

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0688465

רצ/מק/43/12/6 רח' פישלזון 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

התכנית נועדה להקמת בניין מגורים למטרת השכרה, סה"כ ייבנו 9 קומות, ברח' פישלזון 8 בראשון לציון, וזאת באמצעות השינויים הבאים:

- א. תוספת יח"ד מ-5 יח"ד ל-19 יח"ד. סה"כ יוקמו בבניין 19 יח"ד להשכרה.
- ב. תוספת קומות מ-4 קומות על ק. מסחר וקומת גג ל-9 קומות: קומות עמודים+7 קומות+חדרים על הגג.
- ג. המרת השטחים המיועדים למסחר בקומת הקרקע לשימוש של מגורים.
- ד. הגדלת שטחי הבנייה למגורים, בסמכות הועדה המקומית.
- ה. שינוי קווי הבניין עבור מרפסות פתוחות לדירות.
- ו. שינוי של הוראות לפי תכנית בינוי.
- ז. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/6/12/43 רח' פישלזון 8 ראשון לציון	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
413-0688465	מספר התכנית		
0.448 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א)) 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8)	לפי סעיף בחוק		
תכנית 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

181857 קואורדינאטה X

653211 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת מגורים "רמב"ם", בצד המזרחי מרח' הרצל.

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	פישלזון	8	

שכונה רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3929	מוסדר	חלק	210	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 / 43 / 12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / 43 / 12 ממשיכות לחול.	3301		13/02/1986



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סלו בן עמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סלו בן עמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14: 08 27/01/2020	סלו בן עמי	27/01/2020			רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		13: 00 26/01/2020	סלו בן עמי	26/01/2020			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 31 02/07/2020	סלו בן עמי	02/07/2020		1: 200	מנחה	בינוי
לא		17: 06 28/06/2020	דן דמון	28/06/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 10 12/02/2020	סלו בן עמי	12/02/2020		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
חברה	פרטי	ניסים בובליל	5156517 43	ניסים בובליל השקעות ובניה בע"מ	ראשון לציון	(1)	8	050-2005212		haimublil212@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : רחוב הפור 8 ראשון לציון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניסים בובליל	5156517 43	ניסים בובליל השקעות ובניה בע"מ	ראשון לציון	הפור	8	050-2005212		haimublil212@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ניסים בובליל		ניסים בובליל השקעות ובניה בע"מ	ראשון לציון	(1)	8			haimublil212@gmail.com

(1) כתובת : רחוב הפור 8 ראשון לציון.

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	33939	סלו בן עמי אדריכלים	ראשון לציון	הרצל		03-9660158		eilat@salo.co .il
מהנדס	יועץ תחבורה	דן דמון		ניצן ארד הנדסה בע"מ תנועה ותחבורה ציבורית	תל אביב- יפו	יהושע בן נון	81			dan@arad- eng.co.il
	מודד	מסארוה חוסאם	894		טייבה	(1)		09-7990140		mhmed10@g mail.com

(1) כתובת : טייבה משולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות מעל קומת הקרקע, למטרת השכרה, הכולל 19 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת יח"ד מ-5 יח"ד ל-19 יח"ד.

ב. תוספת קומות מ-4 קומות על ק. מסחר וקומת גג, ל-9 קומות: קומת עמודים+7 קומות+ח.על הגג.

ג. המרת השטחים המיועדים למסחר בקומת הקרקע לשימוש של מגורים.

ד. הגדלת שטחי הבנייה למגורים.

ה. שינוי בקווי הבניין ובקווי בנין המרפסות הפתוחות.

ו. שינוי של הוראות לפי תכנית בינוי.

ז. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	100
להריסה	מגורים ג'	100
מבנה להריסה	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	33	7.37
מסחר ומגורים	415	92.63
סה"כ	448	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	32.87	7.32
מגורים ג'	415.85	92.67
סה"כ	448.72	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי נספח הבינוי של תכנית זו הינו מנחה בלבד למעט קוי בניין, מס' קומות ומס' יח"ד. 19 יח"ד תהיינה דירות להשכרה. 18 יחידות יהיו בשטח עד 65 מ"ר (כולל ממ"ד). יח"ד אחת תהיה בשטח עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד) ובקומה העליונה יתווסף 40 מ"ר עבור ח.בגג.
ב	הוראות פיתוח כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר. התכנית תפרט: - מיקום סופי ונפח הבניין. - דרכי גישה והוראות תנועה וחניה. - מפלסי הבנייה ומפלסים סופיים של הקרקע. - עיצוב סופי של חזיתות המבנה, חומרי גמר. - מרכיבי תשתית תת ועל קרקעית, מערכות ניקוז מערכות ניקוז, סילוק אשפה וגז, חשמל, תקשורת וכו'. - מערכת גינון והשקיה לפי תכנית אשר תאושר ע"י אגף אדריכלות ונוף. גינון והשקיה: שטחי הגינון במגרש לא יפחתו מ-15% משטח המגרש ויוגשו בהתאם לתכנית פיתוח. תכנית פיתוח תכלול את פרטי הפיתוח, חומרי הגמר, גדרות, גינון ותאורה. באישור הוועדה המקומית.
ג	קווי בנין קווי בניין למרפסות יבלטו 2.50 מ', מקו בניין קדמי ו- 2.00 מ' מקו בניין אחורי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים
4.2.2	הוראות
א	דרכים דרך לחניה כפי שרשום בתב"ע רצ/43/12.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח לעיקרי העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(10)	4 (9)	4.5 (8)	0 (7)	4 (7)	9 (6)	31 (5)	19 (4)	(3)		532.5 (2)	684.75 (1)	415	200	דרך מאושרת מגורים ג'	דרך מאושרת מגורים ג'	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 165% לפי תכנית רצ/12/43.
- (2) 85% לפי תכנית רצ/1/1/1+יג 25% תוספת שטח+תוספת שטח בגין הגדלת שטחי ממ"דים מ-5מ"ר נטו ל-9מ"ר נטו, לפי תיקון משנת 2007 לתקנון ההתגוננות האזרחית-יחיד 4X19 מ"ר=76.
- (3) 80% לפי תכנית רצ/1/1/1.יג.
- (4) 18 יח"ד יהיו בשטח עד 65 מ"ר (כולל ממ"ד), 1 יח"ד תהיה בשטח סה"כ 120 מ"ר הכולל דירה עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד) + 40 מ"ר חדר על הגג.
- (5) כולל חדר מדרגות לגג עליון, לפי הנחיות כיבוי אש.
- (6) סה"כ יבנו 9 קומות: קומת עמודים+7 קומות+חדרים על הגג.
- (7) לפי תכנית רצ/12/43 הבניה בחלקות 210,833 תהיה בקיר משותף בין החלקות עפ"י תכנית בינוי.
- (8) קו בנין למרפסות 2 מ' כמסומן בתשריט.
- (9) קו בנין למרפסות 2.5 מ' כמסומן בתשריט.
- (10) לפי תכנית רצ/מק/1/1/1 על תיקוניה.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה בהתאם לנספח החניה 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.
<p>6.2</p>	<p>בניה ירוקה</p> <p>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</p>
<p>6.3</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מינהל איכות הסביבה בעירית ראש"צ.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קרינה: <ol style="list-style-type: none"> 1.1 תכנון ראשוני של הפרויקט יהיה בליווי יועץ קרינה מוסמך, ויהיה כזה שהחשיפה לרמות הקרינה (שדות מגנטים) בו תהיה מינימלית, ללא מיגון ובהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה. 1.2 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת אומדן שדה מגנטי (דו"ח חיזוי קרינה) המתייחס לכלל מתקני החשמל בפרויקט (לרבות כבילה והזנות), כולל תשתיות והשפעות חיצוניות כגון קווי מתח, שנאים וכו'. 2. מניעת מפגעים בזמן עבודות: <ol style="list-style-type: none"> תנאי להיתר בניה לרבות היתר הריסה, יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים. 3. פסולת בניין: <ol style="list-style-type: none"> יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. 4. תברואה: <ol style="list-style-type: none"> אצירת אשפה תהיה עפ"י הנחיות אגף איכות הסביבה.
<p>6.4</p>	<p>פיתוח תשתית</p> <p>כל ההוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו בתחומי המגרש.</p>
<p>6.5</p>	<p>שרותי כבאות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) לבניין תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה של 6X12 מ'. 2) אישור איכלוס המבנה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שרותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל. 3) אזור תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בכפוף לפרט 3.7.5.1 לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
<p>6.6</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>במסגרת היתר בניה תהיה הריסת כל המבנים הקיימים בחלקה.</p>



6.7 תשתיות	6.7
התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.	
6.8 היטל השבחה	6.8
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.9 הפקעות לצרכי ציבור	6.9
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 - 10 שנים מיום אישורה.





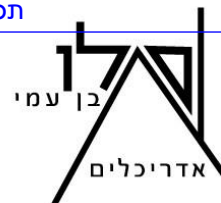
טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0688465 שם התוכנית: רצ/מק/12/43 רח' פישלזון 8 ראשון לציון

עורך התוכנית: סלו בן עמי אדריכלים תאריך: 23.01.2020 חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח חלקה	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד לחלקה	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- מזרחי	צידי- מערבי	אחורי
			עיקרי	שרות									
מגורים ג'	210	409	140% 572.60 מ"ר	(עפ"י רצ/1/1/יג) 85% 347.65	1,370.15 מ"ר	5	--	ע+4 + חדר על הגג	מתחת לכניסה הקובעת	4.00 לפי רצ/12/43	4.00	0	5.00
מסחר			30% 122.70 מ"ר	מתוך זה עד 25% לקומת מסחר	327.20								





סלו בן עמי - אדריכלות ותיכנון ערים Salo Ben Ami - Architecture & Town Planning

רח' הרצל 63, ראשון לציון, 75267. טל. 03-9660158, 03-9567442, פקס. 03-9642205. e-mail: salo@saloco.il
63 Herzl st., Rishon Lezion, 75267. Tel. +972-3-9660158. Fax. +972-3-9642205.



תכנית מס' 413-0688465 רצ/מק/6/12/43 רח' פישלזון 8 ראשון לציון

טבלת התייחסות עורך התכנית לעצים המסומנים לכריתה או העתקה



מס' העץ	סטטוס מוצע עפ"י התכנית (כריתה/העתקה)	הערות עורך התכנית
1	כריתה	העץ נכרת. במגרש יש גזע, עפ"י מפת המדידה.

