

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	עיריית ראשון-שני מנהל תכנון אגף תכנון בניין עיר 02 2014 נתקבל מספר.....
תוכנית מס' רצ / מק / 1 / 22 / 113	
שם תוכנית: רח' ישעיהו הנביא 17 – שיכון המזרח	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 2px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p style="text-align: center;">ואדה מקומית לתכנון ובנייה ראשון-לציון</p> <p>אישור תכנית מס' רצ / מק / 1 / 22 / 113</p> <p>הוציא: ... , בית החליטה לאשר את התוכנית</p> <p>בשיבת מס' 1. נטולט ביום 14.10.14</p> <p>יו"ר תוכנית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה להסדיר קווי בנין במבנה קיים כמסומן בתשריט ,
ללא שינוי בזכויות הבניה המותרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	רח' ישעיהו הנביא 17 – שיכון המזרח.
	מספר התוכנית	רצ/מק/ 1 / 22 / 113
1.2 שטח התוכנית		1,171 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב	• מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	03.11.2014
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן (4)
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
		קואורדינטה X	182875
		קואורדינטה Y	651925
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ראשון לציון
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ראשון לציון
		שכונה	שיכון המזרח
		רחוב	ישעיהו הנביא
		מספר בית	17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4247	• מוסדר	• חלק מהגוש	269	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1 / 1 תכנית מתאר ראשלי"צ ✓	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ראשלי"צ עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	1646	30 / 7 / 1970
רצ/1 / 22 ✓	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית רצ/1 / 22	3625	01.03.89

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	בלנקה ביסטרצקי נסים	18.04.10		19		מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומית	"	"	1		1 : 250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מקומית	"	"	1		1: 200	מנחה	נספח בינוי

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	יחיא אברהם	333658			רח' ישעיהו הנביא 17 ראשלי"צ					

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לא רלוונטי									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מנהל מקרקעי ישראל				רח' מנחם בגין 125 ת"א				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	בלנקה ביסטרצקי נסים	13407432	86319			רח' וולפסון 40 ראשלי"צ	03-9659452	052-2553582	03-9654856	bfuna@zahav.net.il
	שמוקלר דניאל		374			שדי עמנואל 16 תל-אביב	03-5241907			

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**

• שינוי בקווי בנין הקבוע עפ"י סעיף 62 א(א) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

• שינוי בקווי בנין, כמסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.171
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		680.00	----	680.00	מ"ר	מגורים
		4	---	4	מסי יחיד	

טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				100	מגורים א'

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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,171	מגורים א'		100	1,171	מגורים ב'
100	1,171	סה"כ		100	1,171	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

	מגורים א'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים.	א.
	עפ"י תכניות תקפות.	ב.
	הוראות	4.1.2
	עפ"י תכניות תקפות.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב מוצע:

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה ב%				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
											שטח בניה במ"ר	סה"כ שטחי בניה במ"ר	עיקרי שרות	עיקרי שרות			
(כמסומן בתשריט)				עפ"י רצ/ 1 / 22 המאושרת										1,171	100	מגורים א'	

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה (%) עיקרי	שטחי בניה (מ"ר)-ליח"ד				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	על פי תכנית מס' רצ/ 1/ 22 המאושרת							4	על פי תכנית מס' רצ/ 1/ 22 המאושרת				1,171	----	מגורים ב'		

6. הוראות נוספות

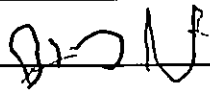
6.1 תנאים למתן היתר בניה.	
<ul style="list-style-type: none"> היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו. חניה תהא בתחום המגרש הפרטי ובהתאם לתקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. 	
6.2 תחום תכנית	
אין בקביעת תחום התכנית למחצית החלקה כדי להוות היתר לחלוקת החלקה מעבר לקבוע בתכנית המתאר.	
6.3 קווי בנין	
קווי בנין כמסומן בתשריט.	
6.4 חניה	
2 החניות המסומנות כעתידיות בצידו הצפוני של המגרש יבוצעו במימוש מלוא זכויות הבניה במגרש.	
6.5 פיתוח תשתיות	
כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.	
6.6 רישום שטחים ציבוריים	
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.	
6.7 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק	
6.8 הוצאות	
כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים ושולבו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק".	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מס' שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>לא רלבנטי</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מס' שלב	תאור שלב	התנייה		לא רלבנטי		
מס' שלב	תאור שלב	התנייה					
	לא רלבנטי						
7.2 מימוש התוכנית							

מייד.

8. חתימות

תאריך: 11.11.14	חתימה: 	שם: יחיא אברהם	מגיש התוכנית
מספר תעודת זהות: 333658		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תעודת זהות:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	חתימה:	שם: בלנקה ביסטרצקי נסים	עורך התוכנית
מספר תעודת זהות: 13407432		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: לא רלוונטי	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע
מספר תעודת זהות:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תעודת זהות:		תאגיד:	

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

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: _____ נספח בינוי		
	√	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' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית". ⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

√		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
√		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 לייעודו 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)

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה בלנקה ביסטרצקי נסים מס' תעודת זהות 13407432, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מס' רצ/ מק/1/ 22 / 113 ששמה רח' ישעיהו הנביא 17 – שיכון המזרח. (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 86319.

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.


חתימת המצהיר

23. 11. 2014
תאריך

הצהרת המודד

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימלא 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 : מס' רצ / מק/1 / 22 / 113

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: 12/12/2014 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>12/12/2014</u>	<u>ר. גלילי</u>	<u>374</u>	<u>שמוקלר דניאל</u>
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

אמוקלר דניאל
 אמאי מקרקעין ומודד מוסמך
 שד' עמטאל 16 ת"א 62645
 ת.ד. 45241, ת"א 61452

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 16/11/11 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>12/12/2014</u>	<u>ר. גלילי</u>	<u>374</u>	<u>שמוקלר דניאל</u>
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

אמוקלר דניאל
 אמאי מקרקעין ומודד מוסמך
 שד' עמטאל 16 ת"א 62645
 ת.ד. 45241, ת"א 61452

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 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	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר 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.			