

4022071

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	עיריית ראשון-לציון מינהל הנדסה אגף תכנון בניין עיר 15 09 2013 נתקבל מספר: 1088
תוכנית מס' רצ/מק/1/15/111	
שם תוכנית: רח' משה בקר 15 – ראשון לציון	

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;"> <p style="text-align: center;">ועדה מקומית לתכנון ובנייה אישור תכנית מס' 111/15/1/1/111 הועדה חשוקטית חולקה לאשר את התוכנית. בישיבה מס' 1088 ביום 15.09.13 ממונה הועדה: יו"ר הועדה</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים ללא שינוי בשטח הכולל של יעודי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רח' משה בקר 15 - ראשון לציון	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
רצ/ מק / 1 / 15 / 111	מספר התוכנית	
3,934 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
12.08.13	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
62 א(א) 1, 4, 6	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.	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	182075
		קואורדינטה Y	653700
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	אזור תעשייה ישן
		רחוב	משה בקר
		מספר בית	15

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3939	• מוסדר	• חלק מהגוש	522, 521	

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/04/96	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של תכנית רצ/1/15/ב/1 ממשיכות לחול	שינוי	רצ/1/15/ב/1
09/03/04	5280	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/1/יג' הוראות תכנית רצ/1/1/1/יג' תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/יג'

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	סלו בן עמי	28.06.12		19		מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומית	"	"	1		1 : 250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מקומית	סלו בן עמי	14.08.12	1		1: 250 1: 100	מנחה	נספח בינוי
	ו. מקומית	סלו בן עמי	08.01.13		1		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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	איוזבר בתי קפה בע"מ				512551722	משה בקר 15 ראשלצ		054-4751275			

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
	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
• בעלים	מאירסדי בע"מ			51044799	משה בקר 15 ראשלצ	03-9470406			
	עיריית ראשון לציון				רח' הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547511			

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
• עורך ראשי	סלו בן-עמי	1702090-0	33939			רח' הרצל 63 ראשון לציון	03-9660158		03-9642205	
• מודד	שלסינגר מדירות ומערכות מידע בע"מ		644			החומה 12 ראשון לציון	03-9523332			

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

- איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים עפ"י סעיף 62 א(א) (1) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי תכנית קרקע עפ"י סעיף 62 א (א) 6 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקווי בנין עפ"י סעיף 62 א(א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים לצורך החלפת שטחים.
- שינוי תכנית קרקע ללא שינוי בסך השטח המותר לבניה.
- שינוי בקווי בנין עפ"י המסומן בתשריט.
- הריסת מבנים קיימים עפ"י המסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.934
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3707.00		-----	3707.00	מ"ר	מסחר ותעשיה

טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				100	מסחר ותעשייה
				201,200	דרך משולבת

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
78.52	3,089	מסחר ותעשייה		78.52	3,089	אזור תעשייה משולב
21.48	845	דרך משולבת		21.48	845	רחוב משולב
100	3,934	סה"כ		100	3,934	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:	
	מסחר ותעשייה	
4.1.1	שימושים	
א.	עפ"י התכנית רצ/1/15/ב/1 שבתוקף.	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות	עפ"י התכנית רצ/1/15/ב/1 שבתוקף. המבנים להריסה וקווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

4.2	שם ייעוד:	
	דרך משולבת	
4.2.1	שימושים	
א.	עפ"י התכנית התקפות.	

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה.**

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

6.4 הוצאות

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	בתי קפה בע"מ ה.פ. 512551722	מספר תאגיד:
	איזובר בתי קפה בע"מ		

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	סלו בן עמי	סלו בן-עמי אדריכל חתימה הרצ"ב ראש"צ מ.ר. 93939 טל: 01-9442705 תפקיד: 01-9442705	8/9/13
	תאגיד:		מספר תעודת זהות: 017020900

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

בעלי ענין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	בתי קפה בע"מ ה.פ. 512551722	מספר תעודת זהות:
	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תעודת זהות:

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי</u>		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	✓	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	✓	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		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	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
			✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית." ⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל 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 עוד 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 סלו בן עמי (שם), מספר זהות 1702090-0, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק / 1 / 15 / 111 ששמה רח' משה בקר 15-ראשון לציון. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 33939.
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.

סלו בן-עמי אדריכל
 הרצל 63 ראשון לציון
 מ.ד. 33939
 טל: 03-9640158, 03-9642205

חתימת המצהיר

8/9/13

תאריך

הצהרת המודד

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 / 15 / 111

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).

שם המודד דן שלסינגר מספר רשיון 644 תאריך 8/9/13
 י"ן שלסינגר - מודד מוסמך
 ת"ת: 12, רח' הווימה, תל אביב 6100303
 טל: 03-9522627

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 8/9/13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד אסף נ מספר רשיון 644 תאריך 8/9/13
 י"ן שלסינגר - מודד מוסמך
 ת"ת: 12, רח' הווימה, תל אביב 6100303
 טל: 03-9522627

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 השנייה 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)		

טבלת הקצאות לתכנית מס' רצ/מק/1/15/111

מצב מאוישר			
יעוד	מס' חלקה	מ"ר	בעלי הקרקע
אזור תעשייה משולב	521	3,089	מאירסדי בע"מ
רחוב משולב	522	845	עירית ראשון לציון
סה"כ		3,934	

מצב מוצע				
יעוד	מס' חלקה	תא שטח	מ"ר	בעלי הקרקע
מסחר ותעשייה	521	100	3,089	מאירסדי בע"מ
דרך משולבת		200	635	עירית ראשון לציון
דרך משולבת		201	210	
סה"כ			3,934	

חתימות:

איזובר
 בתי קפה בע"מ
 512551722 פ.ח

רדיוס מסעדות
 והשקעות 2000 בע"מ
 ה.פ. 513056168