u>אביגדור מזור</u> שם המודד
----------------------------	--------------------------------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 22.02.2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>13.06.2012</u> תאריך	<u>עודד ברשי - מודד</u> מזרח מדידת בע"מ טל. 03-9654995	<u>1066</u> מספר רשיון	<u>8314 גרש</u> שם המודד
----------------------------	--------------------------------------------------------------	---------------------------	-----------------------------

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו 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 על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			