

4023152

תכנית מס': 413-0286583 - שם התכנית: רצ/מק/1/84/5/1 עולי הגרדום 46 ראשון לציון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0286583

רצ/מק/1/84/5/1 עולי הגרדום 46 ראשון לציון



תכנון זמין
מונה תדפסה 15

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה תדפסה 5

ועדה מקומית לתכנון וביצוע
ראשון-לציון
אישור תכנית מס' 413-0286583
84/5/1/מק/1/רצ
הועדה המקומית לתכנון וביצוע
בישיבה מס' 2015.11.11 ביום 11.11.2015
יו"ר הועדה
מחננת הועדה

עריכת ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר
14-12-2015
נתקבל 927
מספר:

דב צור
ראש העירייה
עיריית ראשון-לציון



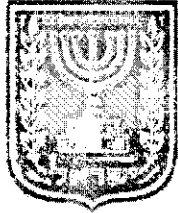
תכנון זמין
מונה תדפסה 15

דברי הסבר לתכנית

1. שינוי קו בניין מ-4 מ' ל-0 לצורך הסדרת המצב הקיים (עקב הפקעה).
2. שינוי קווי בניין צידיים עבור הסדרת מצב קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונר הדפסה 15

רצ/מק/1/84/5 עולי הגרדום 46 ראשון לציון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

413-0286583

מספר התכנית

0.569 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

462 א (א) סעיף קטן 4 לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונר הדפסה 15



תכנון זמין
מונר הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

180936 קואורדינאטה X

652184 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גובל ברחוב 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	עולי הגרדום	46	

רמז

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3926	מוסדר	חלק	449	

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
מזנה הדפסה 15



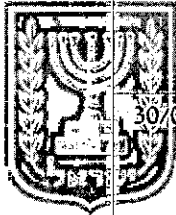
תכנון זמין
מזנה הדפסה 15



תכנון זמין
מזנה הדפסה 15

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 15

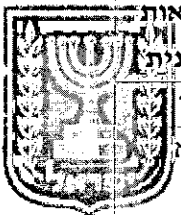


תכנון זמין
מונה תדפיסה 15



תכנון זמין
מונה תדפיסה 15

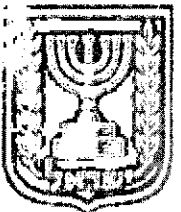
1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מס' 5

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				סלו בן עמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			סלו בן עמי			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		23/03/2015		סלו בן עמי	08/01/2015			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		29/11/2015		סלו בן עמי	29/11/2015		1:200	מנחה	בינוי
לא		29/11/2015		סלו בן עמי	29/11/2015		1:250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מס' 5

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

(1) כתובת: טייבה משולש.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מס' תדפיס 15

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 קו בניין עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קו בניין קדמי מ-4 מ' ל-0 להסדרת המצב הקיים.

ב. שינוי בקווי בניין צידיים מ-4 מ' ל-2.7 מ' ומ-4 מ' ל-2.6 מ' להסדרת המצב הקיים, עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמ
מונה תדפיס



תכנון זמ
מונה תדפיס

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.569

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6			6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	702			702	מ"ר	מגורים (מ"ר)

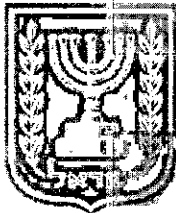
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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
דרך מאושרת	200
מגורים ג'	100



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	56	9.88
מגורים ג'	511	90.12
סה"כ	567	100

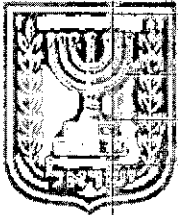
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	56.55	9.96
מגורים ג'	510.97	90.04
סה"כ	567.52	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים עפ"י תכניות מאושרות
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין שינוי קו בניין קדמי מ-4 מ' ל-0 שינוי קווי בניין צידיים מ-4 מ' ל-2.6 מ' ומ-4 מ' ל-2.7 מ' להסדרת מצב קיים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים עפ"י תכניות מאושרות
4.2.2	הוראות
א	הוראות בנין עפ"י תכניות מאושרות



תכנון ומבנה
מועד הדפסה 15



תכנון ומבנה
מועד הדפסה 15



תכנון ומבנה
מועד הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמיות	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	5	(3)	(3)	(2)	(1)	80%		80%	137.5%	גודל מגרש כללי 56 511	200 100	דרך מאושרת מגורים	דרך מאושרת מגורים ג'	



ראשון לציון
מס' 15

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

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



ראשון לציון
מס' 15

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 שינוייו ותיקוניו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה

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

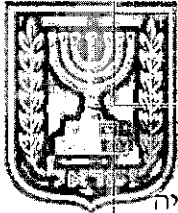
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בכל דרך אחרת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מזכה הדפסה 15



תכנון זמין
מזכה הדפסה 15



תכנון זמין
מזכה הדפסה 15

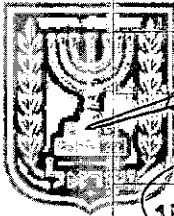
8. חתימות

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

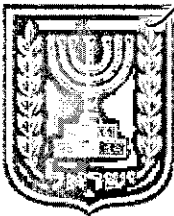
מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: יעקב פירוזמן	סוג:	תאריך: חתימה: יעקב פירוזמן מנהל תחום תמיכה 38 מנהל תחום הכלכלית ראשון לציון
--------------------	---	-------------	---

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: יעקב פירוזמן	סוג: אחר	תאריך: יעקב פירוזמן חתימה: יעקב פירוזמן מנהל תחום תמיכה 38 מנהל תחום הכלכלית ראשון לציון
------------------------	---	--------------------	---

עורך התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: סלו בן עמי	סוג: עורך ראשי	תאריך: סלו בן עמי חתימה: סלו בן עמי מנהל תחום תמיכה 38 מנהל תחום הכלכלית ראשון לציון
--------------------	---	--------------------------	---



תגבון זמין
מונה תדפיסה 15



תגבון זמין
מונה תדפיסה 15



תגבון זמין
מונה תדפיסה 15



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0286583 שם התוכנית: רח' עולי הגרדום 46 ראשון לציון

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד לדונם	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי					אחורי	צדי-ימני	צדי-שמאלי		
			עיקרי	שרות											
מגורים ג'		511	עיקרי	137.5%	עיקרי	---	12	--	4+ ע + חדר על הגג	4.00	5.00	4.00	4.00		
			שרות	80%										שרות	80%

