

22623

413-0132191 - שם התכנית: רח' פיינברג 8, 10, ראשון לציון, רצ/ מק/ 69/8/1

עיריית ראשון לציון  
 מינהל הנדסה  
 אגף תכנון בניין עיר  
 05.10.2014  
 נתקבל  
 מספר.....

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0132191

רח' פיינברג 8, 10, ראשון לציון, רצ/ מק/ 69/8/1

מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

אישור לתכנון ובנייה  
 ראשון-לציון  
 713-0-12-4  
 חתומה חתומה לאשר את התוכנית  
 30.10.14 ביום 16.11.14  
 יו"ר הוועדה  
 יו"ר ועדה

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית לאיחוד חלקות בהסכמת הבעלים והקמת בנין מגורים בן 7 קומות על קומת עמודים ו-24 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח' פיינברג 8, 10, ראשון לציון, רצ/ מק/8/69

מספר התכנית 413-0132191

1.2 שטח התכנית 1.449 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 מקומית להפקיד את התכנית

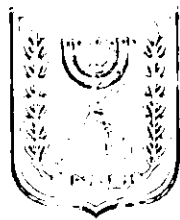


לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

181724 קואורדינאטה X

652864 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב פיינברג, בין הרחובות ויתקין מצפון, רחוב דרור ממזרח ורחוב מוהליבר ממערב.

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	פינברג יוסף	8	
ראשון לציון	פינברג יוסף	10	

שכונה רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3929	מוסדר	חלק	48, 396, 579	

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

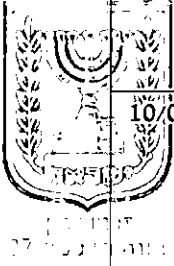
לא רלוונטי

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/1/1/ג	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה, כל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/ג' ממשיכות לחול על תחום תכנית זו.	2461		10/08/1978
רצ/1/1/יג	כפיפות	הוראות תכנית רצ/1/1/יג" חלות על תחום תכנית זו.	5280	2245	09/03/2004
רצ/1/8	כפיפות	הוראות תכנית רצ/1/8 חלות על תחום תכנית זו.	2729		20/07/1981



**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				יוסי יחיעם				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסי יחיעם			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	09/09/2014	יוסי יחיעם	ועדה מקומית	15/09/2014	נספח 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	1: 1	1	30/09/2013	יוסי יחיעם	ועדה מקומית	30/09/2013	נספח 3	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	18	28/11/2013	טובי גרש	ועדה מקומית	28/11/2013	נספח 4	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/09/2014	יוסי יחיעם	ועדה מקומית	10/09/2014	נספח 2	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 רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחים ברקאי קבלני בנין בע"מ	8078		ראשון לציון	רוטשילד	11	03-9665454	03-9698741	barkay71@ netvision.ne il

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
קבלני בנין בע"מ אחים ברקאי	8078		ראשון לציון	רוטשילד	11	03-9665454	03-9698741	barkay71@netvision .net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אלונה גולדנרטל			ראשון לציון	התקוה	22	03-9697446	03-9697446	
בעלים	מרים עצמון			ראשון לציון	דרור (1)	4	052-3406788		yarivdek@gmail.co
בעלים	תמר פינקלר			ראשון לציון	פינברג יוסף	10	03-9697446	03-9697446	
בעלים	רות פרידברג			ראשון לציון	התקוה	22	03-9697446	03-9697446	
בעלים	איריס פרידמן			ראשון לציון	פינברג יוסף	8	03-9697446	03-9697446	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מרדכי פרידמן			ראשון לציון	פינברג יוסף	8	03-9697446	03-9697446	
בעלים	שלמה פריימן			ראשון לציון	זדל (2)	7	052-3406788		yanivdek@gmail.co

(1) כתובת: אצל עו"ד דקל.

(2) כתובת: אצל עו"ד דקל.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	יוסי יחיעם	34762		ראשון לציון	פרנק צבי	2	03-9655321	03-9655322	office@dyarc.co.il
שמאי	עו"ד	טובי גרש	0407		ראשון לציון	שמוטקין בנימין	10	03-5373266	03-5373277	office@gersh-toby.com
מורדד מוסמך	מורדד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



רמת גן-ור  
מחוז המרכז

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**

איחוד חלקות בהסכמת בעלים, והקמת בניין מגורים ל-24 יח"ד ב-7 קומות וקומה טכנית, מעל קומת קרקע מפולשת ומרתף חניה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. איחוד חלקות בהסכמת בעלים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה.

ב. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה כמסומן בתשריט.

ג. שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62א(א)(5). הגדלת מספר קומות מ-4 קומות + קומה מפולשת ל-6 קומות + קומה מפולשת וקומה 7 בנסיגה של מינימום 4 מ' מקו בניין קדמי המותר עפ"י תביעת ומעליה קומה טכנית. לא יותרו חדרים על הגג.

ד. הגדלת מספר יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8) מ-18 יח"ד ל-24 יח"ד.

ה. מתן הקלות לפי סעיף 147 עפ"י סעיף 62א(א)(9).



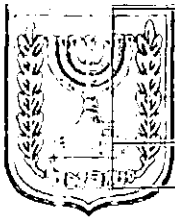
רמת גן-ור  
מחוז המרכז



רמת גן-ור  
מחוז המרכז

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.449



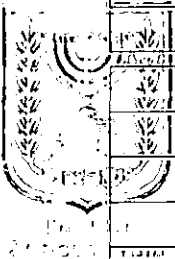
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	24		+6	18	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	2,712.96			2,712.96	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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.

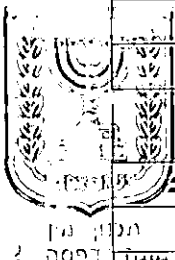
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	200	להריסה	מגורים ד'	100
מגורים ד'	100	מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
		מבנה להריסה	מגורים ד'	100
		קו בנין עילי	מגורים ד'	100
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	200
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	100

#### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים חדשות	36	2.48
מגורים ד'	1,413	97.52
סה"כ	1,449	100

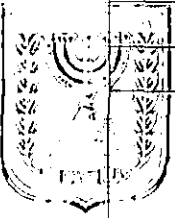
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	35.89	2.49
מגורים ד'	1,403.31	97.51
סה"כ	1,439.2	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי  הבינוי המוצע בנספח מס' 1 - בינוי ופיתוח הוא עקרוני ומנחה בלבד עפ"י תוכניות מאושרות. יחיד קטנות: 25% מהסה"כ יחיד יהיו יחיד קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. שטח הקרקע פנוי מבינוי למטרות חילחול ואו גינון בקומת הקרקע לא יפחת מ 20%.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים מעבר כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, מתקני דרך ותשתיות ציבוריות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים  ע"פי תוכניות מאושרות.



תכנית מס' 413-0132191  
מנהל תכנון ומבנה



תכנית מס' 413-0132191  
מנהל תכנון ומבנה



תכנית מס' 413-0132191  
מנהל תכנון ומבנה

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי (מטר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (4)		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4 (5)	6	5.4	5.4	1	7 (4)	24	5115.06	1130.4 (3)		1271.7 (2)	2712.96 (1)	1413	100	מגורים ד'

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. לכל יח"ד תנתן תוספת של 5 מ"ר משטחי השרות המופיעים בטבלה וזאת בהתאם להחלפת תקנה 197א הקובעת שטח ממ"ד נדרש וכן סעיף 151(ג) לחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 192% לפי רצ/1/1/ג.
- (2) 35% לקומת עמודים ועד 15% לקומה-סה"כ 90% עפ"י רצ/1/1/ג.
- תותר העברת שטחי שרות מהקומות שמעל ה 0.00 לקומות עמודים מפולשת של עד 5%..
- (3) 80% משטח המגרש.
- (4) א. 6 קומות + קומה מפולשת וקומה 7 בנסיגה של מינימום 4 מ' מקו בניין קדמי המותר עפ"י תביע ומעליה קומה טכנית. לא יותרו חדרים על הגג.  
ב. גובה קומת העמודים המפולשת (לובי) לא יעלה על 3.5 מטר.
- (5) קו בניין קידמי למרפסות 2.4 מ'.

**6. הוראות נוספות**

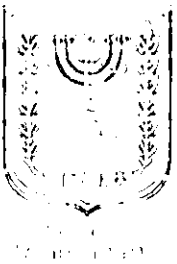
<b>6.1 חניה</b>	כמות החניות הנדרשות יהיה לפי 1.5 מקומות חניה ליחיד.
<b>6.2 בניה ירוקה</b>	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה בת-קיימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה. ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
<b>6.3 שרותי כבאות</b>	א. לבנין תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כיבוי והצלה במידה 6x12 ויעודה לחניית רכב כבאות. ב. הוצאת היתר בניה יותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שתהיה באישור שרותי הכבאות ולא תתוכנן מתחת לקו חשמל קיים. ג. אזורי התנועה ורחבת ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו לעומס של 36 טון.
<b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b>	א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית פיתוח לאישור אגף תכנון הכוללת תכנית גינון בשטח שלא יפחת מ 20%. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לצרכי רישום ערוכה בהתאם לתקנות המודדים תשנ"ז 1997. ג. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור פקיד יערות.
<b>6.5 הוצאות הכנת תוכנית</b>	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.
<b>6.6 היטל השבחה</b>	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b>	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בכל דרך אחרת.
<b>6.8 הריסות ופינויים</b>	תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה, וסילוק הפסולת ע"ח בעל הקרקע.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	אחים ברקאי קבלני בנין בע"מ	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:			תאריך:	חתימה:
יזם	שם:	קבלני בנין בע"מ אחים ברקאי	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:			תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	אלונה גולדנטל	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	מרים עצמון	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	תמר פינקלר	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	רות פרידברג	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	איריס פרידמן	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	מרדכי פרידמן	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	שלמה פריימן	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	תאריך:	חתימה:
עורך התכנית	שם:	יוסי יחיעם	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי	תאריך:	חתימה:

22-09-2014  
 דניר-יחיעם אדריכלים  
 חתימה: דניר יחיעם  
 75660  
 סל: 03-9655321 פקס: 03-9655322

נספח גלווה מס' 3  
 תוכנית מספר: 413-0132191  
 שם התכנית: רצ/מק/ 69/8/1  
 מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעות		שטחי בניה באחוזים למגרש		גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעות			מעל לכניסה הקובעות	שרות	עיקרי	שרות			
5	4	4	4	1	4	916.3 מ"ר	246.4 מ"ר=80%	246.4 מ"ר=80%	246.4 מ"ר=80%	137.5% מ"ר 423.5	308	48	מגורים ד'
5	4	4	4	1	9	2196 מ"ר	576 מ"ר=80%	576 מ"ר=80%	576 מ"ר=80%	145% מ"ר 1044	720	396	מגורים ד'
5	4	4	4	1	5	1252.4 מ"ר	336.8 מ"ר=80%	336.8 מ"ר=80%	336.8 מ"ר=80%	137.5% מ"ר 578.8	421	579	מגורים ד'
					18	4364.7 מ"ר	1159.2 מ"ר	1159.2 מ"ר	1159.2 מ"ר	2046.3 מ"ר	1449	סה"כ חלקות	