

423148

תכנית מס': 413-0233205 - שם התכנית: רצ/מק/1/5/82 - רח' עולי הגרדום - 30 ראשון לציון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0233205

רצ/מק/1/5/82 - רח' עולי הגרדום - 30 ראשון לציון



תכנון זמני  
מונה תדפיס 18

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית מפורטת

אישורים

עיריית ראשון-לציון  
אגף תכנון בניין עיר  
14-12-2015  
נתקבל 922  
מספר: .....

וצדה מקומית לתכנון ראשון-לציון  
אישור תכנית מס' 413-0233205  
82/51/מק/1/30  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
בשיבת מס' 205/11 ביום 11/11/2015  
.....  
.....  
יו"ר הועדה      מהנדס הועדה

דב צור  
ראש העירייה  
עיריית ראשון-לציון

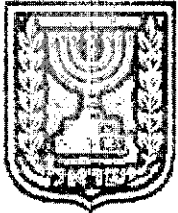


## דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בניין מ- 5 מ' ל- 0 לצורך הסדרת המצב הקיים (עקב הפקעה).  
שינוי קווי בניין צידיים עבור הסדרת מצב קיים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זממי  
מזנה הדיסט' 18'

רצ/מק/1/5/82 - רח' עולי הגרדום -30 ראשון לציון

שם התכנית  
שם התכנית  
ומספר התכנית

413-0233205

מספר התכנית

0.545 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

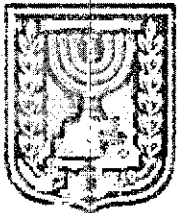
ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

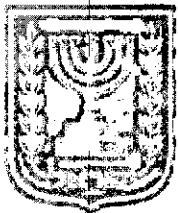
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זממי  
מזנה הדיסט' 18'



תכנון זממי  
מזנה הדיסט' 18'

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
 קואורדינאטה X 181100  
 קואורדינאטה Y 652150

**1.5.2 תיאור מקום**

גובל ברח' עולי הגרדום מדרום

**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
	30	עולי הגרדום	ראשון לציון

שכונה רמז

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3926	מוסדר	חלק	456	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

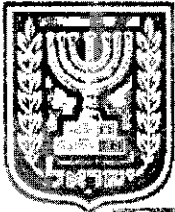
לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

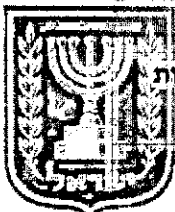
לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין  
 מונה הדפסה 18



מנהל תכנון זמין  
 מונה הדפסה 18



מנהל תכנון זמין  
 מונה הדפסה 18

**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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	1646		30/07/1970
רצ/1/1/יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/יג. הוראות תכנית רצ/1/1 יג תחולנה על תכנית זו.	5280	2245	09/03/2004
רצ/1/5/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/5/א ממשיכות לחול.	3531		01/03/1988



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 13



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 13



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 13

**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			21/05/2015	סלו בן עמי		21/05/2015		כן
בינוי	מנחה	1:200		11/11/2015	סלו בן עמי		11/11/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		29/11/2015	סלו בן עמי		29/11/2015	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
	אחר			החברה הכלכלית ראשון לציון	ראשון לציון	ירושלים	2	03-9667662	03-9667662	
עו"ד בשם דיירי הבניין	פרטי	יעקב פירוזמן			ראשון לציון	ירושלים	2	03-5170077	03-5170085	koby@gahv ari.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	יעקב פירוזמן			ראשון לציון	ירושלים	2	03-5170077	03-5170085	koby@gahvari.co.il

**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		salo@salo.co .il
	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	

(1) כתובת: טייבה משולש.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמ"י  
משרד הביטחון והגנה

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

שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בניין קדמי מ-5 מ' ל-0 לצורך הסדרת המצב הקיים.

שינוי בקו בניין צדדי מ-4 מ' ל-2.4 מ' להסדרת המצב הקיים.

שינוי בקו בניין אחורי מ-5 מ' ל-3.6 מ' להסדרת המצב הקיים.



תכנון זמ"י  
משרד הביטחון והגנה



תכנון זמ"י  
משרד הביטחון והגנה

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.545
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6			6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	675			675	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר מן המ"מ הדפסה 18

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

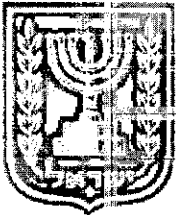
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים ג'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה	מגורים ג'	100



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	54	9.91
מגורים ג'	491	90.09
סה"כ	545	100

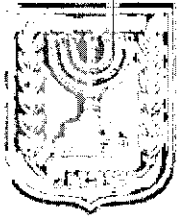
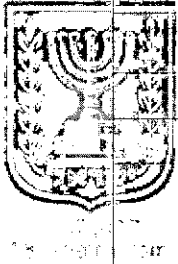
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	54	9.92
מגורים ג'	490.15	90.08
סה"כ	544.15	100



מ"מ הדפסה 18

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בנין</b> שינוי קו בניין קדמי מ-5 מ' ל-0. שינוי קווי בניין צדדיים מ-4 מ' ל-2.4 מ' שינוי קו בניין אחורי מ-5 מ' ל-3.6 מ'
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכניות מאושרות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בנין</b> עפ"י תכניות מאושרות



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	גודל מגרש כללי
0			(1)			80%		80%	137.5%	491	100	מגורים ג'
				(2)					54	200		דרך מאושרת

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) עפ"י תכנית מאושרת.
- (2) עפ"י רצ/1/ג.
- (3) עפ"י המסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

**6.1 איכות הסביבה**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

**6.2 בניה ירוקה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה

**6.3 תנאים למתן היתרי בניה**

הבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית והעיצוב האדריכלי ושתאושר ע"י הוועדה המקומית. חומרי גמר באישור אדריכל העיר.

**6.4 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".

**6.5 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

**6.6 הפקעות לצרכי ציבור**

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.

**6.7 הריסות ופינויים**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית ופינוי הפסולת ע"ח היזם

**7. ביצוע התכנית**

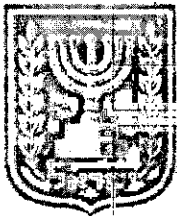
**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

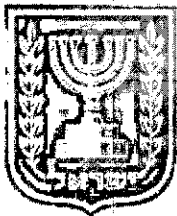
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
18 בדצמבר 2015



תכנון זמין  
3 בדצמבר 2015



תכנון זמין  
18 בדצמבר 2015

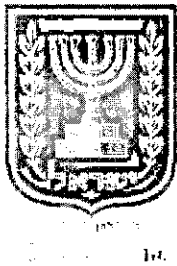
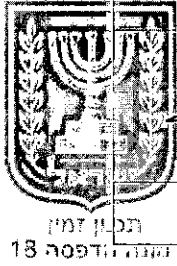
**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: החברה הכלכלית ראשון לציון 511225450	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b> 7/12/15
--------------------	--	--------------------	--------------------------

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: יעקב פירוזמן	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> 15/12/15
--------------------	---	-------------	---------------------------

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: יעקב פירוזמן	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b> 15/12/15
------------------------	---	--------------------	---------------------------

<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: סלו בן עמי	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 15/12/15
--------------------	---	--------------------------	---------------------------



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0233205 שם התוכנית: רצ/מק/1/82/5/1 רח' עולי הגרדום 30 ראשון לציון

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד לדונם	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידו-ימני	צידו-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ג'		491	137.5%	80%	רצ/1/1/1/1 (עפ"י) 80%	6	12	--	ע+4 + חדר על הגג	1	5.00	4.00	4.00	5.00	