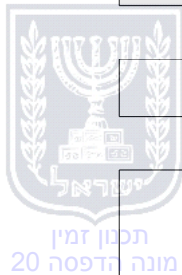


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0205914

רצ/129/13 ג' ז'בוטינסקי 65



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
22/10/2018

להפקיד את התכנית
ל"ה ב"ש 04/02/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לשינוי יעוד החלקה ממגורים ג' + חזית מסחרית- למגורים + מסחר וזאת על מנת להוסיף שטח עיקרי למסחר במרתף בסך 1,186 מ"ר לצורך הסדרת המצב הקיים (שפעל בשימוש חורג).



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/13/129 ג' ז'בוטינסקי 65	שם התכנית	שם התכנית	1.1
----------------------------	-----------	-----------	-----

		ומספר התכנית	
--	--	--------------	--

413-0205914	מספר התכנית		
-------------	-------------	--	--

4.232 דונם	שטח התכנית	1.2	
------------	------------	-----	--

תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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
קואורדינאטה X	181130
קואורדינאטה Y	652701

1.5.2 תיאור מקום

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	התקוה	22	
ראשון לציון	כצלסון	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3945	מוסדר	חלק	718	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/129/13 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/129/13 / א ממשיכות לחול.	2674		27/11/1980
רצ/129/13 / ב	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/129/13 / ב ממשיכות לחול.	3347		17/06/1986



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב חפץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב חפץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		30/07/2017	דב חפץ	05/02/2014	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		14/06/2018	רן וירניק	14/06/2018	5		רקע	חוות דעת כלכלית
לא		16/12/2018	דב חפץ	27/11/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		23/01/2018	דב חפץ	16/11/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

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

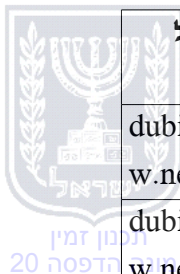
1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דב דוניץ			רעננה	פרדס משותף	36	09-7995599		dubie@ddlaw.net
	פרטי	יוטה דוניץ			רעננה	אחוזה	269	09-7995599		dubie@ddlaw.net
	פרטי	יעקב דוניץ			סביון	הר דפנה	9	03-5358020		yaki@a-i.com
	פרטי	רם דוניץ			תל אביב- יפו	חנקין	9	04-8733026		Rami.dunietz@gmail.com
	פרטי	ברכה זליג			ראשון לציון	אבן חן	75	03-9646410	03-9643366	zeligbs@gmail.com
	פרטי	תמר רוטנברג (דוניץ)			תל אביב- יפו	חתיים סופר	4	04-8733026		tamidunrot@gmail.com
	פרטי	שרה רימר			רמת השרון	למרחב	19	03-5358020		Sararimer1958@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דב דוניץ			רעננה	פרדס משותף	36	09-7995599		dubie@ddlaw.net
פרטי	יוטה דוניץ			רעננה	אחוזה	269	09-7995599		dubie@ddlaw.net



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
yaki@a-i.com		03-5358020	9	הר דפנה	סביון			יעקב דוניץ	פרטי
Rami.dunietz@gmail.com		04-8733026	9	חנקין	תל אביב-יפו			רם דוניץ	פרטי
zeligbs@gmail.com	03-9643366	03-9646410	75	אבן חן	ראשון לציון			ברכה זליג	פרטי
tamidunrot@gmail.com		04-8733026	4	חתי"ם סופר	תל אביב-יפו			תמר רוטנברג (דוניץ)	פרטי
Sararimer1958@gmail.com		03-5358020	19	למרחב	רמת השרון			שרה רימר	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
dov@hefetz-architects.co.il	08-9370392	08-9370390	34	זילברמן שאול	רחובות	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	22578	דב חפץ	עורך ראשי	אדריכל
ddc_il@yahoo.com	03-9417013	03-9417011	27	לח"י	בני ברק	דיאמנט - ליברמן מדידות (מ.א.) 2008 בע"מ	365	אברהם דיאמנט	מודד	מודד מוסמך
wran@isdnet.il		03-6133388	18	תוצרת הארץ	תל אביב-יפו		327	רן וירניק	שמאי	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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**

הוספת מסחר בתת הקרקע במבנה משולב מגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ג'+חזית מסחרית למגורים + מסחר.
2. הוספת שטח עיקרי למסחר בתת הקרקע.
3. קביעת קווי בניין בהתאם למצב הקיים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	100A
שטח פרטי פתוח	100B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ומסחר	100A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	100B
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	100A
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	100B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	2,899	68.50
שטח פרטי פתוח	1,333	31.50
סה"כ	4,232	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
68.50	2,875.92	מגורים ומסחר
31.50	1,322.76	שטח פרטי פתוח
100	4,198.68	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים גינון, שבילים, ריהוט רחוב מתקני משחק ומתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות אדריכלות
א	יותר הקמת מרתף עבור חנייה תת קרקעית, אחסנה ומתקנים הנדסיים.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים דירות מגורים, מסחר ומשרדים.
4.2.2	הוראות אדריכלות
א	יותר הקמת מרתף עבור חנייה תת קרקעית, אחסנה, מתקנים הנדסיים ומסחר בהתאם לתכנית ז.ו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0 (5)	0 (4)	4	0 (3)		12 (2)	50	2320		2174 (1)	6160	2899	100A	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
0 (5)	0 (4)	4	0 (3)	1	3		2320	1186	725 (1)	3000	2899	100A	מסחר	מגורים ומסחר
0 (7)	0 (7)	0 (7)	0 (7)				1333 (6)				1333	100B		שטח פרטי פתוח

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לתכנית רצ/1/1.ג.
- (2) ע+12+2 דירות גג.
- (3) לכיוון רח' כצנלסון, קו בניין תת קרקעי-0.
- (4) לכיוון רח' התקווה, השפ"פ ובחניון התת קרקעי.
- (5) לכיוון רח' ז'בוטינסקי, רח' כצנלסון ובחניון התת קרקעי.
- (6) מרתף חנייה.
- (7) קו בניין תת קרקעי-0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.2

איכות הסביבה

השימוש המסחרי מתחת לפני הקרקע יהיה בתאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשלי"צ. כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מנהל איכות הסביבה בעיריית ראשלי"צ.

6.3

בניה ירוקה

תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה, בהתאם לת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.

6.4

תשתיות

התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות ובאישור הועדה המקומית.

6.5

הוצאות הכנת תוכנית

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

6.6

היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית

