

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/מק/1/10/א/1/8

שם תוכנית: "המע"ר המערבי – מגרש 9"

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

?	
---	--

<p>ועדה פקופית לתכנון ופנייה ראשון-לציון</p> <p>איטור תכנית מס' רצ/מק/1/10/א/1/8</p> <p>הועדה המקומית תחליט לאשר את התוכנית</p> <p>בישיבה מס' 1/2011 ביום 27/11/11</p> <p>מנהל הועדה: ע"ר הועדה:</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הינה תכנית מתאר מפורטת בסמכות ועדה מקומית, ממוקמת בתחום המע"ר המערבי של ראשון לציון.

התכנית משנה הוראות בינוי, שנקבעו בתכנית רצ/10/1/א/8 ותכניות ראשיות. ע"י - הקטנת מספר המבנים בתא השטח מ-3 מבנים בני 17 ו-7 קומות,

ל-2 מבנים בני 17 קומות במסגרת הגובה האבסולוטי המותר (130 מ' מעל פני הים).

- הוספת חומרי גמר לרשימת חומרי הגמר כגון זכוכית, אלומיניום, מתכת, בטון חשוף, טיח אקרילי.

- ביטול הוראת הבינוי לפיה הקומה העליונה תהיה קומה מוקטנת בנסיגה של לפחות 2 מ' מקו בניין קדמי.

- קביעת מיקום כניסת כלי רכב למגרש.

- הוספת כניסה עבור הולכי רגל מרחוב ישראל גלילי למבנה המזרחי.

- העברת שטחי שרות בסך 1,600 מ"ר ממתחת מפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת לצורך אחסנה, טכני ושטחים משותפים לטובת כלל דיירי הבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
"המע"ר המערבי - מגרש 9"			
רצ/מק/10/1/א/8	מספר התוכנית		
6,083 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
6/05/2012	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
62 א(א) סעיף קטן (5) ו (6)	לפי סעיף בחוק		
תוכנית 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 התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
		קואורדינטה X	179130
		קואורדינטה Y	653115
1.5.2	תיאור מקום	המע"ר המערבי רחוב ישראל גלילי פינת המשך רחוב היקב	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ראשון לציון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	ראשון לציון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ראשון לציון
		שכונה	קריית כרמים
		רחוב	ישראל גלילי
		מספר בית	

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	מוסדר	חלק מהגוש	-	258

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 תא שטחים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר תא שטח/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
2/04/2008	5790	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית רצ/1/10/א/8 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/10/א/8 —
30/7/1970	1646	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רצ/1/1.	כפיפות	רצ/1/1 על תיקוניה —
29/4/1993	4106	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רצ/1/1.	כפיפות	רצ/1/1 על תיקוניה —
16/8/2007	5704	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/34/ב/4.	כפיפות	תמא/34/ב/4 —

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	יסקי-מור-סיין	6/05/2012	-	16	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	יסקי-מור-סיין	6/05/2012	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	יסקי-מור-סיין	6/05/2012	-	-	1:500	מנחה	נספח בניין ומיתוח מנחה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילנמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים הממחייבים לבין המסמכים המחייבים על עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התכנית 1.8.1

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-8530032		08-8530030	האורגים 29, אשדוד	513383539	גל יוזמה נדל"ן בע"מ				

יזם בפועל 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-8530032		08-8530030	האורגים 29, אשדוד	513383539	גל יוזמה נדל"ן בע"מ				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	03-7632279		03-7632278	דרך מנחם בגין 125, תל אביב		מדנית ישראל ורשות הפיתוח				בעלים
	08-8530032		08-8530030	האורגים 29, אשדוד	513383539	גל יוזמה נדל"ן בע"מ				חוכר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6158001		03-6158000	בן גוריון 1, בני ברק	ש.מ. 550222 129	יסקי מור סיון שותפת מוגבלת				אדריכל
	03-6487272		03-6485999	חברזל 3, תל אביב		מזבא מדידות והנדסה בע"מ				מודד

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
לי"ר	לי"ר

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**

שינוי הוראות בינוי, שנקבעו בתכנית רצ/10/1/א/8 ותכניות ראשיות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, עפ"י סעיף 62.א.א.(5) לחוק התכנון והבנייה, ע"י :

- א. הקטנת מספר המבנים בתא השטח מ-3 מבנים בני 17 ו-7 קומות מעל קומת קרקע ובתוספת קומות גג לחדרי מכוונות ומתקנים טכניים ל-2 מבנים בני 17 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ובתוספת 2 קומות מתקנים טכניים, במסגרת הגובה האבסולוטי המותר (130 מ' מעל פני הים).
- ב. הוספת חומרי גמר לרשימת חומרי הגמר כגון זכוכית, אלומיניום, מתכת, בטון חשוף, טיח אקרילי.
- ג. ביטול הוראת הבינוי לפיה הקומה העליונה תהיה קומה מוקטנת בנסיגה של לפחות 2 מ' מקו בניין קדמי.
- ד. קביעת מיקום כניסת כלי רכב למגרש.
- ה. הוספת כניסה עבור הולכי רגל מרחוב ישראל גלילי למבנה המזרחי.

2) שינוי חלוקת שטחי בנייה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%. עפ"י סעיף 62.א.א.(6) לחוק התכנון ובנייה ע"י :

- א. העברת שטחי שרות בסך 1,600 מ"ר ממתחת מפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת לצורך אחסנה, טכני ושטחים משותפים לטובת כלל דיירי הבניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

			סה"כ שטח התוכנית – דונם		6.083 דונם	
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		-	(-) 14,560	(+) 14,560	מ"ר	מגורים מיוחד
		-	(-) 130	(+) 130	יח"ד	
		14,560	14,560	-	מ"ר	מגורים ג'
		130	130	-	יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד	
תאי שטח	ל"ר	תאי שטח	ל"ר	תאי שטח	מגורים ג'
		101			

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			↑	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	6,083	מגורים ג'	100	6,083	מגורים מיוחד	

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
כמופיע בתכנית רצ/10/1/א/8 ביעוד "אזור מגורים מיוחד".	א.
הוראות	4.1.2
(1) מס' הקומות המקסימלי יהיה עד 17 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ובתוספת 2 קומות מתקנים טכניים. (2) גובהם אבסולוטי של המבנים יהיה עד 130 מ' מעל פני הים כולל אנטנה.	א. מס' קומות וגובה מבנה
(1) כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי. (2) קו הבניין למרתפים יהיה בגבולות המגרש. (3) מרחק מינימלי בין המבנים בתא השטח יהיה 10 מ'.	ב. קווי בניין
(1) נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ומראה את עקרונות הבינוי. (2) שינויים בתכנית הבינוי יאושרו בסמכות הועדה המקומית. (3) יותרו עד שני מבנים בתא השטח. (4) חומרי הגמר יכללו אחד או יותר מאלה: גרניט, שיש, אבן, פסיפס, זכוכית, חיפויי אלומיניום ומתכת, בטון חשוף, טיח אקרילי וכיוצ"ב. (5) שטח הבנייה למרפסות יהיה כמופיע בתכנית רצ/10/1/א על תיקוניה. (6) גבהי מפלסי 0.00 סופיים יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי. (7) בכל בניין יתוכננו וייבנו בקומת הקרקע ו/או בקומת הביניים שטחי שרות משותפים בסך 380 מ"ר לכל בניין לטובת כלל דיירי הבניין: מועדון דיירים, חדר כושר, חדר ועד, חדר משחקים, חדר דואר, חדר אופניים, מחסן משותף וכו'.	ג. בינוי
(1) מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף בעת מתן ההיתר ולא פחות מ- 1.65, סה"כ 215 מקומות חנייה. (2) מיקום הכניסה והיציאה לתא השטח וממנו יהיה מרח' הדרומי הגובל בתא השטח. (3) החניה תהיה עילית בקומת הקרקע ו/או תת קרקעית.	ד. חניה ונגישות
תכנון המרתפים יעשה בהתאם להנחיות תמא/34/ב/4 סעיפים 23-25.	ה. חלחול

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות צי"ח"ד (לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר						גודל מגרש(מ"ר)	מס' מגרש	יער	
	מרתח לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מרתח מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
אחוזי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי															
כמופיע בתשריט ובנספח הבניי של תכנית רצ/מק/10/א/8/1	עפ"י תכנית רצ/מק/10/א/8/1	קומות 8 ב"ג קומות 8 ב"ג קומות	קומות 18 א"א	130	-	21	130	-	30,310	8,500	-	7,250	14,560	(1) 6,070	9	מגורים מיוחד		

(1) ע"פ תב"ע רצ/מק/10/א/8/1.

27/11/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 12 מתוך 16

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מנפה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	עפ"מ (לי"ד) לזונום נטו	מספר יח"ד	אחוזי בנויה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר			גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מגורים ג	
	מספר קומות	מעל לקומות						סה"כ שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל מפלס לכניסה הקובעת שרות				עיקרי
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קומות לקובעת	קומות לקובעת	ק"ק גבוהה 17 + קומות 2 + קומות מתקנים טכניים	130	499	30,310	(1) 8,500	7,250	14,560	6,083	101	מגורים ג
כמופיע בתשרי"ט ובנספח היתרי														

(1) תורת העברת שטח שירות בסך 1,600 מ"ר כמתחת מפלס הכניסה הקובעת לצורך אחסנה, טכני ושטחים משותפים לטובת כלל דיירי הבניין. בשטחים המשותפים [כמפורט בסעיף 4.1.2 (7)] בסך 760 מ"ר לשני הבניינים לא ניתן יהיה לעשות שימוש אחר או להצמידם ליח"ד.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאי להיתר בנייה**

עפ"י תכנית רצ/1/10/א/8.

ע"פ סעיפים: 6.8 א', ב', ג'

ע"פ סעיפים: 6.9 א', ב'

6.2 תנאי לאיכלוס

עפ"י תכנית רצ/1/10/א/8

6.3 עתיקות

התכנית מצוייה בתחום שטח עתיקות המוכרז על-ידי רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, י"פ 5652 מיום 11.6.98 עמ' 3944, ויחולו על שטח זה הוראות החוק האמור.

6.4 היטל השבחה

הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.5 שטחים ציבוריים

רישום שטחים ציבוריים – כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.

6.6 פיתוח תשתיות

כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.

6.7 הוצאות

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

6.8 איכות הסביבה

א במסגרת היתר בנייה יוגשו פתרונות להפרדת פסולת ומיחזור במקור.

ב במסגרת היתר בנייה תוגש תכנית אקוסטית, המפרטת פתרונות אקוסטיים למוקדי רעש במבנה

ג מתקני חשמל יעמדו בדרישות החוק לקרינה בלתי מייננת.

6.9 בנייה בת קיימא

א בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת-קיימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכו') מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

ב תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה בת-קיימא ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה תקפות לאותה עת.

6.10 הוראות בדבר העשרת מי תהום עפ"י תמא/34/ב/4

ע"פ תמ"א 4/ב/34 "לאיגום מים עיליים, החדרת, העשרה והגנה על מי תהום" תחום התכנית מצוי באזור רגישות א', שבו פגיעות מי תהום גבוהה, יחד עם זאת, שימושים המותרים בתכנית אינם נימנים עם השימושים העלולים לזהם את מי התהום.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים מיום אישור התכנית.

