

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0143941

מגדל בנחלה - רצ/ מק/ 1/ 59 / 4



תכנון זמין
מונה: דפסה 2'

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה: דפסה 2'

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוקמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חוקמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>



תכנון זמין
מונה: דפסה 2'

<p>אישור חתימה</p> <p>חוקמת המקומית</p> <p>בישיבה מס' 14.10.13</p> <p>23/11/13</p> <p>חוקמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>אשרה ל: מס' 108</p> <p>חוקמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
--	--

דברי הסבר לתכנית

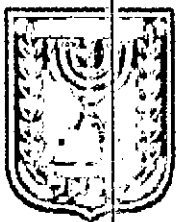
הוספת 40 יחידות ללא שינוי בשטחים המותרים לבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2'



תכנון זמין
מונה הדפסה 2'



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגדל בנחלה - רצ/ מק/ 1 / 59 / 4

מספר התכנית 413-0143941

1.2 שטח התכנית 4.739 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 17/12/2013

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 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינטה X	180845
קואורדינטה Y	653908

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	שד היובל		

שכונה נחלת יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3629	מוסדר	חלק		28-29, 31, 33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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/1/59/1	כפיפות		6214	3185	17/03/2011
רצ/מק/1/59/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את	6565	3608	19/03/2013

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית רצ/1/59/3 ממשיכות לחול.			



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				גדעון גולומב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גדעון גולומב			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	01/12/2013	גדעון גולומב		17/12/2013		לא
תנועה	מנחה		1	04/12/2013	אולגה צ'רנובסקי		17/12/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/04/2013	גדעון גולומב		17/12/2013		לא



ונכון זמין
מונה הדפסה 21

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 זמין
מונה הדפסה 21

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
הדפסה 2'

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ארנון פרשקובסקי			ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9561889	03-9561831	ashi@ashi.c
	יוסף פרשקובסקי			ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9561889	03-9561831	ashi@ashi.c
	שרון פרשקובסקי			ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9561889	03-9561831	ashi@ashi.c o.il
	מאיה קראדי			ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9561889	03-9561831	ashi@ashi.c o.il
			פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ	ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9561889	03-9561831	ashi@ashi.c o.il

1.8.2 יזם



תכנון זמין
הדפסה 2'

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ארנון פרשקובסקי			ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9561889	03-9561831	ashi@ashi.co.il
יוסף פרשקובסקי			ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9561889	03-9561831	ashi@ashi.co.il
שרון פרשקובסקי			ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9561889	03-9561831	ashi@ashi.co.il
מאיה קראדי			ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9561889	03-9561831	ashi@ashi.co.il

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ	ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9561889	03-9561831	ashi@ashi.co.il



תכנון זמין מונה 18/12/2013

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ארנון פרשקובסקי			ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9561889	03-9561831	ashi@ashi.co.il
בעלים	יוסף פרשקובסקי			ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9561889	03-9561831	ashi@ashi.co.il
בעלים	שרון פרשקובסקי			ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9561889	03-9561831	ashi@ashi.co.il
בעלים	מאיה קראדי			ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9561889	03-9561831	ashi@ashi.co.il
בעלים			פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ	ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9561889	03-9561831	ashi@ashi.co.il



תכנון זמין מונה 18/12/2013

1.8.4 עורך התכנית והעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדעון גולומב	25154		ראשון לציון	רוטשילד	49	03-9667625	03-9667626	office@golombarch.co.il
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אולגה צ'רנובסקי	71624		ירושלים	הולצברג שמחה	24	077-3008498	077-3008497	olga.chernovs ky@gmail.co



תכנין זמין
מונה הדפסה 21



תכנין זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

בניית מבנה מגורים, 104 יח"ד, ב-18 קומות מעל קומת קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת 40 יחידות ללא שינוי בשטחים המותרים לבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

4.739

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		+104	+40	64	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		+15,240		15,240	מ"ר	מגורים (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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג' 3	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' 3	4,739	100
סה"כ	4,739	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג' 3	4,738.51	100
סה"כ	4,738.51	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.1	מגורים ג' 3
4.1.1	שימושים עפ"י תכניות תקפות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח הוספת 40 יחיד ללא שינוי בשטחי הבנייה. תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות התכניות התקפות ממשיכות לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמני	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידו- ימני	צידו- שמאלי					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
10	5	5	5	18 (2)	90 (1)	104		5000		3200	7040	4739	1	מגורים גי' 3

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הגובה מחושב ממפלס הכניסה הקובעת ועד לתקרת המבנים הטכניים על הגג.

(2) מספר הקומות הכולל = קומת מגורים + קומת פנטהאוז, לא כולל כניסה/לובי ולא כולל מבנים טכניים על הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות



6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
	הבינוי בשטח התוכנית יהיה על פי תוכנית הבינוי המנחה המצורפת, הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לבינוי במסגרת היתר בניה, בתנאי שתשמר מגמת הבינוי לפי התשריט.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית תבוצענה על פי תכנית פיתוח ותשתיות שתוגש לוועדה המקומית תכלול: א- פיתוח סביבתי הכולל פירוט המפלסים, גבהי המגרש בתחום התוכנית וגבהי המגרשים הגובלים. ב- לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מבינוי עילי או תת קרקעי - לאפשר חלחול מי נגר. ג- תנועה וחניה. ד- גינון והשקיה באישור ועדה מקומית. ה- מים תברואה וניקוז. ו- כל התשתיות, חיבור החשמל, תאורה, טלפונים וטלוויזיה בכבלים, יהיו תת קרקעיות. ז- תברואה ופינוי אשפה.



6.3	חניה																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>דירות</th> <th>כמות</th> <th>תקן</th> <th>דרוש</th> <th>מוצע</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>דירות עד 70 מ"ר</td> <td>68</td> <td>1:1</td> <td>68</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>דירות מעל 70 מ"ר</td> <td>36</td> <td>1:2</td> <td>72</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>סה"כ</td> <td>104</td> <td></td> <td>140</td> <td>140</td> </tr> </tbody> </table> <p>* לפחות 51% מסך החניות הנדרשות עפ"י תקן החנייה- ימוקמו בחנייה תת קרקעית. * חניות לאורחים בהיקף של 15% מסך החניות הנדרשות עפ"י תקן החנייה ינתנו בתחומי המגרש.</p>	דירות	כמות	תקן	דרוש	מוצע	דירות עד 70 מ"ר	68	1:1	68	68	דירות מעל 70 מ"ר	36	1:2	72	72	סה"כ	104		140	140
דירות	כמות	תקן	דרוש	מוצע																	
דירות עד 70 מ"ר	68	1:1	68	68																	
דירות מעל 70 מ"ר	36	1:2	72	72																	
סה"כ	104		140	140																	



6.4	איכות הסביבה
	<p>מערך איסוף אשפה בתחום הפרוייקט. פינוי האשפה מקומות המגורים יהיה באיזור המיועד לכך. פיר (מצנחה) להשלכת פסולת בביניין המגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> בכל קומה יהיה חדרון בעל מידות 1.5x1.5 בו ימצא פתח להשלכת פסולת של דיירי הבית. פתח להשלכת פסולת ביתית יהיה עשוי מנירוסטה ויתחבר לכל קומות הבית. פתח להשלכת פסולת יהיה בטיחותי עם גומיות איטום. בחדרים להשלכת פסולת יהיה אמצעים לאיזורור אשר יופעלו עם פתיחת הדלת או שיופעלו מפיקוד המרכזי. תהיה אפשרות לסגור את פתחי השלכת הפסולת מפיקוד מרכזי בעת ניקוי הפיר. בחלקו העליון של הפיר תמצא מערכת שטיפה וניקוי הפיר (מברשת, צינור מים וחומרים דטרגנטים ומשקולת). יש לתת פתרון אקוסטי לכל הפיר לרבות לחלק מהצינור הנמצא בחדר הדחסן ועשוי לגרום לרעש מהאשפה הנופלת לדחסן. יש להגן על הפיר העובר בקומות. <p>הקמת הפיר תבוצע ע"י חברה מקצועית המתמחה בנושא בלבד.</p>

<p>6.4</p>	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>9. בעת פינוי הדחסן מחדר האשפה צריך להיות פתרון לאיחסון של 4-5 מ"ק אשפה לפחות במשפך של הדחסן שישאר במקום.</p> <p>10. לרכב הפינוי הדחסן תהיה גישה חופשית עד לדחסן ושטח תמרון של 18 מטר לפחות לפני השער.</p> <p>חדרי מיחזור:</p> <p>1. חדר המיחזור למדורים ימצא ליד חדר הדחסן ותהיה בו דלת לכניסת דיירים עם פסולת ברת מיחזור.</p> <p>2. בכל אחד מהחדרים הללו תעמודנה 5 עגלות יעודיות בהתאם לדרישות הועדה המקומית לאיסוף חומרי מיחזור.</p>
<p>6.5</p>	<p>אקוסטיקה</p>
	<p>מסמך אקוסטי יוגש בשלב היתר בנייה.</p> <p>1. סקר רעש בחזיתות הבניין מכביש 4 ומרח' זיבוטינסקי.</p> <p>2. מקורות רעש פנימיים כגון: גנרטור, חדר משאבות, מקורות הנדסיים אחרים.</p> <p>3. בהיתר הבנייה תהיה התייחסות למניעת רעש ומטרדי זיהום אויר מהפעלתה של מערכת לאיסוף פסולת הבניין.</p> <p>4. הכנת חו"ד אקוסטית וחו"ד לנושא מטרדי ריחות ממתקן השאיבה הסמוך (מני"ב). מסקנות מסקנות חו"ד ודרכי הטיפול ברעש וברית יופיעו כנספח במסמכי הבקשה להיתר. טיפול אקוסטי דירתי יקבע בהתאם להמלצות הדו"ח האקוסטי.</p>
<p>6.6</p>	<p>גובה מבנים ובטיחות טיסה</p>
	<p>תנאי למתן היתר בנייה למבנים בגובה 60 מ' ומעלה, מעל פני השטח - הוא "אישור רשות שדות התעופה האזרחית".</p>
<p>6.7</p>	<p>שרותי כבאות</p>
	<p>א. לבניין תוכננה רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה 12 X 6 מ' שלא תעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודה לחניית רכב בלבד וכל זה עפ"י החוק.</p> <p>ב. אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו לעומס 36 טון (21 טון לצמד סרנים).</p>
<p>6.8</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>1. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה מציאת פתרון למדידת ריחות עפ"י הנחיית מני"ב, כל הוצאות העריכה/תכנון/ביצוע יחולו על הבעלים וישולמו על ידם.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת מפה לצרכי רישום והבטחת הרישום בספרי המקרקעין.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הינו חתימת הסכם פיתוח להסדרת הניהול השיווק והאכלוס של המבנה.</p> <p>4. לצורך היתר בנייה יש לקבל אישור משרד הבריאות לתכנית הביוב המפורטת.</p>
<p>6.9</p>	<p>היטל השבחה</p>
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי מקדים	1. התכנית תבוצע בכפוף לחתימת הסכם המסדיר את נושאי התכנון, השיווק והפיתוח עם הרשות המקומית ובכפוף לתנאיו. 2. ביצוע התכנית בהתאם לשלבי הביצוע המצויינים ברצ/1/59/1.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום האישור.




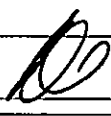

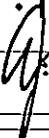

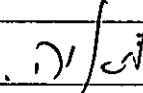



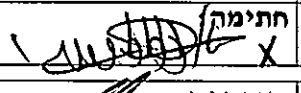



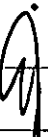

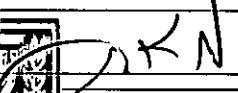





תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם: ארנון פרשקובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	חתימה:  X			
 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם: יוסף פרשקובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	חתימה: 			
 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם: שרון פרשקובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	חתימה: 			
 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם: מאיה קראדי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	חתימה: 			
 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם ומספר תאגיד: פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ 513817817 שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	חתימה: 			
 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם: ארנון פרשקובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	יזם
	חתימה:  X			
 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם: יוסף פרשקובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	יזם
	חתימה: 			
 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם: שרון פרשקובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	יזם
	חתימה: 			
 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם: מאיה קראדי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	יזם
	חתימה: 			
 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם ומספר תאגיד: פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ 513817817 שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	יזם
	חתימה:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 21	שם: ארנון פרשקובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:  X			

שם: יוסף פרשקובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שרון פרשקובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מאיה קראדי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ 513817817	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: גדעון גולומב שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21