

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	מחוז מרכז
	04.04.2012
תוכנית מס' רצ' 4/40/1	נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: מלון בוטיק במדרחוב	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>5/7/11</u> (5108) לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: right;">תאריך: _____ נ"ר הוועדה המחוזית: _____</p>	

<p><u>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 65</u> <u>ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון</u></p> <p>עכנית מפורטת מס' נ"ר 4/40/1 לידונה 17.11 שיבה מס' 2012 מיום 17.11 מחלט 12.12 מזכיר הוועדה: _____ יושב ראש: _____</p> <p style="text-align: right;">3/7/12</p>	
--	--

דברי הסבר לתוכנית

הוספת שימוש לצורך מלון בוטיק במדרחוב שבלב 'מרכז העיר היסטורית' ללא שינוי בזכויות המאפשרות, בהתאם לתכנית רצ/1/1 ורצ/1/1/ג בתוקף.

המבנים בתחום התוכנית הינם במתחם לשימור 'מרכז העיר ההיסטורית'. 'בית העירייה', 'בית מאירוביץ' הינם מבנים לשימור בדרגת שימור ב' ו'בית הבאר' מדרגת שימור א'. על מבנים אלו חלים הוראות לשימור, בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם למסקנות תיקי תיעוד מלאים שיאושרו על ידי הוועדה לשימור אתרים לאחר קבלת חו"ד יועץ השימור.

התכנית מציעה שילוב בין אופיה הנוכחי של העיר לניחוחות העבר – ההיסטוריה והתרבות, לצד הרגלי הצריכה והטרנדים המלווים את גיבוש הקונספט "מלון בוטיק".

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מלון בוטיק במדרחוב	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
רצ/4/40	מספר התוכנית	שטח התוכנית	1.2	
3.663 דונם		מהדורות	1.3	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מספר מהדורה בשלב	1	
1	תאריך עדכון המהדורה	סוג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
1/4/2012	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	תוכנית מפורטת		
כן	לפי סעיף בחוק	ועדה מחוזית		
לא רלוונטי	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X 181640
קואורדינטה Y 652420

1.5.2 תיאור מקום בנין העירייה הישן, בית מאירוביץ

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית ראשון לציון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראשון לציון

שכונה מרכז ראשל"צ רחוב רוטשילד

מספר בית 24 ;19,21,23

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3933	מוסדר	חלק מהגוש	31	
3935	מוסדר	חלק מהגוש	7,100	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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14/7/2009	5977		כפיפות	רצ/מק/176/20
3/01/1991	3832	על תכנית זו רצ/40/1 חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר רצ/40/1 למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.	שינוי	רצ/40/1
3/11/1977	2381	על תכנית זו רצ/40/1 חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר רצ/6/176 למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.	שינוי	רצ/176/6
10/8/1978	2461	על תכנית זו רצ/40/1 חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר רצ/ג/1/1 למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.	שינוי	רצ/1/1/ג
30/7/1970	1646	על תכנית זו רצ/40/1 חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר רצ/1/1 על תיקוניה למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.	שינוי	רצ/1/1 על תיקוניה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אגף התכנון במנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	10.8.2008		21		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אגף התכנון במנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	10.8.2008	1	1	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אמיר שהם	דצמבר 2010	-	163	-	מנחה	תיק תיעוד מקדים

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 (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	mirii@rishonlezi on.muni.il	03-9547573		03-9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון		-	-	אגף תכנון מנהל הנדסה עיריית ראשלי"צ

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
mirii@rishonle zion.muni.il	03-9547573		03-9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון	-	-	עיריית ראשון לציון	בעלים
	03-7632010		03-7632000	דרך מנחם בגין 125 תל אביב		מינהל מקרקעי ישראל	-	-	(קק"ל) ממ"י	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
mirii@rishonle zion.muni.il	03-9547573	-	03-9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון	-	-	-	אגף תכנון מנהל הנדסה עיריית ראשלי"צ	מתכנן
Amir.shoham@gmail.com	-	-	02-5343174	ת.ד. 8054 ירושלים 91080					אמיר שהם	אדריכל ובונוה ערים	תיק תיעוד
menahemb@rishonlezi on.muni .il	03-9547573	-	03-9547590	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון	-	-	-	אגף מדידות, מנהל הנדסה עיריית ראשלי"צ	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**

1. הוספת שימוש למגרשים המיועדים לאזור מסחרי עפ"י התכניות התקפות, למלונאות.
2. קביעת הוראות ותנאים לשימור המבנים במתחם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד ממסחר בו הותרו השימושים – מסחר, משרדים ומגורים ליעוד מגורים, מסחר ותיירות בו מותרים השימושים – מגורים, מסחר, משרדים ומלונאות.
2. קביעת הוראות וזכויות למלונאות.
3. השימוש למלונאות יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונאות של משרד התיירות, תוך הבטחת שימור המתחם והמבנים בו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.663 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				לא רלוונטי	מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
				לא רלוונטי	מ"ר	מגורים מיוחד
					מס' יח"ד	
				לא רלוונטי	מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
				לא רלוונטי	מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
				לא רלוונטי	מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
מעבר תחתי להולכי רגל	מבנים לשימור	101, 102, 103	מגורים, מסחר ותיירות
105, 108, 109	101, 102, 103	104, 106	שטח ציבורי פתוח
		105, 107, 108, 109	שביל להולכי רגל+לרכב תיפעולי

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, מסחר ותיירות	4.1
שימושים	4.1.1
א. הוספת שימוש מלון בוטיק לשימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות רצ/40/1, רצ/6/176, רצ/1/1 על תיקוניה ורצ/1/1/ג.	
ב. לא יותר ערוב שימושים של מלונאות ומגורים מעל קומה מסחרית. סטיה מהוראה זו תהיה סטייה נכרת מתוכנית.	
ג. יותר שימוש למשרדים כחלק מייעוד מסחר (הוראות וזכויות עפ"י תוכניות בתוקף).	
הוראות	4.1.2
א. הבניה בתחום המתחם שהינו לשימור תותר רק בכפוף להוראות שיקבעו במסגרת תיק תיעוד, ובכפוף להוראות המפורטות בסעיף 6.6.	מתחם לשימור
ב. תינתן אפשרות למעבר תחתי להולכי רגל במדרחוב לחיבור בין המבנים שמשני צידיו, המיקום המדויק של המעבר ייקבע בשלב הביצוע. המעבר התחתי לחיבור בין המבנים יערך בהתאם לחו"ד אדריכל בקיא בתחום השימור ובתנאי שהמבנים לא יפגעו.	מעבר תחתי להולכי רגל
ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת מלון בשלבים, כאשר בשלב הראשון יוקם המלון בתא שטח 103 (בית העירייה הישן), ולאחריו בתאי שטח 101, 102 (בית מאירוביץ').	שלבי ביצוע למלונאות

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר:

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)			גודל מגורש/ מזערי (מ"ר)	מס' מגורש	יעד	
	צד-ימני	צד-שמאלי						מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת				
										שטחי בניה				שטחי סה"כ
7	7	7	0	16	14		350 %	80%	(2)90%	(1)180%	865	7/1	מסחר	
5	4	4	0	16	9		335%	80%	(2)85%	(3)170%	552	100/1	מסחר	
(5)	(5)	(5)	0		25		345%	80%	(2)100%	(4)165%	860	31/2	מסחר	
הוראות זכויות הבניה ע"פ תכניות תקפות רצ/1/40, רצ/6/176, רצ/20/176 על תיקוניה המאושרות החלות בחלקות														
<p>שביל להולכי רגל</p>														
<p>ורכב</p>														
<p>תפעולי</p>														
<p>שטח ציבורי פתוח</p>														

הערות:

- (1) עפ"י רצ/1/1 - כולל מרפסות לבנין (אחוז בניה מירבי לקומה - 30% בקומת קרקע, 25% לכל קומת מגורים/משרדים).
- (2) שטחי שירות עפ"י רצ/1/1 - עד 25% לקומת קרקע מסחר או משרדים. עד 15% לקומת מגורים.
- (3) עפ"י רצ/1/1 - כולל מרפסות לבנין (אחוז בניה מירבי לקומה - 30% בקומת קרקע, 35% לכל קומת מגורים/משרדים).
- (4) עפ"י רצ/6/176 - מחושבות משטח חלקה ברוטו (1511 מ"ר). מתוכם למסחר - 40% ולמגורים - 125%.
- (5) מבנה לשימור - קווי בנין בהתאם למבנה הקיים בשטח.

מצב מוצע:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				מספר ציפיות (יח"ד לזונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	גודל
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרת	שרות	עיקרי שרת			שרות	עיקרי שרת								
מגורים, מסחר ותיירות	101 (7/1)	865			14	16		קרקע (מסחר) + 6 ק' למשרדים / מגורים	מתחת לכניסה הקובעת	0	7	0	7	0	80%	(1)180%		
	102 (100/1)	552			9	16		קרקע (מסחר) + 4 ק' למשרדים / מגורים		0	4	0	4	0	80%	(3)170%		
	103 (31/2)	860			25			קרקע (מסחר) + 5 ק' למשרדים / מגורים		0	(5)	(5)	(5)	(5)	80%	(4)165%		
שטח ציבורי פתוח	105 (7/2)	154																
	107 (100/2)	65																
	108 (31/1)	128																
	109 (1)	516																
<p>הוראות וזכויות הבניה ע"פ תכניות תקפות רצ/1/40, רצ/מק/20/176/1, רצ/מק/6/176/1, רצ/מק/20/176/1 ורצ/1/1 על תיקוניה המאושרות החלות בחלקות</p> <p>יותר מעבר תחתי להולכי רגל מתחת למדרחוב לחיבור בין המבנים שמשיני צידו ,</p> <p>הוראות וזכויות הבניה ע"פ תכניות תקפות רצ/1/40, רצ/מק/20/176/1 ורצ/1/1 על תיקוניה המאושרות החלות בחלקות</p>																		

(*) תכנית זו איננה משנה את זכויות והוראות הבניה של תכניות רצ/1/40, רצ/מק/6/176/1, רצ/מק/20/176/1 ורצ/1/1 על תיקוניה המאושרות והחלות על השטח, למעט לצורך מעבר תת קרקעי במדרחוב, אלא רק מוסיפה שימוש למגרשים לצורך הקמת מלון בוטיק. אין גריעה מהתכניות בתוקף.

הערות:

- עפ"י רצ/1/1 ג - כולל מרפסות לבנין (אחוזי בניה מירבי לקומה - 30% בקומת קרקע, 25% לכל קומת מגורים/משרדים).
- שטחי שירות עפ"י רצ/1/1 ג - עד 25% לקומת קרקע מסחר או משרדים. עד 15% לקומת מגורים.
- עפ"י רצ/1/1 ג - כולל מרפסות לבנין (אחוזי בניה מירבי לקומה - 30% בקומת קרקע, 35% לכל קומת מגורים/משרדים).
- עפ"י רצ/1/1 ג - מחושבות משטח חלקה ברוטו (1511 מ"ר). מתוכם למסחר - 40% ולמגורים - 125%.
- מבנה לשימור - קווי בנין בהתאם למבנה הקיים בשטח.
- בנוסף לשימושים המפורטים, יותר מלונאות בכל קומות המבנה או בחלקן, ובתאם לסעיף 4.1.1.1.ב.

6. הוראות נוספות**6.1 יחס לתוכניות מאושרות אחרות**

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות החלות הן על פי התכניות המאושרות. במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות – תוקף החלות על שטח התכנית, יקבעו הוראות תכנית זו.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

1. אישור תיק תיעוד בועדה לשימור אתרים ובהתאם לחו"ד אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
2. הבקשה להיתר תוגש על ידי אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור בהתאם להמלצת תיק התיעוד ותובא בפני הועדה לשימור אתרים בכפוף לחו"ד אדריכל בקיא בתחום השימור.
3. אישור לתוספות בנייה או בנייה חדשה יחוייב בהגשת תוכנית לשיקום ושימור האתרים לשימור במסגרת התכנית וזאת בהתאם להנחיית תיק התיעוד ובאישור הועדה לשימור אתרים.
4. תנאי למתן טופס 4 לתוספות הבנייה או בנייה חדשה הינו שיקום ושימור האתרים בהתאם להוראות תכנית זו ולשביעות רצון אדריכל העיר ובתיאום עם אדריכל בקיא בתחום השימור.
5. התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
6. בנוסף לתנאים מס' 1 – 5, במלונאות יוספו התנאים הבאים:
 1. קיומם של שטחים ציבוריים כגון: חדר או אולם קבלה, אולמות לאירועים, חדר אוכל הנלווים לאכסון המלונאי המבוקש בה. לא יותרו שימושים לשרותי תיירות.
 2. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים.
 3. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
 4. בקשה להיתר בניה תמצא את מלוא זכויות הבניה המותרות עפ"י התוכנית למעט חזית מסחרית ככל שתדרש.
 5. אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים העדכניים.
 6. תוכנית פיתוח שתכלול פתרונות לדרכי גישה, גינון, טיפול נופי וטיפול אקוסטי ככל שידרש.
 7. הנגשת המלון לאנשים עם מוגבלויות תבוצע על פי התקנות בחוק.

6.3 הוראות לניקוז מי נגר 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 מוגננים או מצופים בחומר חדיר, או לחילופין התקנתם של מתקני החדרה כמפורט בסעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב/34.

6.4 רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.6 הוראות לשימור

המבנים הקיימים בתחום התכנית הינם במתחם לשימור 'מרכז העיר ההיסטורית' וחלים עליהם ההוראות הבאות ובהתאם למסקנות תיקי התעוד שיאושרו על ידי הוועדה לשימור אתרים לאחר קבלת חו"ד יועץ השימור.

א. לא תותר הריסת בנין לשימור.

ב. התכנית כוללת 3 מבנים לשימור: 'בית העירייה', 'בית מאירוביץ' ו'בית הבאר' (כמסומן בתשריט).

ב.1. הוראות שימור ל'בית העירייה' ו'בית מאירוביץ' – בדרגת שימור ב' :

1. כל שינוי במבנה ו/או כל תוספת בנייה במגרש למבנה לשימור יעשה בתאום מלא עם אגף תכנון עיר תוך התייעצות עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. הבנייה תעשה במנותק מהמבנה לשימור תוך שמירת קווי בנייה מינימאליים על פי שיקול ואישור אגף תכנון עיר, למעט במקרים מיוחדים מאחור או חיבור נקודתי. הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה, מקום הבנין הקיים והתיחסות לחלקות שכנות, בהתאם לתיק תיעוד.

2. לא יותר שינוי בתצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה ולמעט הסרת תוספות בנייה מאוחרות ככל שקיימות הכל בהתאם להנחיות תיק התעוד. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות כיחול, סורגים, גדרות ושערים.

ב.2. הוראות שימור ל'בית הבאר' – בדרגת שימור א' :

1. מבנה 'בית הבאר' הוא לשימור מחמיר ולכן אין להוסיף לו תוספות בנייה. כל שינוי במבנה חיצוני / פנימי יעשה בתאום עם אגף תכנון עיר ובהתייעצות עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.

2. למבנה יוכן תיק תיעוד מלא כתנאי להגשת היתר בנייה, שיאושר על ידי הוועדה לשימור אתרים לאחר קבלת חו"ד יועץ השימור.

6.7 עצים לשימור

על העצים המסומנים בתשריט בסימון של "עץ לשימור" כמופיע בתיק תיעוד מקדים ל'בית הבאר' יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן לא תותר עקירה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור ובהתאם להוראות תיקון 89 לחוק התו"ב.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מאישורה.

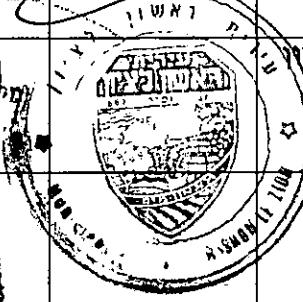
7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מאישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	עיריית ראשון-לציון מינהל הנדסה אגף תכנון ולבניה	אגף תכנון במינהל ההנדסה בעיריית ראשון לציון			מגיש התוכנית
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון	הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון			יזם בפועל (אם רלבנטי)
	עיריית ראשון-לציון	עיריית ראשון לציון			בעלי עניין בקרע
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרע
	עיריית ראשון-לציון מינהל הנדסה אגף תכנון ולבניה	אגף תכנון במינהל הנדסה בעיריית ראשון לציון			עורך התכנית

עיריית ראשון-לציון
מינהל הנדסה
אגף תכנון ולבניה



רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.
- עיריית ראשון-לציון
 פנינה ל הפדסה
 אגף תכנון בניין עיר

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, בניו, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
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 וחותמת ⁽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	✓	
		מספר התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות 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 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		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?	✓		
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	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)		
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		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?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

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

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

עיריית ראשון-לציון

מינהל הנדסה

אני החתום מטה אגף תכנון בנייה (ש.ב.נ.א) מספר זהות _____,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/40/1 ששמה מלון בוטיק במדרחוב (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
אגף תכנון בנייה ע"ר

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אמיר שהם (שם), מספר זהות _____ 55041438, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רצ/40/1 ששמה מלון בוטיק במדרחוב (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שימור _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ שימור _____ 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.

אלי שויך

_____ חתימת המצהיר

_____ 31 אוגוסט 2011
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רצ/4/40/1

(בעת המדידה המקורית)

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

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

מינהל התנדוּסָה

אינג' מנחם בוקסבאום

מודד מוסמך רישיון מס' 414

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

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

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 לכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
טענה אישור / לא טענה אישור	תאריך ההחלטה	החלטה
		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.