

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית ראשון-לציון מינהל הנדסה
מגד התכנון בניין 511

0212.2012

נת קבלה
16816

הוראות התוכנית

תוכנית מס': רצ/מק/1/2/29/1

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: מרחב התכנון המקומי ראשון לציון.

סוג תוכנית: תכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
ראשון לציון

אישור תכנית מס'
הוצעה המקומית וחליטה לאשר את התוכנית.

ביום 29/1/2012 ביום 29/1/2012
מחלקת הועדה

ה"ר הועדה

תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התוכנית
8	2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה
9	3. טבלת יעדי קרקע ותאי שטח בתוכנית
9	4. יעדי קרקע ושימושים
10	5. טבלת זכויות והוראות בניה
12	6. הוראות נוספות
12	7. ביצוע התוכנית
13	8. אישורים וחתימות

דברי הסבר לתוכנית

א. הגבהת גג רעפים מ 9.50 מ"מ ל 10.50 מ"מ.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

אח"י מזנק 37,39 ראשון לציון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

רצ/מק/1/29/2

מספר התוכנית

0.594 ד'

1.2 שטח התוכנית

• הגשה

שלב

1.3 מהדורות

• מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מכורטת.

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מכורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

•

סעיף 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

קואורדינטה X 656275
קואורדינטה Y 175300

רחוב אחי מזנק 37,39

1.5.2 תיאור מקום

ראשון לציון
רשות מקומית
התייחסות לתחום הרשות

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

ראשון לציון
נווה חוף
אחי מזנק 37,39
יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2709	מוסדר	חלק הגוש	99	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15.11.90	3815 י.ג.	תכנית זו משנה רק את המפורט בתחום תכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רצ/1/29/2 ו רצ/מק/1/29/6 ממשיכות לחול.	• שינוי	רצ/1/29/2
1.2.96	5280 י.ג.	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רצ/1/1/1/יג' ממשיכות לחול.	• שינוי	רצ/1/29/2א
19.1.05	5280 י.ג.	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	• שינוי	רצ/מק/1/1/37
30.3.99	5280 י.ג.	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית זו.	• כפיפות	רצ/מק/1/29/6

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית ועדה מחוזית	נד סגלה תאגיד 10940	25.6.07	1 1		1:250 1:250	מחייב מנחה מחייב	תשריט התכנית נספח בינוי תקנון

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(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
				03-9611352	רח' אחי מונק 39 ראשלי"צ				011259173	אשכנזי אבוט		מגיש התכנית
									011216740	אשכנזי רחמין	40	

1.8.2 יזם במועל												
דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	סלולרי	מקצוע / תואר
	בעלים	אשכנזי אבוט	011259173		רח' אחי מונק 39 ראשלי"צ			03-9611352				
		אשכנזי רחמין	011216740									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	סלולרי	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
	אדריכל	נד סגלה			10940	רח' מוסאל 9 ראשלי"צ	03-9679544		03-9642241			

1.8.4

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשמחה	מקצוע / תואר
			03-6485568	רח' שלום אש 22 תל אביב			482		צבי גת	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

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

תיקון נספח הבינוי באופן שיאפשר הגבהת גג הרעפים מ 9.5 מ" ל 10.5 מ"מ.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תיקון נספח הבינוי באופן שיאפשר הגבהת גג הרעפים מ 9.5 מ" ל 10.5 מ"מ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0:594 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				356.38	מ"ר	מגורים
				2	מס' יח"ד	
					מ"ר	מגורים מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מגורים ב'	99	

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	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
עפ"י תוכנית מאושרת רצ/1291	א.
	ב.
	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י רצ/1/29/2

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמימות לזונוס (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני							קדמי	מתחת לתחנת הקובעת	מעל לכניסה לקובעת				שטחי בניה
5	3	3	5	1	2	9.50	30	2	60%	עפ"י רצ/1/1/ג'	356.4 מ"ר	15%	60%	594 מ"ר	מגורים מאושר

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמימות לזונוס (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני							קדמי	מתחת לתחנת הקובעת	מעל לכניסה לקובעת				שטחי בניה
5	3	3	5	1	2	10.50	30	2	60%	עפ"י רצ/1/1/ג'	356.4 מ"ר	15%	60%	594 מ"ר	מגורים מוצע

6. הוראות נוספות

6.1. רישום שטחים ציבוריים
 רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו או ירשמו על שם עיריית ראשל"צ, בכל דרך אחרת.

6.2. היטל השבחה
 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק

6.3. חניה
 חניה תיקבע בהתאם להוראות התוכנית הראשית ובאישור אגף התנועה.

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

7. ביצוע התוכנית

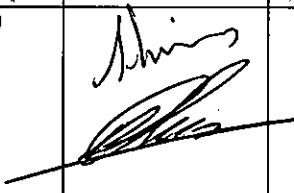
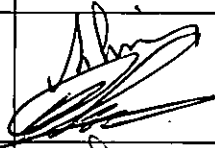
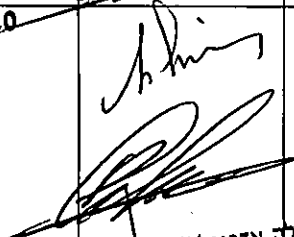
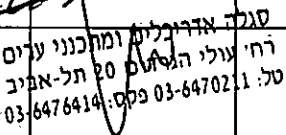
7.1. שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2. מימוש התוכנית

תכנית זו תבוצע במידי מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
3.7.10			011259173 011219748	אשכנזי אבוט אשכנזי רחמין	מגיש התוכנית
3.7.10			011259173 011219748	אשכנזי אבוט אשכנזי רחמין	יזם בפועל
3.7.10			011259173 011219748	אשכנזי אבוט אשכנזי רחמין	בעלי עניין בקרקע
3.7.10		10940		נד סגלה	עורך התכנית

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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	v		
		האם קיימים נספחי תנועה, בניוי, ניקוז וכו'?	v		
		אם כן, פרט: _____			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	v		
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	v		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	v		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	v		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	v		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	v		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	v		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	v		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	v		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	v		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	v		
		מספר התוכנית	v		
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	v	
			מחוז	v	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	v		
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	v		

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק בי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק אי בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	v	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	v	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	v	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	v	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	v	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	v	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	v	
		• שמירת מקומות קדושים	v	
	• בתי קברות	v		
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	v		
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	v	
	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)	v	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	v	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	v	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי? ⁽⁵⁾	v	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?	v	

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

⁽⁴⁾ מספרי הטיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

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

v	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	
---	--------------------------------	--

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה 31 2012 (שם), מספר זהות 17020900, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק/1/2/29 / ששמה לה' לנדק זכר (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום לנדק זכר מספר רשיון 10940.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/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.

סגלה אדריכלים ומתכנני ערים
רח' עולי תימן 20 תל-אביב
טל: 03-6470211 פקס: 03-6476414

חתימת המצהיר

2.12.12

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

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

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (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 _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ 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

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 12/29/4/ק/3

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 21.3.12 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

צנצנא
מ.מ. 4827
חתימת המודד - מוסמך
6485568

482
מספר רשיון

צנצנא
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.

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	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	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		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.