

57

20-11-2012

משרד הפנים חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

20. 11. 2012

הוראות התוכנית נתקבל תיק מס'

תוכנית מס' רצ/15/76

פרוייקט פריימן

תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

מרכז

מחוז

ראשון לציון

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מפורטת

סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
ועדה מסומית לבניה ראשונית לציון

תכנית מפורטת מס' ינ/15/76  
תאריך: 20.11.2012

מחוז מרכז  
משרד הפנים  
24.04.2013

נתקבל תיק מס'

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
ועדה מסומית לבניה ראשונית לציון  
מנהלת מועצה מקומית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 6/12/09  
לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

14-03-2013  
תאריך  
יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתוכנית

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, ללא שינוי בשטחים הסופיים, קביעת אזור מסחר, תעשייה קלה ומלאכה, זכויות בניה, קביעת הוראות להקצאת שטח לצרכי ציבור למגדל חניה מעל קומה מסחרית, שינוי קווי בניין, הריסת מבנים קיימים. הכנה להתחברות עתידית של גשר להולכי רגל מעל רח' פריימן המאפשר מעבר רגלי ישירות למגדל החניה הציבורית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

	<b>שם התוכנית</b>	<b>שם התוכנית</b>	<b>1.1</b>	
	פרוייקט פריימן	ומספר התוכנית		
	מספר התוכנית רצ/76/15/1			
	תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.			
	8.713 דונם	שטח התוכנית	<b>1.2</b>	
	שלב	מהדורות	<b>1.3</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מתן תוקף</li> </ul>	<p><b>1</b></p> <p><b>מספר מהדורה בשלב</b></p>			
	<p><b>06/09/12</b></p>	<p><b>תאריך עדכון המהדורה</b></p>		
		<p><b>סוג התוכנית</b></p>	<p><b>1.4</b></p> <p><b>סיווג התוכנית</b></p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> </ul>		<p><b>סוג איחוד וחלוקה</b></p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</li> </ul>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> </ul>	<p><b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b></p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>	<p><b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b></p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>	<p><b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b></p>			

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה 653/750

קואורדינטה 182/250

1.5.2 תיאור מקום רח' פריימן 5 ראשל"צ

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית-ראשל"צ בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראשון לציון

שכונה מב"ת צפון

רחוב פריימן

מספר בית 5

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3942	• מוסדר	• כל הגוש	103,104	

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

רצ/1/15/ב/1	3942
-------------	------

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי	לא רלוונטי
------------	------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
09/03/04	5280	על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4 – תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כפיפות</li> <li>• שינוי</li> <li>• כפיפות</li> </ul>	רצ/1/1/יג
10/08/78	2461			רצ/1/1/ג
25/5/1997	4525			תמא/2/4

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	גדעון גולומב	06-09-12		20		• מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	גדעון גולומב	06-09-12	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	גדעון גולומב	06-09-12	1		1:500	• מנחה	נספח בינוי
	וועדה מחוזית	גרש לפיד ושוחי	06-09-12		8		• מחייב	טבלאות הקצאה
	וועדה מחוזית	מ.ת.ג מערכות תעבורה 97 בע"מ	16-06-05	1		1:500	• מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק 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 התוכנית 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
		03-9650090	054-2299999	03-9679995	מנחם בגין 4 ראשלי"צ	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	042512731	כהן פליקס חברה לבנין ופיתוח בע"מ	

### 1.8.2 יזם כפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-9650090	054-2299999	03-9679995	מנחם בגין 4 ראשלי"צ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	042512731	כהן פליקס חברה לבנין ופיתוח בע"מ	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-9650090	054-2299999	03-9679995	מנחם בגין 4 ראשלי"צ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	042512731	כהן פליקס חברה לבנין ופיתוח בע"מ		• בעלים
	03-9671419		03-9671416	משה בקר 25 ראשלי"צ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	016991457	מוסכי עדן ראשון(1998)בע"מ		• בעלים
	03-9504016		03-9671597	משה בקר 25 ראשלי"צ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	054310107	מוסך שלי דוד בע"מ		• בעלים
	08-9353706		08-9357676	אזור תעשייה מזכרת-בתיח	לא רלוונטי	לא רלוונטי	068155779	דקור-רהיט 2000 בע"מ		• בעלים
					לא רלוונטי	לא רלוונטי		עדרית ראשלי"צ		• בעלים תא שטח 2

### 1.8.4 עורך התוכנית 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	עורך ראשי
	03-9667626		03-9667625	רוטשילד 49 ראשלי"צ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	25154	50606649	גולומב נדעון	אדריכל	• עורך ראשי

**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	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**

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, ללא שינוי בשטחים הסופיים, קביעת אזור מסחר, תעשייה קלה ומלאכה, זכויות בניה, קביעת הוראות להקצאת שטח לצרכי ציבור למגדל חניה בן 5 קומות, מעל קומה מסחרית, שינוי קווי בניין.  
הכנה להתחברות עתידית של גשר להולכי רגל מעל רח' פריימן המאפשר מעבר רגלי ישירות למגדל החניה הציבורית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

קביעת הוראות לבניית מבנה מסחר, תעשייה קלה ומלאכה בן 3 קומות + קומה טכנית ומגדל חניה בן 5 קומות מעל קומה מסחרית, עם חפיפה ביניהם, שינוי קווי בניין. הכנה לבניית גשר מעל רח' פריימן.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 8.713 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מ"ר	מגורים
					מסי יחיד	מיוחד
שטחים עיקריים		7852	7852	0	מ"ר	מסחר *
					מ"ר	תעסוקה
שטחים עיקריים		—	0	1328	מ"ר	מבני ציבור
שטחים משניים		5230	5230	0	מ"ר	חנייה
						ציבורית

\*היעוד הוא מסחר ותעשייה קלה ומלאכה.



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	1	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	2	דרך

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: מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	4.1
שימושים	4.1.1
מסחר תעשייה קלה ומלאכה	א.
הוראות	4.1.2
<p>השימושים המותרים באזור מסחר, תעשייה קלה ומלאכה. לא יאושרו חנויות לירקות, דגים, בשר, קיוסקים וכיוצ"ב שימושים המהווים מטרד סביבתי ותברואתי. לא תאושר פתיחת עסקים המשתמשים בחומרים מסוכנים.</p> <p><b>1- באזור מסחר, תעשייה קלה ומלאכה</b> שימושים למסחר יותרו לבתי עסק מסחריים:</p> <p>א- חנויות בגודל מ-75 מ"ר ומעלה. ב- אולמי שמחות. ג- אולמי תצוגה – רהיטים, שטיחים, תצוגת רכב וחלקי חילוף ומוצרי צריכה. ד- מסעדות. ה- מועדונים, דיסקוטקים, פאבים וכד'. שימושים לתעשייה נקייה, מוסכים, מלאכה ואחסנה.</p> <p><b>2- הנחיות לבניה</b></p> <p>א- השימושים בקומת הקרקע ב-3 החזיתות לרחובות יהיו מסחריים בלבד. ב- גובה הבניין לא יעלה על 18.5 מ' מעל מפלס הכניסה, ב-3 קומות+קומה טכנית. ג- גובה החניה הציבורית לא יעלה על 26 מ'. ד- ציפוי החזיתות יהיה אבן נסורה, זכוכית ואלומיניום. ה- 3 קומות מסחר, תעשייה קלה ומלאכה+קומה טכנית ו5 קומות חנייה ציבורית עם חפיפה ביניהם. ו- תנאי למתן היתר בניה- האישור ינתן ע"י משרד התחבורה. ז- תנאים לאיכלוס – האישור ינתן ע"י משרד התחבורה.</p>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

מצב מוצע על פי תב"ע רצ/76/15/1 \* שטחי שרות – לפי רצ/1/1/ג'י

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		מס' תא שטח	שימושים	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לבניסה קדמי	מתחת לבניסה הקובעת						שטחי בניה	שטחי שרות			
5	3	3	3	-	18.40	-	-	180%	11778	60% * 25% (עד לקומה)	קרקע 2814=43% ק.א' 2617=40% ק.ב' 2421=37%	6544	מסחר תעשייה קלה ומלאכה	מסחר תעשייה קלה ומלאכה
0	0	0	5	**	32.30	-	-	80%	5230	5230=80%	-	2169	חניה ציבורית	חניה ציבורית
0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	2	דרך	דרך

\*\* קומה טכנית – תהיה על הגג או בקומה א' (מעל התנונית) סה"כ 4 קומות.

\*\*\* חנייה ציבורית מעל קומת קרקע מסחרית, סה"כ 5 קומות.

מצב מאושר על פי תב"ע רצ/76/15/1 ב'1

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לבניסה קדמי	מתחת לבניסה הקובעת							שטחי שרות	שטחי עיקרי		
5	4	5	4	4	-	-	-	160%	1328	1328=160%	לפי רצ/1/1/ג'י	470	103/1	דרך
												5412	103/2	חניה
												830	103/3	שבי"ע
												302	104/1	שבי"ע
												1699	104/2	דרך

עמוד 10 מתוך 20

**6. הוראות נוספות****6.1. הנחיות איכות הסביבה****א- מניעת רעש**

1. רמת הרעש מהפעלת מערכות הנדסיות בתחום הפרוייקט תהיה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן – 1990.
2. יוגש מסמך סביבתי המפרט אמצעים אקוסטיים למניעת רעש מהשטחים המיועדים לפתיחת עסקים בהם מתוכננת השמעת מוסיקה.

**ב- מניעת זיהום אוויר**

1. יוגשו פתרונות למניעת זיהום אוויר מתהליכי הייצור בעסקים בתחום הפרוייקט.
2. בתחום הפרוייקט תותקן מערכת איורור מלאכותית המסוגלת לקלוט את כל האוויר הנשאב ממקורות הפליטה.

**ג- מניעת זיהום מי תהום**

1. התוכנית אינה מתירה שימוש בחומרים שעלולים לזהם את מי התהום.
2. יותרו 15% שטח פנוי לצורך העשרת מי תהום. לאחר תיאום עם רשות המים, לפי סעיפים 23.3.1 ו-26 בהוראות התמ"א.
3. גובה המפלסים של מערכת האיורור יהיה לפחות 2 מ' מעל גג המבנה.
4. על פי המלצת רשות המים יערך סקר היסטורי, סקר קרקע ובמידת הצורך סקר מי תהום, כתנאי להיתר בניה.

**ד- טיפול בשפכים**

- בעסקים בהם נוצרים שפכים תעשייתיים הדורשים קדם טיפול יוגשו פתרונות טכנולוגיים לטיפולם.

**ה- מניעת קרינה אלקטרומגנטית**

1. הקמת אתרי שידור סלולרי יהיה בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה ועיריית ראש"צ.
2. חדרי טרפו ומתקני חשמל אחרים יוצבו במקום המאפשר השפעה מינימלית של רמות שדה מגנטי על האוכלוסיה במבנים ומבקרים בתחום האתר.

**ו- מערך טיפול בפסולת מוצקה**

1. יוצבו כלים לאיסוף פסולת מוצקה הנוצרת בתחום הפרוייקט.
2. החומרים ברי מיחזור יופרדו משאר הפסולת, נפחם יוקטן באמצעות הכלים הייעודיים כגון מכבשים, דחסנים למינחם ואחרים.
3. יש להציב את הכלים בתוך המבנה ולהתקין בחדרים מערכת איורור ומיזוג אוויר.

**ז- רישוי עסקים**

- כל העסקים המיועדים לפתיחה בתחום הפרוייקט יעמדו בדרישות במשרד לאיכות הסביבה ויכללו האמצעים למניעת זיהום סביבתי ותעסוקתי.
- ח- כל טיפול ברכב, יתבצע במשטחי התפעול בלבד (משטח תפעול-משטח בו מתבצעות פעולות טיפול ברכב או בחלקיו).
- ט- משטחי התפעול במקום יאטמו בחומר אטום ועמיד בפני פחממי דלק ושמונים, כמו כן הם יהיו מקורים.
- י – במקום יומקנו שתי מערכות הובלה נפרדות: האחת לניקוז מי נגר מגגות ומהאזור שמחוץ למשטח התפעול והשנייה לניקוז תשטיפים (נוזלים שבאו במגע עם פסולת, שמונים, דלקים וכו').
- יא- יש להתקין ולהפעיל במקום מתקן מפריד שומן.
- יב- תשטיפים ממשטחי התפעול, ינוקזו ישירות אל מתקן מפריד שמן או לתעלות ניקוז לתשטיפים מכוסות שכבות ואטומות לחלחול התשטיפים לקרקע. תעלות הניקוז יובילו את התשטיפים אל מתקן מפריד השומן.
- יג- יש להתקין במקום מתקן לקליטת שמן משומש, המתקן יוצב על גבי משטח מבוטן. כל השמן המשומש יאסף ויאוחסן במתקן. את השמן המשומש יש לפנות למיחזור ע"י מוביל מורשה.
- יד- פינוי מסנני שמן משומשים יבוצע על ידי חברה למחזור.
- טו- יש לאסוף את כל סוגי הפסולת, באופן שימנע פיזורם בשטח. יש לוודא העברת הפסולת למחזור או לאתר סילוק פסולת מורשה כדין.
- טז- לא תותר כל אחסנה גלויה במתחם המוסכים (צמיגים, חלקי חילוף ועוד).
- יז- **מלאכה ואחסנה**
- אחסנה של חומרים אשר אינם מסוכנים (כהגדרתם בחוק) במצבי צבירה שונים תתאפשר רק לאחר אישור היחידה הסביבתית.
- כל בקשה למוסך מחייבת תיאום מול המשרד להגנת הסביבה-רשוי עסקים.

**6.2 הבינוי**

1. הבינוי בשטח התוכנית יהיה על פי תוכנית הבינוי המנחה המצורפת. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לבינוי במסגרת היתר בניה, בתנאי שתשמר מגמת הבינוי לפי התשריט.
2. מימוש מלוא זכויות הבניה יהיה בתנאי של מתן פתרון חניה מלא.

**6.3 רישום שטחים ציבוריים**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשלי"צ בכל דרך אחרת.

**6.4 הריסת מבנים קיימים**

תנאי למתן היתר יהא הריסת כל המבנים בתחום התוכנית. פינוי פסולת הבינוי יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) – התשי"ל 1970.

**6.5 נגישות לאנשים עם מוגבלויות**

על פי רצ/מק/1/34 ובהתאם לחוק.

**6.6 חברת אחזקה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת חברת אחזקה לכל בניין אשר תתפעל ותתחזק את השטחים לציבור כגון חניה, מעברים, גינון וכו'. חברת האחזקה תוקם ע"י היוזמים, והיא אשר תישאר אחראית לאחזקת המבנים לתקופה של 10 שנים לפחות.

**6.7 שטח לצרכי ציבור**

במגדל מעל קומת הקרקע יקבע מבנה לחנויות לשימוש ציבורי השטח ירשם על שם עיריית ראשלי"צ.

**6.8 חניית כלי רכב**

1. מספר מקומות החניה בתחום המגרשים יהיה על פי תקנות להתקנת מקומות החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה.
2. מקומות החניה במגרש הפרטי והציבורי יהיו בתחומי המגרש.
3. פריקה וטעינה וחניה תפעולית יהיו על פני הקרקע בתחום המגרש.
4. מס' קומות החנייה המכסימלי המתוכננים כחנייה ציבורית, יהיה 5 קומות מעל קומה מסחרית.
5. החלק הציבורי של מבנה החנייה ירשם לטובת הרשות המקומית.

**6.9 תכנית פיתוח**

- עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית תבוצענה על פי תכנית פיתוח ותשתיות אשר תכלול:
1. פיתוח סביבתי הכולל פירוט המפלסים והגבהים של המגרש בתחום התכנית וגבהי המגרשים הגובלים.
  2. תנועה וחניה.
  3. נגישות לנכים לכל המבנה.
  4. גינון ונטיעות בתחומי המגרש באישור אדריכל הנוף העירוני. 5% גינון במפלס הקרקע, 5% אלמנט סביבתי, 10% חזית חמישית במפלס הגג.
  5. ניקוז: מי הנגר יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום.
  6. כל התשתיות, חיבורי חשמל, תאורה, טלפונים וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיות.
  7. תברואה ופינוי אשפה
  8. חדר שנאים ישולב במבנה, בתיאום עם חברת החשמל ויסומן בתכנית הפיתוח.
  9. הקמת חדר שנאים, מיקומו וסדר בנייתו, תהיה באחריות מפתח מקרקעין.
  10. תנאי לאישור היתר בניה, אישור המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו לתכנון מתקן הטרנספומציה.

**6.10 גשר עילי מעל רחוב פריימן**

1. הכנה להתחברות עתידית לגשר מעל רחוב פריימן עפ"י תכנון שאושר ע"י עיריית ראשלי"צ וייבנה על חשבונה. שטח משוער של הגשר כ-200 מ"ר.
2. מיקום הגשר וצורתו מנחים בלבד, תכנון סופי על פי הנחיות אדריכל העיר.

**6.11 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק

**6.12 חניה**

קומה	שימוש	שטח	תקן חניה	חניה דרושה לפרטיות	חניה מוצעת לפרטיות	תיפעולית
קרקע	מסחר	1410	1: 30	47	43	8
	תצוגה	1400	1: 50	28		
א'	תעשייה קלה	2440	1: 100	25	4	60
	חניה ציבורית	5 קומות				150
	סה"כ מוצע	5250		100	7	8

**6.13 תנאים להיתר בנייה ואכלוס**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור לתוכנית הסדרי תנועה בצמתים שמוטקין/פריימן ופלוטצק/פריימן.
2. תנאי למתן "טופס 4" (טופס איכלוס) יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה בצמתים הנ"ל.
3. תנאי למתן היתר – אישור מני"ב לתוכנית ניקוז.
4. על פי המלצת רשות המים יערך סקר היסטורי, סקר קרקע ובמידת הצורך סקר מי תהום, כתנאי להיתר בניה.

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

לא רלוונטי.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זאת – 10 שנים מיום אישור

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22/10/12	<i>כהן פליקס</i> חברת לבנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 8-363-08893	לא רלוונטי	042512731	כהן פליקס חברה לבנין ופיתוח בע"מ	מגיש התוכנית
	<i>כהן פליקס</i> חברת לבנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 8-363-08893	לא רלוונטי	042512731	כהן פליקס חברה לבנין ופיתוח בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<i>מוסכי עדן</i> ראשון (1998) בע"מ ח.פ. 5-261893-51		016991457	מוסכי עדן ראשון (1998) בע"מ	
	<i>מוסד שלי דוד</i> בע"מ		054310107	מוסד שלי דוד בע"מ	
	<i>דקור רהיט</i> 2000 (1989) בע"מ		068155779	דקור רהיט 2000 (1989) בע"מ	
	<i>כהן פליקס</i> חברת לבנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 8-363-08893	לא רלוונטי	042512731	כהן פליקס חברה לבנין ופיתוח בע"מ	בעלי עניין בקרקע
	<i>מוסכי עדן</i> ראשון (1998) בע"מ ח.פ. 5-261893-51		016991457	מוסכי עדן ראשון (1998) בע"מ	
	<i>מוסד שלי דוד</i> בע"מ		054310107	מוסד שלי דוד בע"מ	
	<i>דקור רהיט</i> 2000 (1989) בע"מ		068155779	דקור רהיט 2000 (1989) בע"מ	
	<i>אריכל</i> גולומב גדעון מ.ר. 25164	לא רלוונטי	50606649	גולומב גדעון	עורך התכנית



עיריית ראשון לציון  
מינהל הכספים, אגף נכסים  
מנהל אגף נכסים  
שמעון ברטש

**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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		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?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר 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) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.  
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____ נספח בינוי, תנועה _____		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	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 <sup>(4)</sup> .	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		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	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)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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



<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה גולומב גדעון \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_ 50606649 \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/76/15/1 \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ פרויקט פריימן \_\_\_\_\_ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום \_\_\_\_\_ תב"עות מספר רשיון \_\_\_\_\_ 25154.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ  
 א. מ.ת.נ דני ליבוביץ יועץ מערכות תחבורה \_\_\_\_\_  
 ב. מודד - אביגדור מזור \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה 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.

אוריכל  
גולומב גדעון  
מ.ד. 25184  
חתימת המצהיר

06-09-12

תאריך

## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה שויער גבריאל (שם), מספר זהות 7780273,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רצ/76/15/1 ששמה פרוייקט פריימן (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם רשם המנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 10914.  
או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים הקשורים בתנועה ותחבורה 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

25/10/12

תאריך



**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/2000	בהפקדה	3096	13/09/84

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>	לא רלוונטי	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>	לא רלוונטי	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>	לא רלוונטי	

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית