

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0306126

רצ/מק/1/50/53/6 רח' העצמאות 19,21 - מרכז מסחרי נחלת יהודה

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
	תכנית מפורטת

אישורים

עיריית ראשון-לציון
 אגף תכנון בניין עיר
 18-11-2015
 נתקבל 865
 מספר:

ועדה מקומית לתכנון ובניה
 ראשון-לציון
 אישור תכנית מס' 413-0306126
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 2015-72 ביום 11.11.15
 יו"ר הועדה
 נחנדס הועדה

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות הוועדה המקומית להגדלת 20% שטחי בנייה במגרש המסחרי בנחלת יהודה לצורך תוספת משרדים וזאת ע"י סגירת חלק מהמרפסת הפתוחה בקומה א'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 רצ/מק/1/50/53/6 רח' העצמאות 19,21 - מרכז מסחרי נחלת יהודה

מספר התכנית 413-0306126

1.2 שטח התכנית 1.002 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 62א (א) (16) (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

קואורדינטה X 181170

קואורדינטה Y 653875

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 רח' העינב, רח' וינברג אברהם, מצפון רח' גבין משה ומדרום רח' ליפשיץ שלמה לייב.

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	העצמאות	19	
ראשון לציון	העצמאות	21	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל 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 מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/1 יג. הוראות תכנית רצ/1/1 יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/1 יג ✓
19/12/1995	965	4362	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/50/53 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/50/53 ✓
16/06/2011	4851	6251	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/53/50/4 הוראות תכנית רצ/מק/1/53/50/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/53/50/4 ✓
23/02/2014	3987	6760	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0146696 הוראות תכנית 413-0146696 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	413-0146696

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				סלו בן עמי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			סלו בן עמי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			11/03/2015	סלו בן עמי		11/03/2015		כן
בינוי	מנחה	1: 250		11/11/2015	סלו בן עמי		11/11/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		11/11/2015	סלו בן עמי		11/11/2015		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			עמי א.א. שרותים ונכסים בע"מ	בת ים	(1)		03-5531016	03-5529258	amy- sh@013.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: העבודה 53.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר			עמי א.א. שרותים ונכסים בע"מ	בת ים	(1)		03-5531016	03-5529258	amy-sh@013.net

(1) כתובת: העבודה 53.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סלו בן עמי		סלו בן עמי אדריכלים	ראשון לציון	הרצל		03-9660158		sal@salco.co .il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	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

תכנית להגדלת 20% שטחי בנייה במגרש המסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 200 מ"ר (20% משטח המגרש) שטחי בנייה (עקרי+שירות) עבור מגרש מסחרי, עפ"י סעיף 62 א (א)(16)(א)) (1) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.002

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	901.4		+200	701.4	מ"ר	מסחר (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
מסחר	100
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר
	תאי שטח כפופים
	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

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

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	1,004.89	100
	1,004.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכנית מאושרת רצ/1/53/50	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. עפ"י תכניות מאושרות 2. תוספת 200 מ"ר (20% משטח המגרש) שטחי בנייה (עקרי+שירות) עבור מגרש מסחרי,	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
קדמי	אחורי	צידי-ימני שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	שדות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(7) 0	(6) 0	(5) 3.25	(4) 0	2	(3) 80	(1) 83.4	1002	100	מסחר	מסחר

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) $83.4\% = 13.40\% + 70\%$

מ"ר $1002 \times 83.4\% = 835.6$

(2) $62.6\% = 6.60\% + 56\%$

מ"ר $1002 \times 62.6 = 627.25$

(3) עפ"י רצ/1/1.ג.

(4) דרומי.

(5) צפוני.

(6) לשצי"פ.

(7) לרחי העצמאות.

6. הוראות נוספות	6.1 חניה החניה תהיה עפ"י התקן.
6.2 בניה ירוקה תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסאיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.	6.3 הוצאות הכנת תוכנית כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק".
6.4 היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק	6.5 הפקעות לצרכי ציבור 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.
7. ביצוע התכנית	7.1 שלבי ביצוע
7.2 מימוש התכנית זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה	

8. חתימות

<p>תאריך: 12.11.15</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>חתימה: עמי א.א. שרותים ונכסים בע"מ ח.פ. 512642059</p>	<p>512642059</p>	<p>שם ומספר תאגיד: עמי א.א. שרותים ונכסים בע"מ</p>	<p>512642059</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרקע 514630303</p>
<p>תאריך: 12.11.15</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: עמי א.א. שרותים ונכסים בע"מ</p>	<p>בעל עניין בקרקע 512642059</p>
<p>תאריך:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: סלו בן עמי סלו בן עמי אדריכלים</p>	<p>עורך התכנית</p>

חתימה: סלו בן עמי אדריכל
חברת 63 ראשלי"צ
ת"ד 33089
סל: 03-9642205 | סל: 03-9640178

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0306126 שם התוכנית: רח' העצמאות 19,21 מרכז מסחרי נחלת יהודה - ראשון לציון

קדמי- לרח' העצמאות	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	אחורי- לשצ"פ	צידי- צפוני	צידי- דרומי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	0	3.25	0	2	13					70%		(עפ"י רצ/מק/1/53/50/6) 80%	---	(עפ"י רצ/מק/1/53/50/6) 56%	(עפ"י רצ/מק/1/53/50/6) 70%	1,002		מסחר