

תכנית מס' רצ/1/9/46	משרד הפנים
	מחוז מרכז
נחמאס - רחוב הרצל, ראשל"צ	4. 12. 2012
	נתקבל תיק מס' _____

תוכן העניינים

- 1. זיהוי וסיווג התכנית
- 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
- 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
- 4. יעודי קרקע ושימושים
- 5. טבלת זכויות והוראות בניה
- 6. הוראות נוספות
- 7. ביצוע התכנית
- 8. אישורים וחתימות

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ועדה מסומית לבניה ראשוני-לציון

מס' תכנית: 4619399
 מס' תע"מ: 4619399
 מס' תע"מ: 4619399
 מס' תע"מ: 4619399

מ"ר תע"מ: _____
 מ"ר תע"מ: _____

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 7/8/12
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
 12 12 2012
 מ"ר תע"מ: _____

DOV HEFETZ

דב חפץ

ARCHITECTS AND TOWN PLANNERS Ltd.

אדריכלות ובנוי ערים בע"מ.



רח' שאול זילברמן 34 רחובות 76656 טל' 08-9370390, פקס' 08-9370392, נייד 050-5202034
 e.mail : dov@hefetz-architects.co.il
 www.hefetz-architects.co.il

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רצ/9/1/46

נחמיאס – רחוב הרצל, ראשלי"צ

המרכז

מחוז

ראשון לציון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מפורטת

תכנית הקובעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית.

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

מטרתה של התכנית להסדיר איחוד בין חלקות 238 ו-536 וכן להבטיח את פינוי ההפקעה להרחבת רחוב הרצל במטרה להוסיף נתיב תחבורה ציבורי, עפ"י רצ/9/1.
 כבר בתכנית מס' רצ/151 שקבלה תוקף בשנת 1960, הוחלט להפוך את המשך רחוב הלפרין לשביל להולכי רגל ויתרת השטחים הנוצרים כתוצאה מביטול הדרך, לצרף לחלקות הגובלות.
 החלק הדרומי של הדרך המבוטלת כבר אוחד עם החלקה הדרומית (541) והחלק הצפוני של הדרך המבוטלת יאוחד בתכנית זו עם חלקה 238.
 כמו כן, מוצע להקים בניין מסחר ומגורים כאשר המבנה הטופוגרפי מאפשר הקמת שטחי מסחר במפלס רחוב הרצל, בעוד הכניסה למבנה המגורים תהיה מעל תקרת המסחר במפלס רחוב ויצמן, המאפשר תפקוד אוטונומי של המגורים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' רצ/1/9/46

1. זיהוי וסיווג התכנית

נחמיאס – רחוב הרצל, ראשלי"צ	1.1 שם התכנית
1.294 דונם	1.2 שטח התכנית
• מתן תוקף	1.3 מהדורות
1 מספר מהדורה	
04.11.2012 תאריך עדכון	
תכנית שקובעת הוראות להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה.	1.4 סיווג התכנית
• תכנית מפורטת	
• תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.	סוג איחוד וחלוקה
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התכנית

ראשון לציון	1.5.1 נתונים כלליים
653075 קואורדינטה מערב	
מזרח – Y	
181675 קואורדינטה דרום	
צפון – X	
בין הרחובות הרצל וויצמן בראשון לציון	1.5.2 תאור מקום
ראשון לציון	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
• חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות
ראשון לציון	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
הרצל	ישוב שכונה רחוב מספר בית
.24	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3928	• מוסדר	• חלק מהגוש		238 536

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
אין	אין

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
אין	אין

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/9	• שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/1/9 במקרה של סתירה בין התכנית הנייל לתכנית זו, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.	2702	09/04/1981

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ 2000	בהפקדה	3096	13/09/1984

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין	• התוספת אינה		

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
סביבה חופית	חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת 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.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דב חפץ	23.08.06	-	17	-	• מחייב	הוראות התכנית
		דב חפץ	23.08.06	1	-	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
		דב חפץ	23.08.06	1	-	1:250	• מנחה	נספח בנינו
		אלכס רבין	15.11.05	1	-	1:250	• מנחה	נספח תנועה
		דב חפץ	07.01.2010	1	-	1:250	• מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	נתמלאם אסתר	נתמלאם אסתר	009065681			רח' ויצמן 4, ראשלי"צ	03-9641388			

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	נתמלאם אסתר	נתמלאם אסתר	009065681			רח' ויצמן 4, ראשלי"צ	03-9641388			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			03-9641388	רח' ולצמן 4, ראשלי"צ			009065681	נחמיאס אסתר		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
dov@hefeitz-architects.co.il	08-9370392	050-5202034	08-9370390	שאו"ל זילברמן 34 רחובות 76656	דב חפץ אדריכלות וביעני ערים בע"מ ח.מ. 512367723	.22578	06442455	דב חפץ	אדריכל	
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507		03-9654095	רטשילד 102 ראשלי"צ 75103	מזור מליזדות בע"מ	552		אביגודר מזור	מודד	מודד
	08-6739597		08-6739602	ת.ד. 678 אשקלון 78100	דרך הנוסה בע"מ - שירותי הנוסה אזרחית	3815		אלכס רבין	יועץ תנועה	תנועה

1.9 הגדרות בתכנית

אין

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנית להקמת מבנה מגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תכנית הקובעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה בעתיד, ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי יעוד משצ"פ ואזור מגורים ג' לאזור מגורים ומסחר.
- ג. קביעת זכויות בניה וקווי בניין.
- ד. קביעת הוראות לבניית חניון תת-קרקעי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.294 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2508	771+	1737	מ"ר	מגורים
		25	11+	14	מס' יחיד	
		627	164+	463	מ"ר	מסחר

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. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
	עצים לשימור	1	מגורים ומסחר
		2,3	דרך מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ומסחר****4.1.1 שימושים**

- א. מגורים
 ב. שטחי השירות כוללים: חדרי מוגנים, חדרי טכניים, לובי מבואות וחדרי מדרגות, מחסנים, מעברים לכלל הציבור.
 ג. מסחר בהתאם להוראות איכות הסביבה, ראה 6.3

4.1.2 הוראות

- א. גגון לחנויות: תותר הבלטת גגון לחנויות מעבר לקו רחוב עד 2.0 מ'.
 ב. קומת גלריה: תותר הקמת גלריות למסחר בקומת קרקע.

4.2 דרך**4.2.1 שימושים**

- א. מעבר כלי רכב והולכי רגל

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קדמי לרחוב ויצמן	קווי בנין (מטר) (2) (1)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד) (נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				יעד				
	קדמי לרחוב ויצמן	צידו-ימני שמאלי							קדמי לרחוב הרצל	מתחת לבנייה הקובעת	מספר קומות מעל לבנייה הקובעת	שטחי בניה סה"כ		מתחת לבנייה הקובעת		מעל לבנייה הקובעת	
														שירות	עיקרי	שירות	עיקרי
4	7	7	0	2	20	25	40%	550%	2508 מ"ר (200%)	6897 מ"ר	2508 מ"ר (100%) (3)	1254 מ"ר (200%)	2508 מ"ר (200%)	1	מגורים		
	4											627 מ"ר (50%)			מסחר		
													40	2,3	דרך		

- (1) קווי בנין לחניון תת-קרקעי – עפ"י המסומן בתשריט.
 (2) בנוסף להוראות הייל יחולו גם הנהלות קווי בנין מעץ שסומן כעץ מיוחד לשימור, כמפורט בסעיף 6.9 בהוראות התכנית.
 (3) בהתאם לתכנית רצ/1/46 – שטחי שירות.
 (4) שתי קומות חניה תת קרקעית מתחת לקומת המסחר במפלס רחוב הרצל.
 (5) לא תותר חניון תת קרקעי מעבר לקו בנין 0 לתוך תחום ההפקעה לדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קדמי לרחוב ויצמן	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד) (נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				יעד				
	קדמי לרחוב ויצמן	צידו-ימני שמאלי							קדמי לרחוב הרצל	מתחת לבנייה הקובעת	מספר קומות מעל לבנייה הקובעת	שטחי בניה סה"כ		מתחת לבנייה הקובעת		מעל לבנייה הקובעת	
														שירות	עיקרי	שירות	עיקרי
4	7	7	0	-	12	14	-	370%	4285 מ"ר	80% עד בקומה	100%	150%	1158	238/2	מגורים נ' חזית מסחרית		
													96	536/2	שצ"פ		
													40	238/1, 536/1	דרך		

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

- א. החניה תהייה בתחום המגרש. חנייה תת-קרקעית תוקם בהתאם למסומן בתשריט.
- ב. החניה תתוכנן בהתאם לנספח תנועה וחניה.
- ג. החניה תבוצע ע"פ תקני החנייה התקפים למגורים ומסחר לעת מימושה של התכנית.
- ד. בתכנון בית משותף תרשם אצל רשם המקרקעין, זיקת הנאה הדדית למעבר רכב והולכי רגל בתחום מרתפי החניה.

6.2 הוראות נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים

- א. לא תותר הנחת תשתיות בתחום הרצועה לתכנון, אלא לאחר ביצוע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין קו המתע"ן.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין קו המתע"ן.
- ג. לא תותר הקמת עוגנים, קבועים או זמניים, בחזית הפונה לרחוב הרצל.
- ד. בתכנון רחבת כיבוי האש הפונה לרחוב הרצל ילקח בחשבון מעבר קו המתע"ן בדרך. תכנון הרחבה יועבר לבדיקת הרשות המוסמכת לעניין קו המתע"ן, טרם הוצאת היתר בניה.

6.3 איכות הסביבה

- כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות אגף איכות הסביבה בעיריית ראשלי"צ ובתנאים המפורטים מטה:
- א. לא יותרו שימושים אשר יכולים לפגוע באיכות החיים של המגורים דוגמאת:
 1. מקומות להכנת אוכל מוכן בהם מתבצעים תהליכי בישול, צליה, טיגון ואפיה.
 2. פיצוחיות וקיוסקים.
 3. לא תאושר פתיחת עסקים להשמעת מוסיקה במקום או אלה בהם מתקיימת פעילות בשעות החורגות מאלה שנקבעו בחוקי עזר לראשון לציון.
 - ב. מניעת רעש:
 1. בבקשה להיתר בניה תשולב הצבת מתקני קירור, מיזוג ואיורור.
 2. סף הרעש הנובע מהפעלת מערכות הנדסיות, לא יגרום למטרדים סביבתיים לדיירי הבניין והסביבה.
 - ג. מניעת זיהום אויר:
 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת לאיורור החניון והשטח המסחרי של המבנה.
 - ד. מערך איסוף פסולת מוצקה:
 1. בתחום הפרויקט יבנו שני חדרי אשפה נפרדים למסחר ולמגורים.
 2. בחדר אשפה למסחר יוצבו הכלים הבאים: דחסן אשפה או מכולה. בחדר למיחזור קרטונים יוצב מכבש קרטונים.
 - ה. בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34, החדרת מי נגר עילי למי תהום בתחומי המגרש תעשה ע"י מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
 - ו. לא יותרו שימושים מסחריים העלולים לזהם את מי התהום.

6.4 איחוד וחלוקה

1. כל השטחים בתחום התכנית יאוחדו ויחולקו ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז', בתכנית בסמכות ועדה מקומית, אשר תוכן בעתיד.
2. תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.

6.5 מבנים להריסה

- א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המיועדים להריסה עפ"י התשריט.
 ב. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון-התשנ"ט 1988). תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד להגני"ס ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר איכלוס-הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.

6.6 בינוי ופיתוח

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות החניון התת-קרקעי, הכוללת תאום מערכות תשתית קיימות וחדשות. תכנון, תאום וביצוע התשתיות והפיתוח יעשה ע"י מבקש ההיתר.
 ב. שטח הגינון בקומת קרקע לא יפחת מ- 25% משטח המגרש. התכנון הנופי יכלול שיחזור/שימור הצמחייה הקיימת במגרש.
 ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית גינון והשקיה ע"י אגף אדריכלות נוף של עיריית ראשון לציון, לרבות הטיפול בשורת הברושים לאורך רח' ויצמן.
 ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקיד היערות לעקירת עצים בתחום התכנית.

6.7 כיבוי אש

- א. תתוכננה 2 רחבות הערכות לרכבי כבאות (אחת בחזית רחוב הרצל ואחת בחזית רח' ויצמן) במידות 8*14 מ', במרחק שלא יעלה על 4 מ' מהחלק הבולט של המבנה, ויעודן לחניית רכבי כיבוי אש בלבד.
 ב. אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו לעומס 36 טון (21 טון לצמד סרנים).
 ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור שירותי הכבאות למיקום רחבות ההערכות ולא מתחת לקווי חשמל.
 ד. במקרה של התקנת צובר גפ"מ תת קרקעי יש לתכנן את מיקומו וכן את תוואי הצנרת התת קרקעית כך שיעמדו בכל התקנים הרלוונטים.

6.8 חברת אחזקה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת חברת אחזקה ע"י היוזם, אשר תתחזק ותנהל את המבנה, את השטחים הציבוריים והפתוחים שבגבולות החלקה, החניונים וכדי לרבות מערכות מים, ביוב, איסוף אשפה וכד'.

6.9 עצים בוגרים**6.9.1 נספח עצים בוגרים לתוכנית:**

- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:500 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.

6.9.2 הוראות בנוגע לעצים לשימור:

- א. עם קבלת תוקף לתכנית, לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן בתכנית כעץ לשימור.
 ב. קו בניין מעץ לשימור לא יקטן מ- 4 מטר מרדיוס צמרת העץ או כפי שייקבע ע"י פקיד היערות. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחום מרווחי בנייה

- אלו. בבקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ מיוחד לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ מיוחד לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ד. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לשימור, יש לצרף לבקשה דברי הסבר הכוללים פרוט התנאים וההגבלות לבנייה ופיתוח בסמוך לעצים שנקבעו לשימור, לרבות פירוט האמצעים המתוכננים שינקטו על מנת לשמר עצים בוגרים באתרם [לדוגמא: מרחק בנייה מקצה צמרת העץ, מניעת קירבה לגזע, חיתוך מבוקר של שורשים, הגנה על הגזע בתהליכי פיתוח ועוד].

6.9.3 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:500 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ המיועד להעתקה, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

6.9.4 הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית. מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
- ד. תנאי לקבלת רישיון הכריתה יהיה הסדרת ערבות ביצוע תוכנית הנטיעות.
- ה. תנאי לקבלת רישיון כריתה יהיה תשלום פיצוי נופי כפי שיקבע ע"י פקיד היערות במועד קבלת הרישיון.

6.10 רישום

תכנית איחוד וחלוקה עתידית בסמכות ועדה מקומית תקבע הוראות בדבר רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ראשון לציון, כאמור לעיל בסעי' 6.4. כל השטחים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית ראשון לציון ללא תמורה ובהתאם לחוק התכנון והבניה.

6.11 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.12 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978.
2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות התבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניתו בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התכנית**7.1 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגידי / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12.11.12	א. (חתימה)		18259600	נחמיאס אסתר	מגיש התכנית
12.11.12	א. (חתימה)		18259600	נחמיאס אסתר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
12.11.12	א. (חתימה)		18259600	נחמיאס אסתר	בעלי עניין בקרקע
11.11.12	דב חפץ	דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ סניף תל אביב 08-9570300 08-9570300	06442455	דב חפץ	עורך התכנית

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אלן יגין (שם), מספר זהות 303656227 ^{3 י"ף תרס"ג ואל}
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רצ/46/9/1 ששמה נחמיאס-רחוב הרצל ראשל"צ (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום גננות/מזגן ויש בידי תעודה מטעם לשון האזנה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 72642 או לחילופין (מחק את המיותר):
~~אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.~~
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נסמך מוצר 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

12.11.12
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/46/9/1

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: 2.5.03 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).

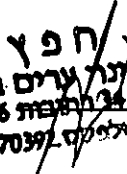
<u>4.11.12</u>	<u>W</u>	<u>552</u>	<u>מאיר</u>
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 2.6.10 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>4.11.12</u>	<u>W</u>	<u>552</u>	<u>מאיר</u>
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

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

תוכנית מספר: רצ/46/9/1 שם התוכנית: נחמיאס-רחוב הרצל, ראשלי"צ
 עורך התוכנית: דב חפץ תאריך: 11.11.12
 חתום: 
 אורזיכלות ופיתוח ערים בע"מ
 שאל ילברסן 34 תל אביב 76686
 08-9370397

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

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: <u>נספח תנועה, נספח בינוי ונספח עצים בוגרים</u>		
	✓	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 וחתימת ⁽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	

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		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 לחדירת 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 (7)
✓		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)

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

(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.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"כ - שמירה על עצים בוגרים