

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

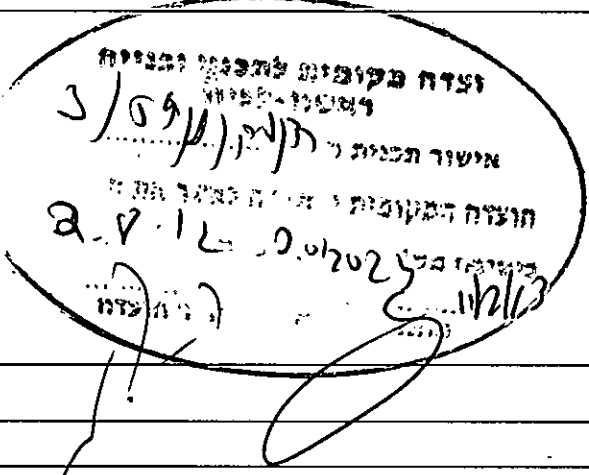
**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' רצ/מק/1/59/3**

**שם תוכנית: תוכנית איחוד וחלוקה – "נחלת מערב"**

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית לתכנון ובניה          רמת-גן          אישור תכנית רצ/מק/1/59/3          חוזה המקומית          28.1.2013          2013</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים שמטרתה הכללת טבלת שומה ואיזון לתכנית מפורטת רצ/1/59/1, מאושרת בי.פ. 6114 מיום 17/3/11.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומות

תוכנית איחוד וחלוקה – "נחלת מערב"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

רצ/מק/1/59/3

מספר התוכנית

185.205 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים לתוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

28/1/2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

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

• ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 1, 5, 6

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום  
התוכנית.סוג איחוד  
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדייפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X 154,100  
קואורדינטה Y 130,900

**1.5.2 תיאור מקום** חטיבת קרקע באזור מחלף ראשון התחומה ברחובות שד' היובל, שד' ז'בוטינסקי וכביש מס' 4

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** ראשון לציון רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** ראשון לציון יישוב

שכונה נחלת יהודה רחוב לא רלוונטי מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3629	מוסדר	• חלק	33-31, 29-16	34, 15, 14, 8
3927	מוסדר	• חלק	416, 378, 184, 423, 420	426, 391
6095	מוסדר	• חלק	-	65
5025	מוסדר	• חלק	199, 197	292

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
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
17/03/2011	6114	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רצ/1/59. הוראותיה תחולנה על תוכנית זו, למעט שינויים בתכנית בינוי שתכנית זו משנה.	• כפיפות	רצ/1/59

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אגף תכנון	28.1.2013	-	14	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אגף תכנון	28.1.2013	1	-	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אגף תכנון	28.1.2013	1	-	1:2500	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מקומית	אורי כהן שמאי מקרקעין	28.1.2013	-	13	לא רלוונטי	מחייב	טבלת הקצאות

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	מקצוע / תואר
	miril@rishonlezi on.muni.il		03-9547573	03-9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון	-	-	אגף תכנון, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
miril@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	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										שונים עפ"י נסח טאבו	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
miril@rishonlezi on.muni.il		03-9547573		03-9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון	-	-	-	אגף תכנון, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון
mazor@mazor-sur.co.il		03-9673507		03-9654095	רוטשילד 102 ראשלי"צ	-	-	552	אביגדור מזור	מדור מדידות בע"מ	מדוד
URIC9@walla.com		03-6092518		03-6092593	פול הייז 10 ראשון לציון 75804	-	-	-	אורי כהן	-	שמואי מקרקעין

**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**

תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה למגרשים הכלולים בתוכנית רצ/1/59/1, ושינוי בחלוקת מספר יחידות הדיור במגרשים באזור מגורים ג'3.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. איחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' לחוק, ללא הסכמת בעלים.
2. שינוי בחלוקת יחידות הדיור בתאי שטח 1,3,4,6 ובשטחי הבניה, בהתאמה לצורך הסדרת איזון – ללא שינוי בסה"כ היחידות המאושרות ובשטחי הבניה הכוללים באזור מגורים ג'3.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	185.205 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		82,500	ללא שינוי	82,500	מ"ר	מגורים ג'3
		750	ללא שינוי	750	מס' יחיד	
				לא רלוונטי	מ"ר	דיור מיוחד
				לא רלוונטי	מס' יחיד	
				לא רלוונטי	מ"ר	מסחר
				לא רלוונטי	מ"ר	תעסוקה
				לא רלוונטי	מ"ר	מבני ציבור



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח במופיעים		זיקת הנאה	תאי שטח	יעוד
רדיוסי מגן מבאר	תאי שטח			
6; 5; 4; 3		7 A	1-6	מגורים ג'3
		7 B	7 A	מגורים מיוחד ומסחר
			7 B	מסחר
8			8	מתקנים הנדסיים
		9	11; 10; 9	מבנים ומוסדות ציבור
15; 14; 13			12-18	שטח ציבורי פתוח
29; 28; 27; 26; 25; 21; 20			19-29	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	יעוד
מ"ר	יעוד		
אחוזים	אחוזים	מ"ר	לא רלוונטי

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>שם ייעוד: מגורים ג'3, מגורים מיוחד ומסחר, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, דרך מאושרת</b>		<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.1.1</b>
עפ"י תכנית תקפה רצ/1/59/1		<b>א.</b>
		<b>ב.</b>
		<b>ג.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.1.2</b>
עפ"י תכנית תקפה רצ/1/59/1		<b>א.</b>
		<b>ב.</b>
		<b>ג.</b>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (עפ"י תכנית תקפה רצ/1/59/1)**

יעד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יחיד מספר	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	גובה (מטר) (1)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	אחורי
			מתחת לבנייה הקובעת		מעל לבנייה הקובעת					מרחק	מרחק		
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
מגורים ג'3	1	4,343	3,100	6,820	5,000	14,920	343.5%	14.3			5	5	20
	2	6,258	6,750	14,850	6,500	28,100	449%	21.5			5	5	8
	3	6,378	8,800	19,360	10,000	38,160	598%	27.6	מ' 128	25 מקסי	5	5	8
	4	6,481	8,750	19,250	10,000	38,000	586%	27.0	מקסי	2	5	5	8
	5	6,627	7,000	15,400	8,000	30,400	459%	21.1			5	15	8
	6	4,736	3,100	6,820	5,000	14,920	315%	13.1			5	5	10
סה"כ		34,286	37,500	82,500	44,500	164,500	480%	21.8			5	5	
מגורים מיוחד (4)	7 A	1,370	4,500	7,500	1,070	13,850	1,010%	150	מ' 128	25 ק'	1	5	5
מסחר	B7	1,540	180	600	1,230	1,750	113.6%			2 ק'	1	5	5
מתקנים הנדסיים	8	2,064					70%					2	25
מבני ציבור	9	5,284					30%					5	5/15
	10	33,702										5	20
	11	0.175										5	
שטחים עיקריים עפ"י רצ/1/1/59													
מתקן שאיבה עפ"י פרוגרמה מאושרת ע"י הועדה המקומית													
עפ"י פרוגרמה מאושרת ע"י הועדה המקומית													

- (1) גובה מחושב ממפלס הכניסה הקובעת ועד לתקרת המבנים הטכניים על הגג
- (2) מספר הקומות כולל = קומות מגורים + קומות פנטהאוז/קומה מפולשת לא כולל קומת כניסה/לובי ולא כולל מיבנים על הגג.
- (3) גובה המבנה מחושב עד קצה גג הרעפים
- (4) למגורים מיוחדים – עיקרי עילי מחושב לפי 50 מ"ר/לוח"ד, שרות עילי מחושב לפי 30 מ"ר/לוח"ד

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח (השטח)	צפיפות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת						מעל	מתחת לקניסה	מתחת לקניסה			
עפ"י תכנית מאושרת רצ/1/59/1															
						14.7	64	351%	15,240	5,000	-	3,200	7,040	1	
						21.5	135	449%	28,100	6,500	-	6,750	14,850	2	
						27.3	174	593%	37,840	10,000	-	8,700	19,140	3	
						26.7	173	581%	37,680	10,000	-	8,650	19,030	4	מגורים ג'3
						21.1	140	459%	30,400	8,000	-	7,000	15,400	5	
						13.5	64	322%	15,240	5,000	-	3,200	7,040	6	
						21.8	750	480%	164,500	44,500	-	37,500	82,500		סה"כ
														7 A	מגורים מיוחד (4) מסחר
														7 B	מסחר
														8	מתקנים הנדסיים
														9	
														10	מבנים ומסודות ציבור
														11	
														715	

הוראות וזכויות בניה עפ"י תכנית מאושרת רצ/1/59/1

**הערה:**

תוכנית זו איננה משנה את זכויות והוראות הבניה של תכנית מאושרת רצ/1/59/1, אלא באה להסדיר רישום באמצעות לוח הקצאות וטבלת איוון, ושינוי בחלוקת מספר יחיד ללא שינוי בסה"כ יח"ד המאושרות ובשטחי הבניה הכוללים - במגרשים באזור מגורים ג'3.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.2 רישום שטחים ציבוריים**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו/או יירשמו ע"ש עיריית ראש"צ בכל דרך אחרת.

**6.3 חלוקה ורישום**

- א. התוכנית כוללת הוראות לחלוקה חדשה והרישום יבוצע בהתאם לסעיף 125 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. הרישום ייעשה על סמך תכנית לצרכי רישום שאושרה ככשרה לרישום ותואמות את לוח ההקצאות המצורף לתוכנית זו.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור וכלולים בתוכנית החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.4 רצועת דלק**

רצועת הדלק הינה ברוחב של 10 מ' המשתרעת 5 מ' מכל צד של קו הדלק.

אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק שבבעלות חברת קו מוצרי דלק בע"מ – ללא הסכמתה. אין לבנות כל מבנה במרחק הקטן יותר מ-5 מ' מהצינור המזרחי ו-5 מ' מהצינור המערבי.

**6.5 הוצאות**

כל הוצאות עריכת התוכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים, עבודות עפר ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

**7.2 מימוש התוכנית**

5 שנים מיום אישור התוכנית

**8. חתימות**

<p>עיריית ראשון-לציון  <b>חתימה: מפקח הנדסה</b>  <b>אגף תכנון בניין עיר</b></p>		<p>שם: אגף תכנון, מנהל                  הנדסה עיריית ראשלי"צ</p>	<p>מגיש                  התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 008300</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית ראשון לציון</p>		
<p>עיריית ראשון-לציון  <b>חתימה: מפקח הנדסה</b>  <b>אגף תכנון בניין עיר</b></p>		<p>שם: אגף תכנון, מנהל                  הנדסה עיריית ראשלי"צ</p>	<p>עורך                  התוכנית</p>
<p>תאריך:</p>	<p>תאגיד: עיריית ראשון לציון</p>		
<p>מספר תאגיד: 008300</p>			
<p>תאריך:</p>	<p><b>חתימה:</b>  <b>הועדה המקומית לתכנון ולבנייה</b>  <b>ראשון-לציון</b></p>	<p>שם: הועדה המקומית                  לתכנון ובניה ראשלי"צ</p>	<p>יזם                  בפועל</p>
<p>מספר תאגיד: 008300</p>	<p>תאגיד: עיריית ראשון לציון</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין                  בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין                  בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין                  בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק/1/3/59 ששמה תכנית איחוד וחלוקה – "נחלת מערב" (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 בניין עיר

חתימת המצהיר

6.2.13

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/1/59/3

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

- 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: 20/11/12 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).

שם המודד אריאל נחמן מספר רשיון 552 חתימה NSN תאריך 10/2/12

2. עדכניות המדידה

הרני 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.

שם המודד \_\_\_\_\_ מספר רשיון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_



## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אורי כהן, מספר זהות 055096994,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רצ/מק/1/59/3 ששמה תוכנית איחוד וחלוקה – "נחלת מערב" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום שמאות מקרקעין ויש בידי תעודה מטעם משרד המשפטים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 234.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים טבלת הקצאה ואיזון 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

7.2.2013  
תאריך