

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/מק/1/29/5/3

שם תוכנית: שב"צ - רחבעם זאבי פינת התותחנים - שינוי קו בנין

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון-לציון אישור תכנית מס' 32/1/1/29/5/3 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית ב/6/13 בנייה מס' 20.12/2 ביום 17/6/13 מחנ"ס הועדה יו"ר הועדה</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת להסדיר שינוי בקו בנין (בגוש 2704 חלקה 57) לרחוב רחבעם זאבי וזאת על מנת למצות את מלוא הזכויות בשטח לבניה ציבורית.

אין התוכנית מבקשת לשנות את זכויות והוראות הבנייה, או כל מאפיין או זכות אחרת, למעט הנאמר לעייל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שב"צ - רחבעם זאבי פינת התותחנים - שינוי קו בנין

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רצ/מק/1/3/5/29

מספר התוכנית

1.819 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים לתוקף

שלב¹

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

13/6/2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף קטן 4.

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 ראשון לציון

קואורדינטה X 175,250
קואורדינטה Y 655,970

1.5.2 תיאור מקום פרויקט "שער היס", רחבעם זאבי פינת התותחנים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות לא רלוונטי

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראשון לציון

שכונה רחוב מספר בית נווה חוף שדרות רחבעם זאבי 34 פינת התותחנים 1 לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2704	• מוסדר	• חלק מהגוש	57	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18/03/2010	6071	תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תוכנית רצ/מק/1/29/2 הוראותיה תחולנה על תוכנית זו.	• שינוי	רצ/מק/1/29/2 -
31/07/2005	5421	תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תוכנית רצ/מק/1/29/1. הוראותיה תחולנה על תוכנית זו.	• שינוי	רצ/מק/1/29/1 -
07/01/2002	5045	תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תוכנית רצ/מק/1/29/1. הוראותיה תחולנה על תוכנית זו.	• שינוי	רצ/1/29/5 -
30/07/1970	1646	תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תוכנית רצ/1/1. הוראותיה תחולנה על תוכנית זו.	• שינוי	רצ/1/1 על תיקוניה -

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אגף תכנון	13/6/2013	-	14	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אגף תכנון	13/6/2013	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אגף תכנון	13/6/2013	1	-	1:200	מנחה	נספת 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	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	אגף התכנון בעיריית ראשון לציון	-	-	עיריית ראשון לציון	008300	הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547586	03-9547573		avnera@rishonlezion.muni.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ	-	-	עיריית ראשון לציון	008300	הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547586		03-9547573	avnera@rishonlezion.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	עיריית ראשון לציון			עיריית ראשון לציון	008300	הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547586		03-9547573	avnera@rishonlezion.muni.il

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
מתכנן	אגף תכנון, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	-	-	עיריית ראשון לציון	008300	הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547586		03-9547573	avnera@rishonlezion.muni.il
מודד	אגף מדידות, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	-	-	עיריית ראשון לציון		הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547590		03-9547573	menahemb@rishonlezion.muni.il

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 בקוי בנין הקבוע בתכנית עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בקו הבנין לשדרות רחבעם זאבי מ- 20 מ' ל 11.2 מ' (כמסומן בתשריט).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.819 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				לא רלוונטי	מ"ר	מגורים
				לא רלוונטי	מס' יח"ד	
				לא רלוונטי	מ"ר	דיוור מיוחד
				לא רלוונטי	מס' יח"ד	
				לא רלוונטי	מ"ר	מסחר
				לא רלוונטי	מ"ר	תעסוקה
			ללא שינוי	1,450	מ"ר	מבני ציבור
				לא רלוונטי	חדרים	תיירות /
				לא רלוונטי	מ"ר	מלונאות

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. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מבנים ומוסדות ציבור

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%	1,819	מבנים ומוסדות ציבור		100%	1,819	שטח לבניני ציבור

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכניות תקפות רצ/מק/1/5/29/2, רצ/מק/1/5/29/1, רצ/1/5/29/5 ורצ/1/1 על תיקוניה	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
רצ/מק/1/5/29/2, רצ/מק/1/5/29/1, רצ/1/5/29/5 ורצ/1/1 על תיקוניה	א.
קוי בנין	ב.
כמסומן בתשריט.	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר (עפ"י תכנית מאושרת רצ/מק/1/29/1)

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה (כוללים %)	שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
צידי צפוני	צידי מערבי	קדמי (תותחנים)	קדמי (רחבעם זאבי)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	שרות		עיקרי					
כמסומן בתשריט				20	-	2	-	1,740	-	-	290	1,450	1,819	1	שטח בנייני ציבור

מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה (כוללים %)	שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש / (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
צידי צפוני	צידי מערבי	קדמי (תותחנים)	קדמי (1) (רחבעם זאבי)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	שרות		עיקרי					
כמסומן בתשריט				11.2 (כמסומן בתשריט)	-	2	-	1,740	-	-	290	1,450	1,819	1	מבנים ומוסדות ציבור

הערה:

(1) שינוי בקו הבנין לשדרות רחבעם זאבי מקו בנין 20 מ' לקו בנין המרוחק 8.5 מ' מקו המתח הגבוה (כמסומן בתשריט).

6. הוראות נוספות

6.1 יחס לתכניות מתאר
 במידה ותהיינה סתירות בין תוכנית זו לבין תוכניות ברות – תוקף החלות על שטח התוכנית, יקבעו הוראות תוכנית זו.

6.2 תנאי לאיכלוס הבנין
 בטרם איכלוסו של הבנין תתבצענה מדידות רמות שטף מגנטי בכל שטחי הפרויקט ואיכלוס הבנין יתבצע בהתאם לרמות הקרינה הנמדדות בשטחים החשופים לשדה מגנטי במהלך חתימת "טופס 4".

6.3 רישום
 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה.

6.4 בניה משמרת מים

1. הוראות שימור מי נגר עילי, כמפורט בסעיפים 23.1-23.2 להוראות תמ"א 4/ב/34.
2. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, או לחילופין התקנתם של מתקני החדרה בתחומי המגרש, כמפורט בסעיף 23.3.1 להוראות תמ"א 4/ב/34.

6.5 בניה בר קיימא
 בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת-קיימא, כגון: העמדת מתקנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בועדה המקומית לתכנון ובניה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה בת-קיימא ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.6 מגבלות שימוש ומרחקי בניה מותרים מרשת חשמל תת קרקעית

1. אין לבנות מעל כבלי חשמל תת קרקעיים.
2. אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים במתח עד 33 ק"ו ובמרחק הקטן מ-5 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים במתח מעל 33 ק"ו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור בכתב מחברת החשמל.
3. הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל 60 יום לפחות לפני תחילת ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או העדר כבל חשמל תת-קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו.
4. בכל מקרה שנחשפים במהלך החפירה כבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאלתר למשרד חברת החשמל הקרוב למקום העבודה.
5. המרחקים המינימליים המותרים במטרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנ"ל לבין כבלים תת-קרקעיים מתח גבוה עד 33 ק"ו הם כדלקמן:

מבנים או שירותים	כבלים מתח גבוה 13, 22, 33 ק"ו
יסוד המבנה	1.0
צינור מים קרים	1.0
צינור מים חמים או צינור קיטור	2.0
צינור ביוב	1.0
צינור גז או חומר דליק אחר	2.0
כבל תקשורת	1.0

7. ביצוע התוכנית

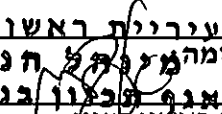
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב ל"ך	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

8. חתימות

עיריית ראשון-לציון		
מגיש התוכנית	שם: אגף תכנון, מנהל הנדסה עיריית ראשלי"צ תאגידי/שם רשות מקומית: עיריית ראשון לציון	חתימה:  תאריך: 13-6-13 מספר תאגיד: 008300
עורך התוכנית	שם: אגף תכנון, מנהל הנדסה עיריית ראשלי"צ תאגיד: עיריית ראשון לציון	תאריך: 13-6-13 מספר תאגיד: 008300
יזם בפועל	שם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ תאגיד: עיריית ראשון לציון	תאריך: 13-6-13 מספר תאגיד: 008300
בעל עניין בקרקע	שם: עיריית ראשלי"צ	תאריך:
	תאגיד: עיריית ראשון לציון	מספר תאגיד: 008300
בעל עניין בקרקע	שם:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:

חתימה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ראשון-לציון

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

עיריית ראשון-לציון
מינהל הנדסה
אגף תכנון בניין עיר

אני החתום מטה _____ אגף תכנון בניין עיר (שם), מספר זהות _____
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק/3/5/29/1 ששמה שב"צ-רחבעם זאבי פינת התותחנים - שינוי קו בנין ולהלן - "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

13-6-13

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/1/29/5/3

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: _____ 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).

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

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.

13-6-13

תאריך

חתימה

עיריית ראשון-לציון
מינהל ההנדסה
אגף מילוי ומדידות
מספר רשיון הכרמל 20

שם המודד