

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רצ 2/27/7/1

עד 120 – ראשון- שינוי לתכנית בנין עיר מס' רצ/1/7/27

מרכז

מחוז

ראשון לציון

מרחב תכנון מקומי

מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו כוללת:
א. תוספת של שתי קומות לבניין קיים בן 5 קומות. התוספת של שתי הקומות תהפוך את הגג הקיים לקומה טכנית נמוכה שמטרתה, בין היתר, הפחתת מטרדי הבנייה לשהים בבניין.
ב. שינוי קווי הבניין בפניה הצפון-מערבית של המגרש לצורך תוספת מבנה לקירוי בריכת שחיה קיימת ותוספת לחדר כושר

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' רצ 2/27/7/1

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית *עד 120-ראשון - שינוי לתכנית מס' 27/7/1*

1.2 שטח התכנית *8.2 דונם*

1.3 מהדורות *שלב מתן תוקף.*

מספר מהדורה *22*

תאריך עדכון *05.03.08*

1.4 סיווג התכנית *סוג התכנית*

תכנית מפורטת
ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית
אופי התכנית

• ועדה מחוזית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
- 651300 קואורדינטה מערב
מזרח – Y
- 181775 קואורדינטה דרום
צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום רח' סמילנסקי 40 ראשון לציון
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון בתכנית
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ראשון לציון.
שכונה סמילנסקי.
רחוב מספר בית 40
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית גוש 3925 חלקה 600

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3925	• מוסדר	חלק מהגוש	600	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
8.9.88	3581	במידה ויש סתירה בין התכניות תגבר תכנית זו.	• שינוי	רצ/7/27

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/2000	הפקדה	3096	13.9.84

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לא רלוונטי	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לא רלוונטי	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לא רלוונטי	

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מרחיבת	עצמון אדריכלים בע"מ	05.03.08 05.03.08	1	19		1:1250	• מחייב • מחייב	-תשריט -תוראות התכנית
		דגש הנדסה	02.12.07	1			1:100 1:1250	• מנחה	- נספח בניין מנחה
			01.04.07	1			1:250	• מנחה	- נספח תנועה מנחה לת.ב.ע.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 תמבנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			03-9687222	40 סמילנסקי ראויל"ע	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית אמ-תל בע"מ 511343717.מ.ח		511343717.מ.ח			

1.8.1.1 יזם כפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם כפועל
			03-9687222	40 סמילנסקי ראויל"ע	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית אמ-תל בע"מ. 511343717.מ.ח		511343717.מ.ח			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לא רלוונטי.	בעלים
			03-9687222	רח' סמירלנסקי 40 ראש"ל"א	אמ-תל בע"מ ת.פ. 511343717		511343717.ת.פ.				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מיטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
atmonar@netvision.net.il	9074243	0544-965569	03-9074242	10 התמר 10 מונסיים	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	6029	511333336.ת.פ.	משלה עצמון	אדריכל	עורך התכנית
albert-k2@012.net.il	7392103	0522-231154	03-6183473	הר"ב קובק 15 ב"ב	ת.פ. 51333336	375	08603334	דוד שפיגל	מודד	מודד
c.s.e@stierler.com	5298332	0507-279530	03-5298361	27 סוסין	שפעון שטיירלר מהנדסים יועצים עסקי מהנדסה 068065630	20926	עוסק מורשה 086065630	שפעון שטיירלר	מהנדס	מהנדס קונסטרוקצי
projectcs@ujisafety.co.il	5338760	0544-903506	03-5335893	1063 ת.ד. אור יהודה מיקוד 60500	אורי יוסף יועץ והנדסה בע"מ ת.פ. 512691296	25233	512691296.ת.פ.	אורי יוסף	מהנדס	יועץ בטיחות
mg_ld@netvision.net.il	9541131	0522-500656	09-9553858	בן גוריון 4 דירה 42 הרצליה	מ.ד. יועצים לאקוסיטיקה בע"מ ת.פ. 510969421	20282	510969421.ת.פ.	שפעון גרינבאום	מהנדס	יועץ אקוסיטיקה
aviram@dqsh.co.il	7554433	054-2008889	03-7554444	בן גוריון 2 ר"ג	דגש הנדסה תכנון תנועה ודריכים בע"מ ת.פ. 512329376	36538	512329376.ת.פ.	אבירם אגאי	מהנדס	יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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**

- א. שיפוץ קומת קרקע והרחבת שטח המבנה הקיים על ידי תוספת של שתי קומות מעל הגג שהופך לקומה טכנית נמוכה. גובה התוספת 8.32 מטר.
- ב. הרחבת שטחי ספורט על ידי הוספת חדר כושר וקירוי הבריכה הקיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות בניה למגרש מ- 13,567.2 מ"ר ל- 17,966 מ"ר.
- ב. שינוי בקווי הבניין בפניה הצפון-מערבית של המגרש מ- 5 ו- 4 מ' עבור קירוי בריכה קיימת.
- ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		8.2 דונם	שטח התכנית – דונם
			מגורים – מספר יחידות
			מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
תוספת בקיזוז השינוי בקומת הקרקע	26	190*	מגורים מיוחד – מספר יחידות
	2,699.5	13,497	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
			מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

- בנוסף לכך קיים 72 מיטות באגף סיעודי
- במקרה של סתירה בין סעיף זה לסעיף 5-סעיף 5 גובר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		600	מגורים מיוחד.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים מיוחד

4.1.1 שימושים

בית אבות, מגורי קשישים עם כל השרותים הנלוים כגון משרדים, חדרי אוכל, מסעדה, מספרה, חנות למצרכים לדיירי הבית, מחלקת סיעודיים, שרותי בריאות, מועדונים, מגרשי ומתקני חניה (על פי רצ/27/7/1) ובתוספת חדר כושר וקירוי הבריכה הקיימת.

4.1.2 הוראות

- 4.1.2.1 גובה קומה טכנית לא יעלה על 2.00 מ'.
- 4.1.2.2 גובה מתקנים טכניים על קומת הגג לא יעלה על 3.00 מ'.
- 4.1.2.3 נגישות לנכים : התכנית תתואם בהתאם לחוק התכנון והבניה ולהנחיות תכנית ר.צ. מק.34/1/1.
- 4.1.2.4 יש להתאים את חומרי הגמר והעיצוב של תוספת הבניה לחזיתות המבנה הקיים, ובתיאום עם אדריכל העיר.
- 4.1.2.5 הקומה הטכנית תוסתר ע"י מעקה.
- 4.1.2.6 תוספת הגובה המבוקשת הינה 8.32 מ' ממפלס גג מכוונת קיים למפלס גג מכוונת מוצע.
- 4.1.2.7 השימוש בבריכה ומתקניה נועד לדיירי הדיור המוגן בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בינוי**

- 6.1.1 גובה קומה טכנית לא יעלה על 2.00 מ'.
 6.1.2 גובה מתקנים טכניים על קומת הגג לא יעלה על 3.00 מ'.
 6.1.3 נגישות לנכים : התכנית תתואם בהתאם לחוק התכנון והבנייה להנחיות תכנית ר.צ. מק. 34/1/1.
 6.1.4 יש להתאים את חומרי הגמר והעיצוב של תוספת הבניה לחזיתות המבנה הקיים, ובתיאום עם אדריכל העיר.
 6.1.5 הקומה הטכנית תוסתר ע"י מעקה.
 6.1.6 נספת הבינוי יהיה מחייב לעניין : מספר יח"ד, מספר קומות וגובה מבנה במטרים וקווי הבנין. כל תוספת לעניין זה תיחשב לסטייה ניכרת מהוראות התכנית הנדונה.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

- 6.2.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו.
 6.2.2 תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור משרד הבריאות.
 6.2.3 תנאי למתן היתר יהיה תכנון 4 רחבות למכונות כיבוי אש באזורים : צפון, מזרח, דרום, דרום מערב - כמשורטט בנספח הבינוי.
 6.2.4 הרחבות יתוכננו לעומס 34 ט'.
 6.2.5 תנאי למתן היתר בניה – אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ראש"צ.
 6.2.6 תנאי למתן היתר בניה - קבלת חו"ד לשכת הבריאות הנפתית.
 6.2.7 תנאי למתן היתר בניה – אישור חזיתות המבנה ע"י אדריכלית העיר.
 6.2.8 בכל שלבי הביצוע יתאפשר תפקוד נאות של הבנין הקיים, כולל נגישות אליו ותפקוד מערכות התשתית.
 6.2.9 תנאי למתן היתר בניה הינו עריכת בדיקה קונסטרוקטיבית לעניין תוספת הבניה המוצעת למבנה הקיים באישור מהנדס הועדה המקומית.
 6.2.10 תנאי להיתר בניה הינו עריכת בדיקה אקוסטית על רקע מפת מדידה לאישור היחידה הסביבתית והטמעת הנחיות בהתאם, ככל שיידרשו, לנושא הנחיות בעת הבניה ונקיטת אמצעים להפחתת מטרדים במהלך תקופת הבניה למגרשי המגורים הצמודים למבנה ולדיירי המבנה נשוא התכנית.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יקבע ע"פ החוק

6.4 חניה

תקן החניה ינתן בתחום המגרש, בהתאם לשימושים המבוקשים ע"פ המפרט בנספח התנועה שהוא מחייב לענין תקן החנייה בלבד.

6.5 רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יירשמו ע"י עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע רחבות כיבוי אש.	
2	חשיפת קונסטרוקציה קיימת בגג.	
3	השלמת תוספת הקומות, שיפוץ והרחבת קומת קרקע.	
4	גמר פיתוח ושיקום שטחי התארגנות קבלן.	
הערה	באישור מהנדס העיר ניתן לבצע שלבים במקביל או בסדר שונה.	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תושלם תוך 15 שנים מיום מתן התוקף.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10.3.08		א.מ.חל בע"מ	ח.פ. 511343717		מגיש התכנית
10.3.08		א.מ.חל בע"מ	ח.פ. 511343717		יזם בפועל (אם רלבנטי)
10.3.08		א.מ.חל בע"מ	ח.פ. 511343717		בעלי עניין בקרקע
6.3.08		6029 עצמון אדריכלים בע"מ ח.פ. 51333336 טל' 03-9074292 רח' התמר 10 מגשימים 56910	ח.פ. 51333336	עצמון אדריכלים בע"מ	עורך התכנית