

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0646034

רצ/מק/1/9/1/64 הרצל 8 - ראשון לציון



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בקשה להגדלת כמות יח"ד ותוספת קומה אחת במסגרת תכנית מתאר 2030, בבית משותף + קומה מסחרית, תוספת שטח עקרי בזכויות הבניה לפי אזור תכנון 142 (300%). ברח' הרצל 8 בראשלי"צ. העברת שטח מסחרי לטובת מגורים. שינוי קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/מק/1/64/9/1 הרצל 8 - ראשון לציון

מספר התכנית 413-0646034

1.2 שטח התכנית 0.680 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

181786 קואורדינאטה X

653227 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גובל ברחוב קרן היסוד מצפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	הרצל	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3928	מוסדר	חלק	66	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/יג ממשיכול לחול.	שינוי	רצ / 1 / 1 יג
09/04/1981	1338	2702		כפיפות	רצ / 1 / 9



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סלו בן עמי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סלו בן עמי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			10/05/2018	סלו בן עמי	10/05/2018		כן
בינוי	מנחה	1: 200		30/07/2018	סלו בן עמי	31/07/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/09/2018	סלו בן עמי	20/09/2018		לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסי גרדוס			כפר שמריהו	החורש	7 ב	054-4267940		vimor@bez eqint.net

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אריה גרדוס			כפר הנגיד	השיקמה	267			
בעלים		יוסף גרדוס			כפר שמריהו	החורש (1)	7 ב			
בעלים		רינת להב			ראשון לציון	קרן היסוד	5			

(1) כתובת: ת.ד. 9775.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סלו בן עמי		סלו בן עמי אדריכלים	ראשון לציון	הרצל		03-9660158		eilat@salo.co .il
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazo r-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הריסת מבנה מגורים קיים בהיתר והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות הכולל 9 יח"ד, ו-3 יחידות מסחר בקומת קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מספר יח"ד מ-7 ל-9 יח"ד.
- תוספת קומה אחת מ-5 קומות ל-6 קומות + קומת קרקע מסחרית + קומת גלריה.
- תוספת שטח עקרי בסך 86.6 מ"ר.
- שינוי בחלוקת שטחי הבניה, העברת 34.9 מ"ר ממסחר לטובת מגורים.
- שינוי קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים ג'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה	מגורים ג'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	247	36.32

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
63.68	433	מגורים ג'+חזית מסחרית
100	680	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
36.34	244.87	דרך מאושרת
63.66	428.91	מגורים ג'
100	673.79	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים+חזית מסחרית.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח :</p> <p>א. חומרי גמר בחזיתות - סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. עיצוב חזיתות, סגנון, פרופורציות והקומפוזיציה של החזיתות יאושרו ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. מפלס הקרקע ישמש כחצר משותפת לרווחת הדיירים ויכיל 15% גינון בקומת קרקע כ-65.0 מ"ר, אשר יופנו ברובו כלפי חזית הבניין, והכניסה הראשית הפונה אל הרחוב הראשי הכולל קירות ירוקים + 5% גינון כ-21.6 מ"ר, במרפסת ק.א' ובאישור אגף התכנון.</p> <p>ד. שטחי חילחול לא יפחתו מ-15%.</p> <p>ה. שטח הלובי לא יפחת מ-20 מ"ר וימוקם ככל הניתן בחלק הפונה אל הרחוב הראשי.</p> <p>ו. בחזית הפונה לרחוב לא תותר גדר אטומה מעל לגובה 1 מ' ולא יותר להתקין גדרות קלות כדוגמת במבוק, יוטה וכו' מעל לגדר הבנויה.</p> <p>ז. חיבורי מים, פילרים ושעונים יהיו תמיד במקום מוצנע בצידי המגרש, בנישה עם שערים ובכל מקרה יאושרו ע"י אגף תכנון עיר.</p> <p>ח. לפחות 2 יח"ד יהיו בגודל של עד 80 מ"ר ברוטו (כוללים שטחים עיקריים, שטחי שירות וממ"ד).</p> <p>ט. 12 חניות במתקני חניה.</p>
ב	<p>שרותי כבאות</p> <p>1) לבניין תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה של 12X6 מ'.</p> <p>2) אישור איכלוס המבנה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שרותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל.</p> <p>3) אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בכפוף לסעיף 3.7.5.1 בתקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 3).</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>א. רצועת דרך למעבר לכלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך.</p> <p>ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופנים.</p> <p>ג. רצועה למעבר תשתיות.</p>
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מגורים ג'	מסחר	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	
0 (8)	4 (7)	4 (5)	3.6 (6)	6 (4)	21	9	364.4 (3)	368.05 (2)	727 (1)	433	100	מגורים ג'	
0 (11)	4	4	0 (10)						95 (9)	100	100	מסחר	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

לפי רצ/2030. טבלת זכויות והוראות בניה 300%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למי"ר מקסימום, הערה: 140% לפי תבי"ע מאושרת+20% לפי תיקון 101 לחוק+8% העברה ממסחר למגורים = 168%

מי"ר $433 \times 168\% = 727$.

(2) הערך מתיחס למי"ר מקסימום, הערה: $433 \times 85\% = 368.05$, לפי תכנית רצ/1/1.יג.

(3) $433 \times 80\% = 364.4$, לפי תכנית רצ/1/1.יג.

(4) קומת קרקע מסחרית+קומת גלריה+5 קומות מגורים+חדר על הגג עפ"י רצ/1/1/6.

(5) חזית א'-רח' קרן היסוד (מגרש פנתי) כמסומן בתשריט

ק.בנין מרפסות 2.0 מ'.

(6) צד דרום, כמסומן בתשריט. ק.בנין 0 למרפסת גג בקומה 1 בלבד.

(7) צד מערבי, כמסומן בתשריט.

(8) חזית ב'-רח' הרצל-צד מזרח (מגרש פינתי) כמסומן בתשריט.

(9) 30% לפי תבי"ע מאושרת

מי"ר $433 \times 22\% = 95$. העברת 8% ממסחר למגורים.

(10) צד דרום, ק.בנין עבור מסחר.

(11) חזית ב' רח' הרצל צד מזרח, ק.בנין עבור מסחר.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה

1. החניה הינה בקומת קרקע ויותר שימוש במתקני חניה מכניים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של מתקני החניה והסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת הסכם התקנה ואחזקה למתקני חניה.
4. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם נת"ע בנושא תוואי מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים).

6.2**איכות הסביבה**

כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מינהל איכות הסביבה בעיריית ראש"צ.

במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצג פתרון.

אשפה- איסוף אשפה ע"י עגלות אשפה ובאישור ותאום עם מינהל איכות הסביבה.

6.3**בניה ירוקה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

כתנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים הקיימים בחלקה.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הוצאת תכנית לצרכי רישום.

6.5**תשתיות**

התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות ובאישור הוועדה המקומית.

6.6**הוצאות הכנת תוכנית**

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

6.7**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

6.8**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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0646034 שם התוכנית: רח' הרצל 8 – ראשון לציון

עורך התוכנית: סלו בן עמי אדריכלים תאריך: חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- מזרחי	צידי- צפוני
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים ג'		433	140%	606.20	80%	80%	--	מסחר+4 + חדר על הגג	0	4.00	4.00	4.00
							7					
				346.40	346.40							

