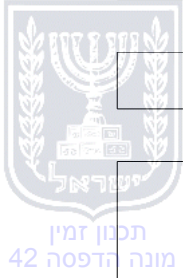


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0804104

רצ/מק/43/114 - מתחם פיק"א - הרב צדוק - משמר הירדן



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שני מגרשים צמודים בשכונת קדמת ראשון: מגרש צפוני המורכב מחלקות 70-71, 157-158, 133-134 בגוש 3939, ומגרש דרומי המורכב מחלקות 56-58, 69 בגוש 3939. התכנית מציעה העברת זכויות בניה מהמגרש הדרומי לצפוני והפיכתו לשצ"פ לטובת הגדלת שטחי הציבור בסביבה. במגרש הצפוני ייבנה בנין חדש בן עד 10 קומות מעל קרקע הכוללת חזית מסחרית. הבניין יכלול 120 יח"ד, מתוכן 114 יח"ד קטנות בשטח של כ-50 מ"ר ליח"ד וחללים משותפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/מק/43/114 - מתחם פיק"א - הרב צדוק - משמר הירדן

מספר התכנית 413-0804104

1.2 שטח התכנית 4.960 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (1), א62 (א) (11), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	181989
קואורדינאטה Y	653354

1.5.2 תיאור מקום

מתחם צפוני:

חלקות 70-71, 157-158, 133-134, בגוש 3939, הגובלות מצפון ברח' פיק"א, ממערב

ברח' הרב צדוק, מדרום ברח' משמר הירדן וממזרח בחלקות 132 ו-159 בגוש 3939.

מתחם דרומי:

חלקות 56-58, 69 בגוש 3939, הגובלות מצפון ברח' משמר הירדן, ממזרח ברח' הרב

צדוק, מדרום ברח' פרנק צבי ובחלקה 67 בגוש 3939, וממערב בחלקות 68, 59 בגוש

3939.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	הרב צדוק	ראשון לציון
	1	הרב צדוק	ראשון לציון
	4	הרב צדוק	ראשון לציון
	3	הרב צדוק	ראשון לציון
	14	משמר הירדן	ראשון לציון
	15	משמר הירדן	ראשון לציון
	12	משמר הירדן	ראשון לציון
	17	משמר הירדן	ראשון לציון
	10	משמר הירדן	ראשון לציון
	16	פיק"א	ראשון לציון
	11	פרנק צבי	ראשון לציון

שכונה קדמת ראשון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3939	מוסדר	חלק	56-58, 69-71, 77, 133-134, 157-158	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
רצ/ 1 / 1 / 40	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 / 1 / 40 ממשיכות לחול.	7119	127	24/09/2015
רצ/ מק/ 1 / 1 / 1 / ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / 1 / ז. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / 1 / ז תחולנה על תכנית זו.	0		27/08/1996
רצ/ מק/ 1 / 1 / 1 / ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / 1 / ח. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / 1 / ח תחולנה על תכנית זו.	5622	1374	31/01/2007
רצ/ מק/ 1 / 1 / 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / 18. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / 18 תחולנה על תכנית זו.	4427		14/07/1996
רצ/ מק/ 1 / 1 / 25	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / 25. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 / 1 / 25 תחולנה על תכנית זו.	4571	5723	24/09/1997



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/ מק/ 1/ 1/ 33	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1/ 33. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1/ 33 תחולנה על תכנית זו.	4984		06/05/2001
רצ/ 1/ 1/ 1	החלפה		1646		30/07/1970
רצ/ 1/ 1/ 1 ג	החלפה		2461		10/08/1978
רצ/ 1/ 1/ 1 ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 1 ז. הוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 1 ז תחולנה על תכנית זו.	4106	2460	29/04/1993
רצ/ 1/ 1/ 1 ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 1 ח. הוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 1 ח תחולנה על תכנית זו.	3912	3387	15/08/1991
רצ/ 1/ 1/ 1 30	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 1 30 ממשיכות לחול.	5038	706	10/12/2001
רצ/ מק/ 1/ 1/ 1 ז/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1/ 1 ז/ 3. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1/ 1 ז/ 3 תחולנה על תכנית זו.	6030	881	07/12/2009
רצ/ 114/ 3	החלפה		1375		06/07/1967
רצ/ 1/ 1/ 1 יג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 1 יג ממשיכות לחול.	5280	2245	09/03/2004
רצ/ 2030	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 2030. הוראות תכנית רצ/ 2030 תחולנה על תכנית זו.	7531	7033	26/06/2017
רצ/ מק/ 1/ 1/ 1 34	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 1/ 1 34 ממשיכות לחול.	5285	2431	24/03/2004

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שגיא מורשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שגיא מורשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה וחניה	13: 04 27/01/2021	אבירם אגאי	27/01/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח בינוי מנחה	13: 55 27/01/2021	שגיא מורשטיין	27/01/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	22: 33 18/01/2021	שגיא מורשטיין	06/12/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
כן	טבלת הקצאה	22: 33 18/01/2021	יהודה זיסר	11/01/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	סקר עצים בוגרים	12: 50 19/01/2021	צבי פרליס	01/11/2020	10		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	22: 35 18/01/2021	צבי פרליס	01/11/2020	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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			י.ב ניר וגינדי בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-5751850	03-5751860	danny@gin- di- group.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שגיא מורשטיין	118005	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים בע"מ	רמת גן	החילוון	3	03-6123040	03-6123050	sagi@blk.co.i
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh .co.il
	שמאי	יהודה זיסר	413		תל אביב- יפו	בקר אהרון	8	03-6244418		



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 42



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 42

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום ושמאי חקלאי	סוקר עצים	צבי פרליס			רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@g mail.com
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.c o.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

איחוד חלקות והעברת זכויות הבניה מ-תא שטח מס' 2 ל-תא שטח מס' 1.
הקצאת תא שטח מס' 2 לטובת שצ"פ וריכוז כל זכויות הבניה בתא שטח מס' 1 עבור הקמת פרויקט מגורים בן 10 קומות הכולל 120 יח"ד קטנות וחזית מסחרית בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ב. הגדלת שטחים לצרכי ציבור.
- ג. תוספת יח"ד, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה.
- ד. קביעת קווי בניין.
- ה. תוספת קומות.
- ו. שינוי הוראות בינוי.
- ז. תוספת הקלות.
- ח. תוספת שימוש לטובת מסחר בקומת הקרקע.
- ט. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,416	28.54
מגורים ג'	3,518	70.91
שטח ציבורי פתוח	27	0.54
סה"כ	4,961	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,401.22	28.20
דרך מוצעת	86.86	1.75
מגורים ד'	1,893.14	38.10
שטח ציבורי פתוח	1,588.02	31.96
סה"כ	4,969.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בקומות המרתף: א. יותרו שימושים נלווים עבור מגורים ומסחר: חניה, מחסנים, חדרים טכניים.</p> <p>2. בקומת הקרקע: א. יותרו שטחים עיקריים לשימוש הדיירים (חדר מועדון דיירים וכד') ושטחי שירות לשימוש המגורים (מחסנים, חדר אופניים, חדר עגלות, חדרי אשפה, חדרים טכניים וכד'). ב. בתחום החזית המסחרית (עפ"י המסומן בתשריט), יותר מסחר ושטחי שירות לשימוש המסחר.</p> <p>3. בקומות העליונות: א. יותרו שימושים למגורים ושטחי שירות לשימוש המגורים. ב. יותרו שטחים משותפים למגורים כגון: חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים וכד' וחדרי שירות משותפים לדיירי הבית (ממ"קים, חדרי שירותים, מחסן תחזוקה, חדרי כביסה וכיוצ"ב מתקנים משותפים לרווחת דיירי הבניין). כל אלה בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>4. בגג הטכני: יותרו חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים והנדסיים. תותר התקנת תאים פוטו וולטאים ו/או דודים וקולטי שמש.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. שטחי מסחר: א. גובה קומת המסחר לא תעלה על 6 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה). ב. תותר הקמת גלריות עבור המסחר בשטח על פי התקנות, ומתוך סה"כ שטחי השירות המותרים למסחר. ג. יוצגו אלמנטי הצללה לרצועת המסחר, רצועת שילוט מוסדרת ופתרון תאורה.</p> <p>2. מגורים: א. תכנית עיצוב אדריכלי ונופי שתאושר מול אגף התכנון כתנאי למתן היתר בנייה תכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר, פיתוח שטח, פיתוח המרחב הציבורי והנחיות לנטיעת רצף עצי צל. כמו כן, יוצגו הדמיות יום והדמיות לילה לכל החזיתות, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. גובה קומה מירבי: 1. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מ' ברוטו. 2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.4 מ' ברוטו. ג. יותר פינוי אשפה מעל ו/או מתחת לקרקע. לא תתאפשר הפניית חדרי אשפה לכיוון חזיתות הרחוב.</p> <p>ד. מחסנים: 1. תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בקומת הקרקע ובמרתפים. 2. גודל מחסן עד 6 מ"ר ליחיד. 3. לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>4. חלונות יוצמדו לתקרות וישמשו כפתח ליציאת עשן ע"פ הוראות מכבי אש.</p> <p>5. המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו - מחסן לכל יחידת מגורים (לא יותר רישום כיחידת רישום נפרדת).</p> <p>6. לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם.</p> <p>7. הכניסות למחסנים יהיו מתוך חדר המדרגות (לובי) או מתוך המרתף, ולא תותר כניסה חיצונית.</p> <p>ה. קומת הגג החלקית תהיה בתכסית של עד 75% מקומה טיפוסית אחרונה, ללא שטח מרפסות.</p>
ב	זיקת הנאה
	<p>תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור (למעבר הולכי רגל) לאורך החזית המסחרית ברחוב פיק"א ורח' הרב צדוק, כמסומן בתשריט.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. שבילים ורחבות, אלמנטי הצללה, ריהוט רחוב וגן, גינון, נטיעות, מתקני גן ומתקני משחקים.</p> <p>ב. לא יותרו שימושים בתת הקרקע למעט למתקנים הנדסיים ולחשמל.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>כבישים, מדרכות, מיסעות, שבילי אופניים, גינון, נטיעות, תשתיות תת קרקעיות וכד'.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>כבישים, מדרכות, מיסעות, שבילי אופניים, גינון, נטיעות, תשתיות תת קרקעיות וכד'.</p>
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(6) 1440	(5) 4	(4)		(3) 2	(2) 10	40	120	60	12076	(1) 3364		2734	5978	1888	1	מגורים ד'	
	(5) 4	(4)							470			80	390	1888	1	מסחר ד'	
(6) 1440	(5) 4	(4)		(3) 2	(2) 10	40	120	60	12546	(1) 3364		2814	6368	1888	1	מגורים ד' <סך הכל>	
	(8) 3	3	3	1	1	7			82		(7) 50	16	16	1588	2	שטח ציבורי 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- לא תותר המרת שטחי מסחר לשטחי מגורים.
- לא תותר המרת שטחי מרפסות לשטחי מגורים.
- תותר בניית מרתפי חנייה עד גבול מגרש, למעט הותרת רצועה ברוחב 1.2 מ' לכיוון רח' הרב צדוק - לצורך מעבר תשתיות עירוניות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר תכנית קומות מתחת לכניסה קובעת עד 90% מתא שטח.
- קרקע + 8 קומות + קומת גג חלקית + יציאה לגג עליון / גג טכני לפי דרישות רשות מוסמכת לא ייחשב במניין הקומות.
- תותר תוספת קומות מרתף לחניה בלבד, באישור הועדה המקומית.
- קו בניין קדמי לרח' פיק"א יהיה 4 מטר. תותר בליטת מרפסות עד 1.6 מ' מקו בניין. קו בניין קדמי לרח' הרב צדוק יהיה 5 מטר. תותר בליטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין.
- תותר בליטת מרפסות עד 0.4 מ' מקו בניין.
- שטח עבור גזוטרואות מקורות (12 מ"ר כפול מס' יחה"ד בבנין). שטח מרפסת מינימלית ליח"ד לא יפחת מ- 8 מ"ר.
- מתחת לכניסה הקובעת יותרו שימושים רק למתקנים הנדסיים ולחשמל.
- מערבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

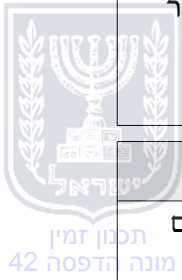


תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	כמות חניה מוצעת בתחום המגרש תהיה עפ"י נספח תנועה מנחה.
6.2	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.
6.3	ניהול מי נגר	א. בהתאם ל- תמא/34/ב/4, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה ואמצעים אחרים, אשר יאפשרו קליטת מי גגות ומרפסות בתחום התכנית. ב. שטח חילחול יחושב משטח המגרשים הכולל (יחד עם השצ"פ). ג. נגר עילי יופנה לשצ"פ בתא שטח 2 ככל האפשר, בהתאם לשיפועי הקרקע.
6.4	ביוב	מערכות ביוב במגרשים הנמצאים בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתייה, יתוכננו בהתאם לדרישות והנחיות של משרד הבריאות לתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.
6.5	תנאים למתן תעודת גמר	1. תנאי למתן תעודת גמר יהיה הקמת חברת ניהול. 2. הבטחת רישום הערת אזהרה בטאבו בדבר חובת קיומה של חב' ניהול לאורך כל חיי הפרויקט.
6.6	היטל השבחה	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
6.7	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה -1965.
6.8	איכות הסביבה	1. תנאי להיתר בניה: הכנת חו"ד סביבתית מקצועית המציגה פתרונות למניעת מטרדים סביבתיים שמקורם ברעש, שפכים, פסולת, זיהום אוויר, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה בהתאם להנחיות האגף לקיימות וסביבה בעיריית ראשון לציון. 2. צמצום מטרדים בשל עירוב שימושי מסחר/תעסוקה ומגורים: א. תהיה הפרדה פיזית ותפקודית של התשתית המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים: חניה, פריקה/טעינה, טיפול באשפה). ב. לא יגרמו מטרדים (רעש, זיהום אוויר, ריחות) לשימושים הרגישים בתחום התכנית הגובלים בשימושים המסחריים. תנאים להיתר הבניה יינתנו ע"י ובאישור היחידה הסביבתית. 3. איכות אוויר:

איכות הסביבה	6.8
<p>תנאי להיתר בניה, הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין, תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקומי פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום וכן פתרונות אוורור וטיפול במקורות העלולים ליצור מטרדי ריח (במידה והאוורור במרתפי החניה ו/או מרתפי המחסנים הוא מאולץ יש לדאוג שמערכת האוורור במרתף תופעל ותופסק באמצעות גלאי "CO" ותוגש תכנית עם מיקום הגלאים במרתפים). לאישור אגף קיימות וסביבה.</p> <p>4. קרינה:</p> <p>א. תכנון ראשוני של הפרויקט יהיה בליווי יועץ קרינה מוסמך, ויהיה כזה שהחשיפה לרמות הקרינה (שדות מגנטיים) בו תהיה מינימלית, ללא מיגון ובהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת אומדן שדה מגנטי (דו"ח חיזוי קרינה) המתייחס לכלל מתקני החשמל בפרויקט (לרבות כבילה והזנות), כולל תשתיות והשפעות חיצוניות.</p> <p>5. אצירת פסולת/תברואה:</p> <p>א. יתוכננו חדרי אצירה המתאימים להפרדת אשפה על-פי ההנחיות התקפות לאותה העת.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה - הגשת נספח תברואה בו יפורט מאזן הפסולת המשוער ותכנון מערך האצירה, דחיסה מיון ופינוי הפסולת ע"פ הזרמים השונים הנכללים במדיניות העירייה (פסולת מעורבת, אריזות, נייר, קרטון, ציטוטוקסית). יוצג פתרון לשינוע ופינוי פסולת ע"י רכב תברואה.</p> <p>6. אקוסטיקה:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה, הגשת חוות דעת אקוסטית לאגף קיימות וסביבה בעיריית ראשון לציון, לעניין הרעש הצפוי להשפיע מהפרויקט על הסביבה בדגש המגורים הכלולים בפרויקט, וכמו כן, רעש סביבתי הצפוי להשפיע מהסביבה על הפרויקט.</p> <p>ב. בין היתר תכלול חוות הדעת: רעש מתחבורה רעש מטוסים, מערכות מכאניות לרבות קומות טכניות, מערכות נלוות בעסקים, אוורור מאולץ בחניונים ועוד.</p> <p>7. מניעת מפגעים בזמן עבודות:</p> <p>תנאי להיתר בניה לרבות היתר הריסה, יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>8. תכנית עיצוב אדריכלית:</p> <p>א. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים בתחום התכנית וסביבתה.</p> <p>ב. התכנית תכלול התייחסות מפורטת להיבטי הצללות בתחום השטחים הפתוחים וההשלכות על סוג הצמחייה ומיקומה.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבניה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה, בתיאום עם פקיד היערות העירוני.</p> <p>3. קבלת היתר כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני.</p>	
הוצאות הכנת תוכנית	6.10
<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



טבלת הקצאה לתכנית מפורטת מס' 413-0804104 – רצ/מק/43/114 - מתחם פיק"א - הרב צדוק - משמר הירדן

מועד חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש היוצא	מצב יוצא			מצב נכנס				נתוני מקרקעין							
			חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש התמורה סופי	מס' מגרש התמורה ארעי	ייעוד החלקה	החלקים בבעלות באחוזים	שעבודים וזכויות בחלקה	מס' תאגיד	שם הבעלים (2)	שטח החלקות הארעיות הכלול בתכנית במ"ר	שטח מדוד כולל (1)	חלקה ארעית	חלקה	גוש	מס"ד
			100%	1,888	1	מגורים ג'	100%		514992825	י.ב נייר וגינדי בע"מ	1,888	1,888	70/1	70	3939	1	
		מגורים ג'				100%		514992825	י.ב נייר וגינדי בע"מ	71/1			71	3939	2		
		מגורים ג'				100%		514992825	י.ב נייר וגינדי בע"מ	133			133	3939	3		
		מגורים ג'				100%		514992825	י.ב נייר וגינדי בע"מ	134			134	3939	4		
		מגורים ג'				100%		514992825	י.ב נייר וגינדי בע"מ	157			157	3939	5		
		מגורים ג'				100%		514992825	י.ב נייר וגינדי בע"מ	158			158	3939	6		
		מגורים ג'				100%		514992825	י.ב נייר וגינדי בע"מ	56/1			56	3939	7		
		מגורים ג'				100%		514992825	י.ב נייר וגינדי בע"מ	57/1			57	3939	8		
		מגורים ג'				100%		514992825	י.ב נייר וגינדי בע"מ	58/1			58	3939	9		
		מגורים ג'				100%		514992825	י.ב נייר וגינדי בע"מ	69/1			69	3939	10		
		דרך				100%		514992825	י.ב נייר וגינדי בע"מ	1			1	57/2	57	3939	
		שצ"פ				100%		514992825	י.ב נייר וגינדי בע"מ	27			27	58/2	58	3939	11
		דרך				100%		514992825	י.ב נייר וגינדי בע"מ	215			215	56/2	56	3939	12
		דרך				100%		514992825	י.ב נייר וגינדי בע"מ	69/2			69	3939	13		
		דרך				100%		514992825	י.ב נייר וגינדי בע"מ	70/2			70	3939	14		
		דרך	100%		514992825	י.ב נייר וגינדי בע"מ	71/2	71	3939	15							
		שטח ציבורי פתוח	100%	1,588	2	דרך	100%			עריית ראשון לציון	1,269	1,269	77	77	3939	16	
		דרך	100%	1,397	3												
		דרך	100%	88	4												
			100%	4,961							4,961					סה"כ	





הערות:

- (1) שטחי המגרשים מבוססים על מדידה אנליטית של המודד, שינויים של המדידה הסופית של המפות לצורכי רישום לא יחשבו כשינויים בתכנית.
- (2) הועברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלא זו, יראו את הבעלים שאליו הועברו החלקה/במגרש הרישום בפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלא זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלא.



11.01.2021
תאריך

חתימת השמאי

413
מספר רישון

יהודה זיסר
שם השמאי

