

2022425

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0117374

רחוב הפרדס הראשון 32 רצ/מק/1/48



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



קומפוזיציה למבנה ובנייה
ראשון-לציון
תכנית מס' 413-0117374
חלוקה
ביצועה מס' 15-14-3
מחנדים הנועה
יו"ר הוועדה



דברי הסבר לתכנית

על השטח הנדון חלה תוכנית רצ/11/1/1. עפ"י התכנית הנ"ל, זכויות הבניה למגרש הינם: שטח מסחרי 300 מ"ר חנויות, שטח משרדים- 240 מ"ר בקומה א' בתחום התוכנית 19,000 מ"ר מגורים. התכנית מציעה שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים לצורך המרת שטח משרדים למגורים עבור תכנון 5 יחידות דיור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית 48/11/1/מק/רצ/32 רחוב הפרדס הראשון 32
ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0117374

1.2 שטח התכנית 2.728 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינאטה X 180387

קואורדינאטה Y 652889

1.5.2 תיאור מקום נימצא בשכונת כזנלסון בסמוך לרחוב המעיין, ורחוב רמו.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבחן חלק התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	המעין	11	
ראשון לציון	הפרדס הראשון	32	

שכונה כזנלסון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3945	מוסדר	חלק	726	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח נותכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/11	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תוכנית רצ/1/11 ממשיכול לחול	2876		23/12/1982
רצ/1/11/1	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תוכנית רצ/1/11/1 ממשיכול לחול	2561		31/08/1978
רצ/1/11/1/א	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תוכנית רצ/1/11/1 ממשיכול לחול	3317		31/03/1986



תכנון זמין
מונה הדפסה: 5

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר רצ/1/11, רצ 1/11/1, רצ 1/11/1 אי ממשיכות לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה: 15



תכנון זמין
מונה הדפסה: 15

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יפית קוג'מן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יפית קוג'מן			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב		1	03/08/2014	יפית קוג'מן		03/08/2014		כן
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	13/08/2013	יפית קוג'מן		13/08/2013		כן
מצב מאושר	מנחה	1:1250	1	10/09/2014	יפית קוג'מן		10/09/2014		לא

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



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 15



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 15

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אלון בן חיים		הפי אחזקות גרופ בע"מ	ראשון לציון	ברית יוסף	3	03-9654777		yafit@nirel.com



משרד התכנון והתמ"מ

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אלון בן חיים		הפי אחזקות גרופ בע"מ	ראשון לציון	ברית יוסף	3	03-9654777		yafit@nirel.com
אחר	פרטיים שונים פרטיים שונים		ראשון לציון	ראשון לציון	המעין		052-5309994		all@office.co.il



משרד התכנון והתמ"מ

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	יפית קוג'מן	4988376		רחובות	אופנהיימר	5	03-9621463	03-9621463	yafit@nirel.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית לצורך המרת שטח ממשרדים למגורים עפ"י סעיף 62 א (א) (6) לחוק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

על השטח הנדון חלה תוכנית רצ/11/1. עפ"י התוכנית הני"ל, זכויות הבניה למגרש הינם: שטח מסחרי 300 מ"ר חנויות, שטח משרדים - 240 מ"ר בקומה א' בתחום התוכנית 19,000 מ"ר מגורים. התוכנית מציעה שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית לצורך המרת שטח ממשרדים למגורים תכנון 5 יחידות דיור.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.728



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	37		+5	32	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	3,380		+240	3,140	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	300			300	מ"ר	מסחר (מ"ר)
			-240	240	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,728	100
סה"כ	2,728	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,761.3	100
סה"כ	2,761.3	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים ומסחר בקומת הקרקע
א	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>תשתיות כגון חבלי כביסה, בלוני גז, מזגנים יוותרו, אופן ההסתרה יעשה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p>מקלטים</p> <p>פתרון המיגון יקבע בתיאום ובאישור הג"א.</p>
ג	<p>פיקוד העורף</p> <p>קים ממ"מ שישרת 2 יח"ד בנוסף יש לבצע שיפור מיגון עבור 3 יח"ד נוספות בקומה א.</p>



מנהל המבצעים



מנהל המבצעים



מנהל המבצעים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



מונה הדפסה 15
ונגזר זמין

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי (5)	אחורי (5)	ציד-ימני (5)	ציד-שמאלי (5)	מערב (5)	מזרח (5)	מערב (5)	מזרח (5)	מערב (5)	מזרח (5)	מזרח (5)	מזרח (5)	מזרח (5)
				37 (4)						2728	101	מגורים גי

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

הערה ברמת הטבלה:

- (א) העברת 240 מ"ר שטחי בנייה עיקריים ממשרדים למגורים.
- (ב) 60 מ"ר שטחי שירות עבור מגורים.
- (ג) תוספת 5 יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עפ"י רצ/11/1/א
- (1)
- (2) עפ"י רצ/11/1/ג
- (2)
- (3) רצ/11/1/ג.
- (4) עפ"י רצ/11/1/א
- 32 יח"ד מאושרות, תוספת 5 יח"ד נוספות.
- (5) עפ"י רצ/11/1/א.



מונה הדפסה 15
ונגזר זמין

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכלים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניית-בת-קימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.2 הוצאות הכנת תוכנית

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

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ואו ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 בכל דרך אחרת.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מקבלת תוקף.

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 15	שם: אלון בן חיים שם ומספר תאגיד: הפי אחזקות גרופ בע"מ 514513266 סוג:	מגיש התכנית
	שם: אלון בן חיים שם ומספר תאגיד: הפי אחזקות גרופ בע"מ 514513266 סוג: בעלים	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 15	שם: פרטיים שונים פרטיים שונים שם ומספר תאגיד: ראשון לציון סוג: אחר	בעל עניין בקרקע
	שם: יפית קוגימן שם ומספר תאגיד: סוג: עורך ראשי	עורך התכנית

הפי אחזקות גרופ בע"מ
 514513266
 חתימה

הפי אחזקות גרופ בע"מ
 514513266
 חתימה

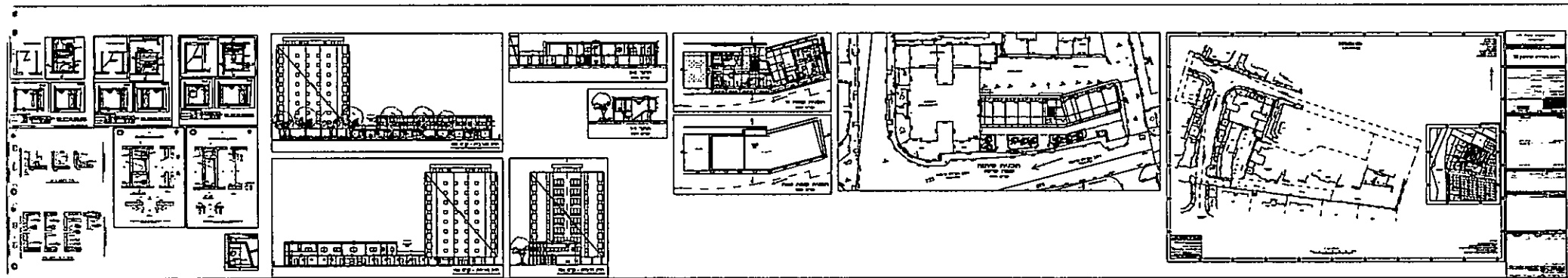
הפי אחזקות גרופ בע"מ
 514513266
 חתימה

תאריך:

חתימה:

תאריך:

הפי אחזקות גרופ בע"מ
 514513266
 חתימה





5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
		מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						צידי	אחורי		
		עיקרי	שרות										עיקרי	שרות
מגורים ג' חזית מסחרית	2,728	(1)	עפ"י רצ/1/1/1/1	עפ"י רצ/1/1/1/1	35					4		עפ"י תכנית רצ/מק/1/1/18	עפ"י תכנית רצ/מק/1/1/18	
		(2) (3)	עפ"י רצ/1/1/1/1	עפ"י רצ/1/1/1/1						4		עפ"י תכנית רצ/מק/1/1/18	עפ"י תכנית רצ/מק/1/1/18	

(1) 3,140 מ"ר עבור מגורים עפ"י תכנית רצ/1/1/1/1/א'.

(2) 240 מ"ר עבור משרדים עפ"י תכנית רצ/1/1/1/1/א'.

(3) 300 מ"ר עבור מסחר עפ"י תכנית רצ/1/1/1/1/א'.

