

**תוכנית מתאר מפורטת**  
**מס' רצ/1/5/71**  
**הגפן פינת רוטשילד**

עיריית ראשון-לציון  
מינהל הנדסה  
אגף תכנון בניין עיר  
29 04 2013  
נתקבל  
מספר 456

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
13.05.2013  
נתקבל  
תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה  
13.5.13 (71/5/1/3)  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

7.10.13  
יו"ר הוועדה המחוזית  
8.13  
תאריך

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון  
מנהל פארקט מס' 10810  
13.5.13  
נתקבל  
מנהל תועדה  
יו"ר הוועדה

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' רצ/1/5/71**

**רח' הגפן 1, ראשון לציון**

מרכז

מחוז

ראשון לציון

**מרחב תכנון מקומי**

תוכנית מתאר הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

**סוג התכנית**

## דברי הסבר לתכנית

רחוב הגפן 1 פינת רוטשילד, בנין קיים הכולל קומת קרקע מסחרית, 4 קומות טיפוסיות ודירת גג, סה"כ 5 קומות הכוללות 9 יח"ד ע"פ היתר. תוספת שטח עיקרי לדירת הגג ע"פ מצב קיים.

**מחוז מרכז****תכנית מס' רצ/1/5/71****1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית	הגפן פינת רוטשילד.
1.2	שטח התכנית	808 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב למתן תוקף
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	23.04.2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

<b>1.5 מקום התכנית</b>
------------------------

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
- קואורדינטה מערב 652/400  
 מזרח – Y  
 קואורדינטה דרום 180/850  
 צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום** רחוב הגפן 1 פינת רוטשילד.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית ראשון לציון
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** ישוב ראשון לציון
- שכונה  
 רחוב הגפן  
 מספר בית 1
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3926	מוסדר	חלק מהגוש	163	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
לא רלבנטי	לא רלבנטי

## 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
30/12/65	1251	על תוכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיע בתוכניות בניין ערים התקפות החלות על השטח, ועל תיקוניהן, במידה ויש סתירה, תחולנה הוראות תוכנית זו.	שינוי	7/78/צ -
26.3.78		על תוכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיע בתוכניות בניין ערים התקפות החלות על השטח, ועל תיקוניהן, במידה ויש סתירה, תחולנה הוראות תוכנית זו.	שינוי	ג/1/1/צ -
09/03/2004	5280	בתוקף למעט ההוראות ששונו בתכנית זו.	שינוי	ג/1/1/צ -
30/07/1970	1646	בתוקף למעט ההוראות ששונו בתכנית זו.	שינוי	1/1/צ -
10/12/2001	5038	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	שינוי	30/1/1/צ -
21/7/2011	6270	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	שינוי	74 / 5 / 1 / צ

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

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 עדר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלבנטי		

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל"ר	21	ל"ר	23.04.2013	אלחנן יעקובוביץ	ו. מחוזית	
תשריטת התכנית	מחייב	1: 250	ל"ר	1	23.04.2013	אלחנן יעקובוביץ	ו. מחוזית	
נספח בניוי מנחה	מנחה	1: 250, 1: 100	ל"ר	1	23.04.2013	אלחנן יעקובוביץ	ו. מחוזית	

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 מטעמו****1.8.1 מגיש התכנית**

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	ל"ר	ליזה אור	043474949	ל"ר	ל"ר	רח' הגפן 1 ראשלי"צ	077-2001325	052-2952508		

**1.8.1.1 יזם בפועל**

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	ל"ר	ליזה אור	043474949	ל"ר	ל"ר	רח' הגפן 1 ראשלי"צ	077-2001325	052-2952508		



## 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
								ליזה אור (מגורה)	

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 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
<a href="mailto:Jacobi_v12@bezeqint.net">Jacobi_v12@bezeqint.net</a>	03-9063856		03-9063854	רח' שיר השירים 168, אלקנה	אלחנן ושימי יעקובוביץ אדריכלים ומתכנני ערים	07569	000771923	אלחנן יעקובוביץ	אדריכל
<a href="mailto:Mikle601@bezeqint.net">Mikle601@bezeqint.net</a>	03-9475952	054-8050070	03-9475952	רח' הפלמי"ח 12 ראשלי"צ	שוורץ את נתי מדידות	1048	312989866	מיכאל שוורץ	מודד מוסמך

**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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

תוספת שטח עיקרי של 51 מ"ר לדירת גג (אחרונה) ע"פ מצב קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1. תוספת שטח עיקרי של 51 מ"ר ע"פ מצב קיים.
- 2. הסדרת חזית מסחרית ע"פ תכנית מתאר רצ/1/1.

<b>2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית</b>
--

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	-	0.808	0.808	שטח התכנית – דונם
	-	9	9	מגורים – מספר יח"ד
	+62	1152	1090	מסחר+מגורים – מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		1	מגורים ג'
		2	דרך

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 מגורים ג' עם חזית מסחרית****4.1.1 שימושים**

א. שימושים מותרים : מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות וכדי בהתאם לרצ/1/1 על תיקוניה. תותר בניית מסחר בקומת קרקע בלבד.

**4.1.2 הוראות**

א. בהתאם לתמא / 34 / ב/ 4 15% משטח התכנית יוותרו פנויים מתכסית עילית ותחתית לצורך החדרת מי נגר. לחילופין, ניתן להתקין מתקני החדרה בתחומי המגרש ובאישור מהנדס העיר.

## 4.2 דרך

### 4.2.1 שימושים

א. ע"פ תכניות בתוקף : רצ/1/1, רצ/7/78, רצ/1/1/ג, רצ/1/1/יג, רצ/1/1/30

### 4.2.2 הוראות

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - קיים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			דרומי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי רוטשילד	צידי- מזרח למסחר	קדמי- לדח' הגפן	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים די	1	641	170%	80% ע"פ רצ/1/1/יג'	-	80% ע"פ רצ/1/1/יג'	-	-	-		1	5	0	0	5	4	
													4				

\* קיימות 9 יח"ד ב-5 קומות ע"פ היתר  
\*\* לבניין בלבד

### טבלת זכויות והוראות בניה - מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג' עם חזית מסחרית	1	641	178.1%=1152	80% ע"פ רצ/1/1/יג'	-	80% ע"פ רצ/1/1/יג'	-	9	-		1	5	0	0	4	5	



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

א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה  
ב. סיכונים ססמים:

1. היתר לתוספת בניה קונבנציונאלית למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

ג. החדרת תחום הרצועה לתכנון קו מתע"ן ע"פ תמ"א 4/א/23 – במידת הצורך יובא לדיון בוועדה המקומית.

ד. חומרי בנייה ע"פ הנחיית אדריכל העיר לעת מתן היתר.

**6.2 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע, בהתאם לחוק.

**6.3 רישום שטחים ציבוריים**

השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק תכנון ובניה-תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה-1965), או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

**6.4 הוצאות**

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

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – מייד.




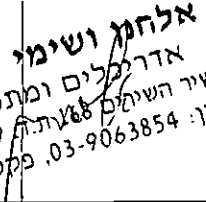
**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חתימת 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	
29/4/13			043474949	ליזה אור	מגיש התכנית
29/4/13			043474949	ליזה אור	יזם בפועל (אם רלבנטי)
29/4/13			043474949	ליזה אור	בעלי עניין בקרקע
25/4/13		אלחנן ושימי יעקובוביץ אדריכלים ומתכנני ערים רח' שיד השיתוף 88, אלקנה 439 טלפון: 03-9063854, פקס: 03-9063856	000771923	אלחנן יעקובוביץ	עורך התכנית