

דברי הסבר לתוכנית

החלקה נמצאת במרכז העיר בצומת בין הרחובות ביאליק ותרמ"ב, על החלקה קיים מבנה מסחרי בעל קומה אחת.
לאור מגמת העיריה להתחדשות מרכז העיר, מוצע להרוס את הבניין הקיים בחלקה, ולבנות בניין איכותי הכולל: קומת קרקע מסחרית, 9 קומות מגורים וקומת גג טכנית. הבנין ימשוך אוכלוסיה מבוססת ואיכותית לאזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגדל ביאליק ראשלי"צ	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
רצ/מק/61/9/1	מספר התוכנית			
1.296 ד'		שטח התוכנית	1.2	
• מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
09.06.11	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
62 א(א) סעיף קטן <u>4,5,8,9</u> , 62 א (ג)	לפי סעיף בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון.
 קואורדינטה X 181.000
 קואורדינטה Y 652.000
- 1.5.2 תיאור מקום התכנית בצומת הרחובות ביאליק ותרמ"ב.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון.
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב רחוב
 ראשון לציון. מרכז. ביאליק. תרמ"ב.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3928	• מוסדר	• חלק מהגוש	50	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30.07.1970	1646	תכנית מתאר ראשלי"צ	• שינוי	רצ/1/1
10.08.1978	2461	תיקון זכויות למתאר 1/1	• שינוי	רצ/1/1/ג
04.06.1981	2717	שכונת אברמוביץ	• שינוי	רצ/1/9
14.12.2004	5349	תכנית שינוי מתאר	• שינוי	רצ/מק/1/9/39
09.03.2004	5208	שטחי שירות	• שינוי	רצ/1/1/יג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		כנען שנהב אדריכלים בע"מ	03.04.11		14		מחייב	בהוראות התוכנית
		כנען שנהב אדריכלים בע"מ	03.04.11	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		כנען שנהב אדריכלים בע"מ	03.04.11	1		1:250	מנחה	תכנית בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 תגברנה החולאות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש 3928 חלקת 50	office@gindi-group.com	03-5751860		03-5751850	ז'בוטינסקי 7, מגדל אביב, רמת-52520 גן	513633420	ג.א. אביב זימות ונדל"ן בע"מ				

1.8.2 יזם במועל

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@gindi-group.com	03-5751860		03-5751850	ז'בוטינסקי 7, מגדל אביב, רמת-52520 גן	513633420	ג.א. אביב זימות ונדל"ן בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
office@gindi-group.com	03-5751860		03-5751850	ז'בוטינסקי 7, מגדל אביב, רמת-52520 גן	513633420	ג.א. אביב זימות ונדל"ן בע"מ				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
gil@canshen.co.il	03-6471997		03-6496644	ת.ד. 58188 קריית עתידים ת"א 61580	514198522	כנען שנתב אדריכלים בע"מ	39543	57183550	גיל שנתב	אדרי	
Dror2000@bezeqint.net	03-5374396		03-5374395	ימחק שדה 34 ת"א			594	53186508	דורר בן נתן	מודד מוסמד	
rcltrans@netvision.net.il	077-5013005		077-5013004						איל קראוס		

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. תכנית בסמכות ועדה מקומית לשינוי מס' הקומות, תוספת יח"ד וחלוקת השטחים בבנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי חלוקת זכויות בניה ותוספת 10 יח"ד לבנין מגורים הכולל קומת קרקע מסחרית גבוהה, מבואת כניסה למגורים, קומות חניה תת קרקעיות + 9 קומות מגורים + קומת גג, כדלקמן:
 - א. סה"כ שטחים עיקריים למגורים 1802 מ"ר, סה"כ שטח מסחרי בקומת קרקע 312 מ"ר, סה"כ שטחי שרות מעל לכניסה קובעת 1170 מ"ר.
 - ב. יותרו סה"כ 23 יח"ד בבנין.
2. הריסת מבנה קיים.
3. קביעת הוראות בניה ופיתוח בתחום התכנית, תוך התחשבות ברחובות ביאליק ותרמ"ב.
4. תוספת זכויות בניה בהקלה 6% עבור תכנון.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.296
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים מיוחד	מ"ר	150%	6% (הקלות) +11%	167%	תוספת שטח עיקרי ויחיד ע"פ תקנות סטיה ניכרת כהקלה
	מס' יח"ד	13	10	23	ע"פ תקנות לתב"ע בסמכות ועדה מקומית
מסחר	מ"ר	40%	-11%	29%	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר ומגורים	1	
דרך מאושרת	2	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים + מסחר	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	מסחר	
ג.	מרתף חניה	
4.1.2	הוראות	
א.	מגורים	- בכל הקומות מעל מפלס הקרקע מותרים מגורים, מבואות מגורים, שימוש כמשרד לבעלי מקצועות חופשיים, מועדון דיירים, מחסנים, חדרים טכניים על הגג, ת. אשפה וכדומה. - בקומת הקרקע מבואת כניסה, חדרים טכניים ומחסנים. - 30% מסה"כ הדירות יהיו בנות 3 חדרים ובשטח עיקרי של עד 70 מ"ר. - בשתי קומות המגורים העליונות תתבצע נסיגה לכיוון מערב של 3 מ' לפחות לכל קומה.* - רוחב הבינוי לכיוון מערב הקרוב לבניין השכן יהיה עד 8 מ'.
ב.	מסחר	מסחר, מחסנים וחדרים טכניים. יותר מסחר לסוגיו, שרותים עיסקיים ובין היתר, בנקים, מרכולים, מרפאות, קופות חולים, בתי אוכל ומשקה וכד'.
ג.	מרתף חניה	יותר לבנות גגון ו/או קולונדה ו/או פרגולה באיזור המדרכה עד גבול מגרש. בקומת המרתף חניות, מחסנים וחדרים טכניים.

* הוראות בינוי אלו יהיו מחייבות.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

צדדי דרומי	צדדי מערבי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית המשטח (%)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת		מתחת לבנייה אחוזה		שטחי בניה מ"ר/אחוזים	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		קווי בנין	קווי בנין							אחוזי בניה (%)	שרות	אחוזי בניה (%)	שרות				
0	0	0	4	קרקע + 6 קומות מגורים + 2 קומות בהקלה + טכני חודרי יציאה על הגג			12	13	2427	80%	75%	809	1618	1079	1	מגורים	
0	0	0	4	1					701		25%	270	431	217	2	מסחר	
																	דרך מאושרת

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צדדי דרומי	צדדי מערבי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית המשטח (%)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת		מתחת לבנייה אחוזה		שטחי בניה מ"ר/אחוזים	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		קווי בנין	קווי בנין							אחוזי בניה (%)	שרות	אחוזי בניה (%)	שרות				
4	5	3	3	קרקע + 9 קומות מגורים + טכני חודרי יציאה על הגג			21	23	2762	80%	89%	960	1802	1079	1	מגורים	
0	5	3	3	1					431		11%	119	312	217	2	מסחר	
																	דרך מאושרת

- שטחי שרות עי"פ תביע עירונית בתוקף רצ/1/1/1/1.
- מרפסות/גזוזטראות תחשבה עי"פ תכנית עירונית בתוקף רצ/1/1/1/1.
- תותר תוספת שטח שירותי עבור ממוינים עי"פ תקנה 197/א, בסך של 92 מ"ר (23ח"ד x 4 מ"ר). שטח זה לא ניתן להעברה לצורך שטחי שירות אחרים ואו לשטח עיקרי. תוספת עבור שטח ממוינים לא נכללת בפירוט אחוזי הבניה בטבלה.

03.04.11

עמוד 10 מתוך 14

4. תווד בניית מחסנים למסחר ואו למגורים במרתפים במסגרת שטחי השירות התת קרקעיים. המחסנים למסחר יוכלו להיות מחובבים לתנויות שבקומת הקרקע - מחסנים למגורים יהיו ע"פ רצ/25/1 על תיקניה.
5. מחסנים למסחר בק. קרקע או בק. מרתף יהיו בשטח של עד 100 מ"ר.
6. תווד בניית קומות המגורים ישירות מעל קומת המסחר ללא צורך בקומה מפלשת.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 אישור תכנית פיתוח ותשתיות לחלקה בק"מ 1:100 על ידי האדריכל העיר/מהנדס העיר, שתכלול פירוט פיתוח השטחים הגובלים בבנין.
- 6.1.2 הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו.
- 6.1.3 הגשת מסמך סביבתי המפרט את הנושאים שלהלן:
- 6.1.3.1 אמצעים למניעת רעש מפעילות מתקנים הנדסיים בתחום הפרויקט, לרבות מעליות, משאבות, גנרטור חירום וכו'.
- 6.1.3.2 אמצעים למניעת זיהום אויר במערכת איוורור בחניון תת קרקעי, חדרי אשפה, פעילות בשטח מסחרי של הבניין.
- 6.1.3.3 אמצעים למניעת זיהום אויר ורעש במהלך הבניה.
- 6.1.3.4 אמצעים למניעת רעש עקב תנועת תחבורה באזור, לרבות ביצוע זיגוג כפול בחזיתות הפונות לכיוון עורקי התנועה.
- 6.1.3.5 יוגש פירוט כלים ייעודיים לאצירת אשפה ומיחזורה.
- 6.1.3.6 במידה ויתוכנו עסקים שיש בהם לגרום למטרדי ריח כגון בתי אוכל למיניהם יוצג פתרון למניעת המטרד ומפגעים סביבתיים שיאושרו ע"י מח' איכות הסביבה, בהתאם לתקן.
- 6.1.4 הצגת הסדר פינוי פסולת בנין למהנדס הועדה המקומית.

6.2 עיצוב אדריכלי

- 6.2.1 הועדה המקומית תאשר את עיצוב הבניין כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
- 6.2.2 חומרי גלם – המבנים והגדרות יצופו עפ"י הנחיות אדריכל העיר ויהיו עמידים ורחיצים לאורך שנים.
- 6.2.3 גגון ו/או קולונדה ו/או פרגולה - יותר לבנות גגון ו/או קולונדה ו/או פרגולה באיזור המדרכה מעבר לקו בנין ועד גבול המגרש. תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום הגגון ו/או קולונדה ו/או הפרגולה.

6.3 חניה

- 6.3.1 חניה תקבע על פי תקן חניה 1.5:1 חניות ליח"ד, ולא פחות מהתקן הארצי התקף בעת הוצאת התרי בניה ובתחום המגרש בלבד.
- 6.3.2 מיקום חניה תפעולית תקבע ותסומן בהיתר בניה בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- 6.3.3 החניה תאושר ע"י מחלקת תנועה בעיריה.
- 6.3.4 יוגשו פתרונות לחניית רכב המונע בגפ"מ (במידה שיוחלט כי רכבים מונעים בגפ"מ יחנו בחניון תת-קרקעי).

6.4 היטל השבחה

- 6.4.1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.5 הריסת מבנים

- 6.5.1 הבקשה להיתר תכלול הריסת כל המבנים במגרש כמופיע בתכנית. השימושים הנעשים כיום במבנים הקיימים ובין היתר מרפאה ו/או מוסדות ציבור יחשבו כמותרים עד הריסת המבנים לצורך הבניה

6.6 פינוי פסולת	
6.6.1	פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) (תיקון) – התשנ"ט 1998.
6.6.2	תוכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.
6.6.3	פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.
6.6.4	תנאי למתן היתר איכלוס – הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד איכה"ס/יחידה הסביבתית.

6.7 כיבוי אש	
6.7.1	למבנה תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידות 6X12 מ', במרחק שלא יעלה על 6 מטרים מהחלק הבולט של המבנה וייעודן לחניית רכבי כיבוי אש בלבד.
6.7.2	אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בעומס 34 טון (21 טון לצמד סרנים).
6.7.3	מיקום צובר גז ותוואי צנרת הספקת גז לצרכני משנה יעשה עפ"י התקנים הרלוונטים ויוצגו לאישור שרותי הכבאות.

6.8 חלחול	
6.8.1	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. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
6.8.2	הוראות התכנית בדבר הותרת שטח פנוי לחלחול על פי הוראות תמ"א 4/34 ובכפוף להם.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
6/4/11	ג.א. אביב יזמות בנדל"ן בע"מ ח.פ. 0-51-363342	ג.א. אביב יזמות ונדל"ן בע"מ מספר תאגיד 513633420			מגיש התוכנית
6/4/11	ג.א. אביב יזמות בנדל"ן בע"מ ח.פ. 0-51-363342	ג.א. אביב יזמות ונדל"ן בע"מ מספר תאגיד 513633420			יזם בפועל (אם רלבנטי)
6/4/11	ג.א. אביב יזמות בנדל"ן בע"מ ח.פ. 0-51-363342	ג.א. אביב יזמות ונדל"ן בע"מ מספר תאגיד 513633420			בעלי עניין בקרקע
5.4.11	כנען - שנהב אדריכלים בע"מ	כנען שנהב אדריכלים בע"מ מספר תאגיד 514198522	57183550	גיל שנהב	עורך התכנית

8. חתימות