

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 413-0146696

ר'ח' העצמאות 19,21 - נחלת יהודה/רצ/מק/1/5/53/50

רינית ראשון לציון
גוף תכנון-בנייה ע"ר
01-01-2014
מספר נתקבל

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

אישורים



מתן תוקף	הפקדה
	<p>שם ותפקיד החותם</p> <p>חומתת היעדה המקומית</p>
<p>שם ותפקיד החותם</p> <p>חומתת היעדה המקומית</p> <p>אישור חומתת ח' - ביטוח מ- מחנ: 19/1/14</p> <p>ראשון לציון עיריית ראשון לציון 16/1/14</p>	<p>שם ותפקיד החותם</p> <p>חומתת היעדה המקומית</p>



דברי הסבר לתכנית

תכנית לשינוי קו בניין אחורי מ-6.0 מ' ל-0, שינוי קו בניין צידי שמאלי מ-0 ל-3.25 מ' לטובת זיקת הנאה להולכי הגל. העבה שטח בנייה מקומה"א לקומת הקרקע ושינוי גובה מבנה מ-11.1 מ' ל-13 מ'.



דף ההסבר מהווה דקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הח' העצמאות 19,21 - נחלת יהודה:הצ/מק/1/5/53/50

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0146696

1.2 שטח התכנית 1,002 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי הנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה: 16/12/2013

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת: כן

ועדת התכנון המוסמכת: מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק: 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 6

היתרים או ההשאות ותכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או השאות

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

181175 קואורדינטה X

653875 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם ברחוב העצמאות וגובל עם שצ"פ בחלקו המערבי וממולו בצד המזרחי שצ"פ נוסף,

הרחובות הניצבים היוצאים מהמתחם היינם הח'העינב, רח' וינברג אברהם, מצפון הח' גבין-משה ומדרום הח' ליפשיץ שלמה לויב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	העצמאות	21	
ראשון לציון	העצמאות	19	



שכונה נחלת יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כלי הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3629	מוסדר	חלק	253, 266	

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
ממ/ 8005	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכליתר הוראות תכנית רצ/ממ/ 8005 חלות על תחום התכנית	3534	10	07/08/1988
רצ/ 1 /1 /1 יג	כפיפות	הוראות תכנית רצ/1/1/ יג חלות על תחום תכנית זו	5280	2245	09/03/2004
רצ/ 1 /50 /53	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכליתר הוראות תכנית רצ/1/50/53 חלות על תחום התכנית	4362	965	19/12/1995
רצ/ מק/ 1 /1 /50 /53 4	כפיפות	הוראות תכנית רצ/ 4/53/50/1 חלות על תחום תכנית זו	6251	4851	16/06/2011



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				סלו בן עמי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		סלו בן עמי			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	רקע		1	17/06/2013	סלו בן עמי		18/06/2013		כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1:200	1	21/04/2013	סלו בן עמי		17/05/2013		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:250	1	10/04/2013	אריה הוכברג		21/05/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	21/04/2013	סלו בן עמי		25/04/2013		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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר השיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם			אבי נחום אחזקות (דיור פלוס) בע"מ	מבשרת ציון	שכונה ד	138	054-6333999		avi.nachum@gmail.com
			החב' לבנין ונכסים מישור החוף בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	23	03-7104415	03-7104415	
			רשת ש.דגן תעשיות בע"מ	נחם	נחם	63	02-5380353	02-5380353	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר השיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חופר			אבי נחום אחזקות (דיור פלוס) בע"מ	מבשרת ציון	שכונה ד	138	054-6333999		avi.nachum@gmail.com
חוכר			החב' לבנין ונכסים מישור החוף בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	23	03-7104415	03-7104115	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			רשת שדגן תעשיות בע"מ	נחם	נחם	63	02=5380535	02-5380353	



1.8:4 עורך התכנית ובעל מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	סלו בן עמי	33939		ראשון לציון	הרצל	63	03-9660158	03-9642205	salo@salo.co.il
	יועץ תחבורה	אריה הופברג	35423		אזור	העליה השנייה	43	03-9504351	03-6227876	
	מודד	אביגדור מזור	522		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	



1.9 הגדרות בתכנית

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

1. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62 א' (א) (4) לחוק התכנון והבניה..
2. שינוי הוראות בדבר פינוי או עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62 א' (א) (5).
3. שינוי בחלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית עפ"י סעיף 62 א' (א) (6) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי קו בניין אחורי מ-6 מ' ל-0.
2. שינוי קו בניין צדדי- צפוני מ-0 ל-3.25 מ' עבור זיקת הנאה לציפור למעבר בין רחובי העצמאות לשצ"פ.
3. שינוי גובה מבנה מ-11 מ' ל-13 מ'.
4. ניהוד שטחי בניה מקומה אי לקומת הקרקע.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1,002
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר (מ"ה)	מ"ר	701.4		+701.4		

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
מסחר	100



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה למעבר הגלגל	מסחר	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,002	100
סה"כ	1,002	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	1,004.58	100
סה"כ	1,004.58	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
הוראות פיתוח	א
זיקת הנאה	ב

עפ"י תכנית רצ/50/53/1 המאושרת

כתנאי למתן היתר בנייה תוגש תכנית פיתוח. התכנית תפרט:
 . דרכי גישה והוראות תנועה וחניה;
 . עיצוב סופיים של חזיתות המבנה וחומרי גמר;
 . מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע.

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר הגלי
 בחלקו הצפוני שלה מגרש המסחרי (תא שטח 100) תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור לצורך
 הלכתי רגלי ורכב.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
קדמי											
(7) 0					(3) 80	(1) 70	(2) 56		1002	100	מסחר
אחורי											
(6) 0											
צידו - שמאלי											
(5) 3:25											
צידו - ימני											
(4) 0											
	2	13									

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) 50.50% - בקומת קרקע
- (2) 37% - בקומת קרקע
- (3) עפ"י רצ/1/1:1
- (4) דהדומי
- (5) צפוני
- (6) לשצי"פ
- (7) לרח' העצמאות



6. הוראות נוספות



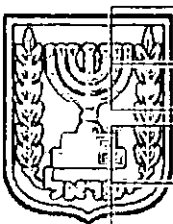
6.1	עתיקות
<p>תנאי למתן היתר בניה בהתאם להוראות רשות העתיקות. להכליל בהיתר שיינתן בתכנית הודעה כדלקמן: עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת הודעה אחרת מדשות העתיקות.</p>	

6.2	איכות הסביבה
<p>המבנה ינוהל ע"י חברת ניהול ואחזקה ע"י היום והיא תישאר אחראית לאחזקת המבנה. יבנית כלי האצירה רפישתם ואחזקתם תהיה על חשבון היום. - בכל עסק להפנה של אוכל מהיר לרבות טיגון, צליה ואפנה יותקנו מערכות טיהור אוויר (בתחום העסק). תעלות הפליטה תתחברנה לפיר מרכזי (בחנויות 4, 5, 6, 7, 9). - פתח פליטה של מערכת איוורור יסתיים בגובה 1' מי מעל גובה מעקה הגג (2 מ"מ מהצפת הגג).</p>	



6.3	בניה ירוקה
<p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת קיימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מהפיכה הצללה, ביהודי המעטפת, תאורה טבעית אורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחספון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה, על פי התנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה בת קיימא ואישורם על ידי מהנדס העיר או מהמטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	

6.4	פיתוח סביבתי
<p>תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימה על הסכם בין העירייה לבין יום התכנית להסדרת התנאים לתכנון, ביצוע ומימון החניה הציבורית. היום יישא בעלות וביצוע עבודות פיתוח הכוללות הקמת כל מקומות החנייה הנדרשים למסחר ולא פחות מ-22 מקומות חניה לפי התקן (קרן חניה) ובנוסף בעוד 10 מקומות חניה בשטח הציבורי שמדרום למגרש המסחרי</p>	



6.5	פיתוח תשתית
<p>כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היום ועל חשבון.</p>	

6.6	זיקת הנאה
<p>תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר בין הח' העצמאות לשצ"פ שמצפון למרפץ המסחרי.</p>	

6.7	דרכים תנועה וחניה
<p>החניות יהיו לפי התקן ולא פחות מ-22 חניות (קרן חניה) ובנוסף עוד 10 מקומות חניה בשטח הציבורי שמדרום למגרש המסחרי. כל שטח החניה יהיו חניה ציבורית פתוחה לכל</p>	

6.8	הוצאות הכנת תוכנית
<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים,</p>	

הוצאות הכנת תוכנית	6.8
יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.	
היטל השבחה	6.9
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.10
השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויהשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה: התשפ"ה: 1965.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

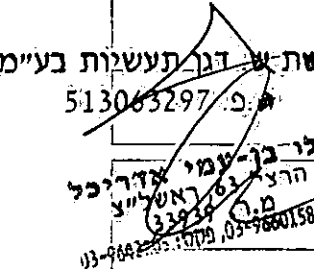
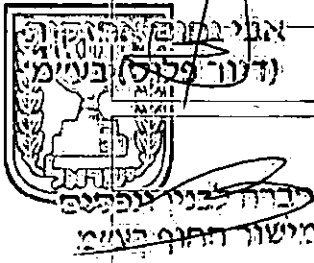
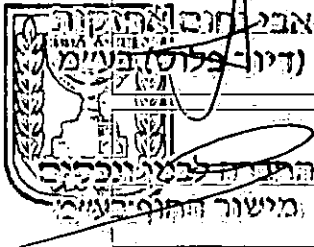
7.2 מנימוש התכנית

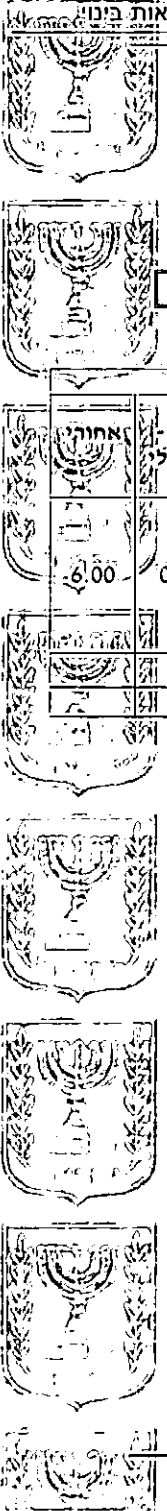
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים, מיום אישורה



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	513048090 בע"מ (ד"ור פלוס)	חתימה:
	אב"י נחום אחזקות (ד"ור פלוס)		
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	520033671 בע"מ (מישור החוף בע"מ)	חתימה:
	החב" לבנין ונכסים מישור החוף בע"מ		
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	513063297 בע"מ	חתימה:
	רשת ש.דגן תעשיות בע"מ		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	514630303 מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:
	בבעלות מדינה		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	513048090 בע"מ (ד"ור פלוס)	חתימה:
	אב"י נחום אחזקות (ד"ור פלוס)		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	520033671 בע"מ (מישור החוף בע"מ)	חתימה:
	החב" לבנין ונכסים מישור החוף בע"מ		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	513063297 בע"מ	חתימה:
	רשת ש.דגן תעשיות בע"מ		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:
	סלו בן עמי		





תכנית מס' 413-0146696 - שם התכנית: רח' העצמאות 19,21 - נחלת יהודה רצ/מק/1/53/50/5

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - נספח נלווה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (%)				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוזי אחוזי בניה (%) עיקרי	סה"כ שטחי בניה
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	צדדי שמאלי	תכסית (%) משטח תא השטח	סה"כ שטחי בניה		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מסחרי		1.002	-35% לקומה	-28% לקומה			11.00	2	1	0.00	0.00	0.00	70%	(עפ"י רצ/1/1/ג)	

18/06/2013

עמוד 12 מתוך 15