

413-0123067

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0123067

רח' משה בקר 4 - רובע הבילויים רצ/מק/1/15/15

תודה מקומית לתכנון ובנייה  
ראשון-לציון

אישור תכנית מס' 413-0123067  
15/15/15

התודה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
15/2/15

2015/4

מנכ"ס חזקה 2/9/15

ד"ר חזקה

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים

עיריית ראשון-לציון  
אגף תכנון בניין עיר  
03-09-2015  
נתקבל  
מספר: .....

## דברי הסבר לתכנית

בקשה לאיחוד חלקות בהסכמת הבעלים,  
שינוי בקו בנין קידמי לכיוון רח' משה בקר מ- 4.00 מ' ל- 1.00 מ' בקומת הקרקע ול-0 מ' בקומות העליונות.  
שינוי בקו בנין צדדי לכיוון דרום מ- 5.00 מ' ל- 3.00 מ'  
שינוי בקו בנין אחורי לכיוון מזרח מ- 5.00 מ' ל- 0.00 מ'  
וניוד שטחים מקומה א' ובי לקומת הקרקע, באיזור מסחר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      רח' משה בקר 4 - רובע הבייליים רצ/מק/1/15/115

מספר התכנית      413-0123067

1.2 שטח התכנית      0.964 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      62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6

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
	קואורדינטה X	182026
	קואורדינטה Y	653455



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**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	בקר	4	

שכונה אזור התעשייה רובע הבילויים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3939	מוסדר	חלק	202-203	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**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/1/1/1ג	כפיפות	שטחי שירות	5280	2245	03/2004
רצ/1/15/1/ב	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית רצ/1/15/1/ב	4402	2827	04/1996



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**1.7 מסמכי התכנית**

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			סלו בן עמי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	14/07/2014	סלו בן עמי		14/07/2014		כן
טבלאות הקצאה	רקע		1	24/07/2014	סלו בן עמי		24/07/2014		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	18/08/2013	אבי ליזור		27/06/2015		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		06/01/2014	סלו בן עמי		13/08/2014		לא



מנהל תכנון ומבנה  
תל אביב 38

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



מנהל תכנון ומבנה  
תל אביב 38

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



מנהל תכנון ומבנה הרפסטה 38

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			שפי"ע מיטב נדלין בע"מ	ראשון לציון	בקר	10	03-9595550	03-9595560	sapir@nafis

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			שפי"ע מיטב נדלין בע"מ	ראשון לציון	בקר	10	03-9595550	03-9595560	sapir@nafis.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



מנהל תכנון ומבנה הרפסטה 38

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יפה בוכבזה			ראשון לציון	בקר	10	03-9595550	03-9595550	
בעלים	יוסף קהלני			ראשון לציון	פיק"א	14	03-9595550	03-9595560	
בעלים	מרים שזמן			ראשון לציון	בקר	10	03-9595550	03-9595550	
בעלים			קרן יששכר ונעמי	ראשון לציון	הרב צדוק	7	03-9595550	03-9595560	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	עורך ראשי	סלו בן עמי	33939		ראשון לציון	הרצל	63	03-9660158	03-9642205	salo@salo.co
	אדריכל	אבי לייזר	2244310		תל אביב- יפו	מיטב	6	03-5625440	03-5621639	avi@al- arch.com



תכנית מס'  
מונה תדפיס 38



תכנית מס'  
מונה תדפיס 38



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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 הבעלים בתחום התכנית לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקו בנין קידמי מערבי לכיוון רח' משה בקר מ- 4.00 מ' ל- 1.00 מ' בקומת הקרקע ול- 0 מ' בקומות העליונות, לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקו בנין צדדי לכיוון דרום מ- 5.00 מ' ל- 3.00 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקו בנין אחורי לכיוון מזרח מ- 5.00 מ' ל- 0.00 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- ניווד שטחים מקומה א' לקומת קרקע, קומה ב' ולגג (קומת קרקע 45% קומה א' 25% קומה ב' 45% גג 5% לפי סעיף 62 א (א) 6 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- איחוד חלקות בהסכמת הבעלים בתחום התכנית לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקו בנין קידמי מערבי לכיוון רח' משה בקר מ- 4.00 מ' ל- 1.00 מ' בקומת הקרקע ול- 0 מ' בקומות העליונות, לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקו בנין צדדי לכיוון דרום מ- 5.00 מ' ל- 3.00 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקו בנין אחורי לכיוון מזרח מ- 5.00 מ' ל- 0.00 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- ניווד שטחים מקומה א' לקומת קרקע, קומה ב' ולגג (קומת קרקע 45% קומה א' 25% קומה ב' 45% גג 5%, לפי סעיף 62 א (א) 6 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.964



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך מ"ר	סוג נתון כמותי (מ"ר)
	מתארי	מפורט				
		1,156.8		1,156.8	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובי 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
דרך מאושרת	200
מסחר	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמזמים
מבנה להריסה	מסחר	100
מבנה מוצע	דרך מאושרת	200
מבנה מוצע	מסחר	100
קו בנין עילי	דרך מאושרת	200
קו בנין עילי	מסחר	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	38	3.79
מסחר	964	96.21
סה"כ	1,002	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	37.81	3.79
מסחר	959.19	96.21
סה"כ	997	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מסחר מיוחד - חדר כושר משרדים בריכה ושימושים על פי רצ/15/1/ב.1.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עי"פ רצ/1/1
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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



תכנון זמין  
מונה תדפיס 38

קדמ	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
1 (4)	3 (3)	5 (2)	0 (1)	3	16		45	80		60	120	964	מסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערה ברמת הטבלה:**

- קומת קרקע 45%
- קומה א' - 25%
- קומה ב' - 45%
- קומת הגג - 5%

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) מזרח.
- (2) צפון.
- (3) דרום.
- (4) מערב.
- קו 0 בקומות העליונות.



תכנון זמין  
מונה תדפיס 38

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמן  
מונה הדפסה 38



תכנון זמן  
מונה הדפסה 38



תכנון זמן  
מונה הדפסה 38

6.1	<b>הוראות בינוי</b>
	קווי הבניין לבניה קיימת כמסומן בתשריט לכל בניה עתידית בכל אחד מהשלבים שלב א' וש' ב' יחולו קווי הבניין החוקים ערב אישורה של תכנית זו.
6.2	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>* חובת נסיגה של 1 מ' בקירוי השקוף בקומת הגג מכל צידי המבנה.</li> <li>* יש לבצע את עבודות הפיתוח בהתאם לתכנית פיתוח "הרובע" על פי הנחיות אגף תכנון</li> <li>* יש לבצע עיצוב החזיתות, השילוט והגמר במבנה בהתאם לחוברת הנחיות לפיתוח חזיתות "הרובע" ובאישור אגף התכנון.</li> <li>* ניתן יהיה בנוסף לזכויות הבניה להקים חופה אקוסטית מחומרים קלים בלבד שתאפשר מיגון אקוסטי בלי לחרוג מרמת הדציבלים בזמן הפעלות ואירועים</li> </ul>
6.3	<b>חניה</b>
	מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
6.4	<b>בניה ירוקה</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובני ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקוניו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.
6.5	<b>איכות הסביבה</b>
	הפרויקט יעמוד בכל הדרישות של החוק למניעת המפגעים בתשכ"א 1961 ותקנות למניעת מפגעים וכן בכל הדרישות איכות הסביבה כדן ובאישור אגף איכות הסביבה.
6.6	<b>ניהול מי נגר</b>
	יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. בשטחים הציבוריים הפתוחים יש להבטיח ששטחים הקולטים נגר יהיו נמוכים מסביבתם.
6.7	<b>פיתוח סביבתי</b>
	עבודות הפיתוח בהתאם לתכנית "הרובע" אשר נערכה ע"י מייזלץ כסיף. עיצוב החזיתות, השילוט והגמר במבנה בהתאם לחוברת ההנחיות לפיתוח חזיתות ובאישור התכנון.
6.8	<b>פיתוח תשתית</b>
	אחוז שטחי הגינון בקומת הקרקע יהיו בהתאם לנספח הבינוי. כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היום ועל חשבוננו.
6.9	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>* תנאים למתן היתר בניה יהיה:</li> <li>* הריסת המבנים בהתאם לשלבויות נספח הבינוי.</li> <li>* אישור אגף איכות הסביבה</li> <li>* תנאי להיתר בניה הכנת תצ"ר</li> </ul>

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.9</b>
* אישור מנייב ( בשלב ביצוע יש להתרחק מינימום 1.5 מ' מתאי ביוב) * הגשת חו"ד יועץ אקוסטיקה.	
<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	<b>6.10</b>
כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על דם בהתאם לסעיף (12)69 לחוק".	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.12</b>
השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה ! 1965.	



תכנון וזמין  
מונה הדפסה 38

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**



תכנון וזמין  
מונה הדפסה 38

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה



תכנון וזמין  
מונה הדפסה 38

8. חתימות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: שפייע מיטב נדליין בע"מ 514776822	סוג:	תאריך: 25.1.17
-------------	---	------	-------------------

יום	שם ומספר תאגיד: שפייע מיטב נדליין בע"מ 514776822	סוג:	תאריך: 25.1.17
-----	---	------	-------------------

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: יפה בוכבזה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	יפה

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: יוסף קהלני	סוג: בעלים	תאריך: 1.9.15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	יוסף



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מרים שצמן	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: קרן יששכר ונעמי 580047728	סוג: בעלים	תאריך: 1.9.15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	קרן יששכר ונעמי עייר

התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 20/8/15
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	סלומיתבן-עמק אדריככ חרצל גל דאשל"צ מ.ר. 33929 טל: 0158-9660158, 0442205-1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



**טבלת הקצאות לתכנית 413-0123067 שם התכנית: רצ/מק/1/15/1 משה בקר 4**

מס' סודי	גוש	חלקה/מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכולל במ"ר	שטח החלקה החדשה בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות
1	3939	202	קהלני יוסף			5256847	501.00	501.00	501.00	1
2		203	שצמן מרים בוכבזה יפה קרן יששכר ונעמי (ע"ר)			4542973 05178173 580047728	501.00	501.00	501.00	1
סה"כ							1002.00	1002.00	1002.00	







**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י רצ/1/15/1/ב/1**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	משטח תא (השטח)
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	סה"כ שטחי בניה					
			עיקרי	שרות									עיקרי				
מסחרי מיוחד		1000	60%	120% (40% לקומה)	3	4	5	5	5	5							





**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י רצ/1/15/ב/1**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							קדמי	צדני- ימני	צדני- שמאלי		
			עיקרי	שרות													
מסחרי מיוחד		1000	עיקרי 120% (40% לקומה)	שרות 60%								3	4	5	5	5	

