

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0135707

רצ/מק/1/15/114 החלפת מגרשים בין מתקנים הנדסיים ומסחר

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר
14-06-2015
נתקבל
מספר: 4/20

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
ראשון-לציון
אישור תכנית מס' גרע 913.5-113
הועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 675 א.ג.2 ביום 15.06.15
29/6/15
סגן ראש הועדה
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לצורך החלפת שטחים בין שטח למתקנים הנדסיים ושטח מסחרי, הרחבת שטח מגרש מתקנים הנדסיים מ-581 מ"ר ל-700 מ"ר. ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות. שינוי בקווי בניין עפ"י המסומן בתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/1/15/114 החלפת מגרשים בין מתקנים הנדסיים ומסחר
	מספר התכנית	413-0135707	
1.2	שטח התכנית	8.781 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	א62 א (א) סעיף קטן 1, א62 א (א) סעיף קטן 3, א62 א (א) סעיף קטן 4	
	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

182100 קואורדינאטה X

653450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום "מתחם M"

מצפון - רחוב ברשבסקי

מדרום - רחוב פיקא

ממערב - רחוב בקר

ממזרח - רחוב שמוטקין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	11	פיק"א	ראשון לציון

שכונה מב"ת צפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3939	מוסדר	חלק	571, 576	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
21/04/1996	2827	4402	הוראות תכנית רצ/1/15/ב/1 חלות על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/15/ב/1
08/02/2005	1496	5365	תכנית זו משנה רק את המפורט בה ויתר הוראות תכנית רצ/1/15/58 ממשיות לחול.	שינוי	רצ/1/15/58

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				גדעון גולומב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500			גדעון גולומב			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
אדריכלות בינוי	מנחה		1	08/04/2014	גדעון גולומב		04/05/2014	תצהירים	כן
הליכים סטטוטוריים	מנחה			08/06/2015	גדעון גולומב		08/06/2015		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	22/07/2013	גדעון גולומב		04/05/2014		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			28/05/2015	גדעון גולומב		09/12/2013		כן
מצב מאושר	רקע	1:500		08/06/2015	גדעון גולומב		01/06/2015		לא
							08/06/2015	גליון: 1	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ב.ע.ז בניין והשקעות בע"מ	רמת גן	(1)		050-3520934	03-9650030	
	פרטי			ניכן חברה לבניין והשקעות בע"מ	בת ים	שד העצמאות	67	050-5673444	03-9650030	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 7277.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	עיריית ראשון לציון		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547574	03-9547642	
בעלים			ב.ע.ז בניין והשקעות בע"מ	רמת גן	(1)		050-3520934	03-9650030	
בעלים			ניכן חברה לבניין והשקעות בע"מ	בת ים	שד העצמאות	67	050-5673444	03-9650030	

(1) כתובת: ת.ד. 7277.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 413-0135707 - שם התכנית: רצ/מק/1/15/114 החלפת מגרשים בין מתקנים הנדסיים ומסחר

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

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

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62 א' (א)(1) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62 א' (א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- ג. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור עפ"י סעיף 62 א' (א)(3) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לצורך החלפת שטחים בין מסחר לבין מתקנים הנדסיים.
2. הגדלת שטח מגרש המתקנים ההנדסיים ב-119 מ"ר, מ-581 מ"ר ל-700 מ"ר, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות.
3. שינוי קווי בניין עפ"י המצויין בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		8.781	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מסחר (מ"ר)	מ"ר	10.445	
			10.445

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	1
מתקנים הנדסיים	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	1
חניה	מסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	8,200	93.38
מתקנים הנדסיים	581	6.62
סה"כ	8,781	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	8,128.6	92.03
מתקנים הנדסיים	704.37	7.97
סה"כ	8,832.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים עפ"י תכניות רצ/15/1/ב"1
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח עפ"י תכניות רצ/1/15/58 ו-רצ/1/15/1 חניה. בתחום המסומן בסימון חנייה תותר חנייה תת קרקעית ופני הקרקע שמעליו ישמשו כשטח פרטי פתוח עם כל ההנחיות החלות עליו מתוקף התכנית המאושרת.</p>
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים עפ"י תכנית מאושרות
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח עפ"י תכנית מאושרות</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות			קו בגין (מטר)
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מזרח	מערב	צפון	
מסחר	1	8081	2460	10445 (1)	50	14	3	1			(4)
		700									
מתקנים הנדסיים	2										(4)

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

עפ"י רצ/1/58

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח בניה מרבי בקומה 3,482 מ"ר.

(2) + מתקנים, סה"כ 16.5 מ.

(3) עפ"י רצ/1/58.

(4) עפ"י המסומן בתשריט.

	6. הוראות נוספות
<p>6.1 איכות הסביבה עפ"י רצ/1/15/58.</p>	6.1
<p>6.2 בניה ירוקה תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקוניו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	6.2
<p>6.3 ניהול מי נגר 1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות. 3. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 4. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 5. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה. 6. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ-15% שטחים חדרי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר ולקבל את אישור רשות המים על פי דין.</p>	6.3
<p>6.4 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.</p>	6.4
<p>6.5 היטל השבחה הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>	6.5
<p>6.6 הפקעות לצרכי ציבור השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 בכל דרך אחרת.</p>	6.6
<p>7. ביצוע התכנית</p>	7.
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	7.1
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	7.2
<p>זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים.</p>	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: ב.ע.ז בניין והשקעות בע"מ 510577844	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: ניכן חברה לבניין והשקעות בע"מ 510555428	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 8300	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: עיריית ראשון-לציון מחלקת מסים אגף נכסים רח' תלומד 20 תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: ב.ע.ז בניין והשקעות בע"מ 510577844	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: ב.ע.ז.
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: ניכן חברה לבניין והשקעות בע"מ 510555428	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: ניכן חברה לבניין והשקעות בע"מ 510555428
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: גדעון גולומב שם ומספר תאגיד: גולומב אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 14.6.15 אדריכל גולומב גדעון מ.ר. 25154



תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה גולומב גדעון, מספר זהות 50606649
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 413-0135707 ששמה רצ/מק/1/15/114 החלפת מגרשים בין מתקנים הנדסיים ומסחר (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 25154
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדריכל
גולומב גדעון
מ.ר.ג. 25154

חתימת המצהיר

14.6.15

תאריך

הצהרת המודד

הצהרה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.


מספר התוכנית : 413-0135707

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 4.11.13 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>9/6/15</u> תאריך	 חתימה	<u>552</u> מספר רשיון	<u>אביגדור מזור</u> שם המודד
------------------------	--	--------------------------	---------------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____ תאריך	_____ חתימה	<u>552</u> מספר רשיון	<u>אביגדור מזור</u> שם המודד
-------------	-------------	-----------------------	------------------------------

מצב מאושר – נספח נלווה

עפ"י תכנית רצ/1/58

יעד	מס' מניש	גודל מניש / מדעי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	מספר צימיות (יח"ד ליוגם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	נזבה מבנה (מטר)	מספר קומות מעל לפנייה הקובעת	קווי גגין (מטר)			
			מחלת למנישה הקובעת		קדמי							צדדי - שטחלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מסחר ותעסוקה	1012	8,200	2,460	6,200	21,105	257.38	-	50%	17 מ' מתקנים סה"כ 16.5 מ'	3	צדדי - שטחלי	צדדי - שטחלי	צדדי - שטחלי	אחורי	