

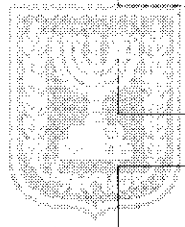
423189

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0237263

רצ/ מק/ 39/110 - ירושלים 3



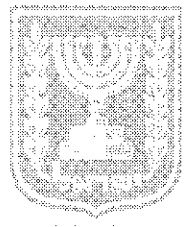
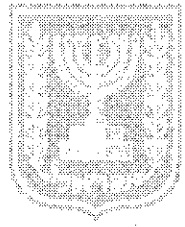
מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובניה
ראשון לציון
413-0237263
39/110
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בשיבת פני 201601
מספר 5-1-16
מיוזם ומעודד
משרד התכנון והבניה

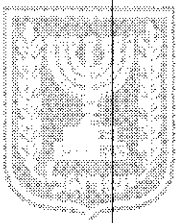
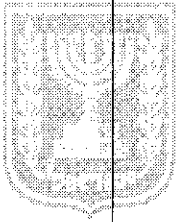
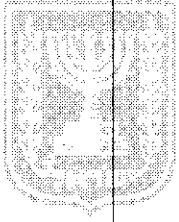
עיריית ראשון-לציון
יוסי חמין ב"ח
סגן ראש העירייה

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר
24-12-2015
נתקבל
מספר 92



דברי הסבר לתכנית

פרויקט דיור בר השגה המערב מסחר בקומת הקרקע ודירות קטנות מעל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/ מק/ 39 /110 - ירושלים 3

מספר התכנית 413-0237263

1.2 שטח התכנית 0.550 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) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8

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

181987 קואורדינאטה X

652185 קואורדינאטה Y

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	ירושלים	3	

שכונה רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3932	מוסדר	חלק	55	

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

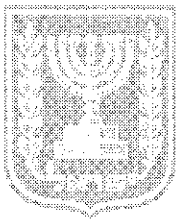
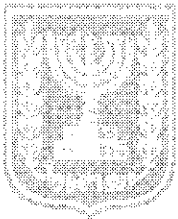
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

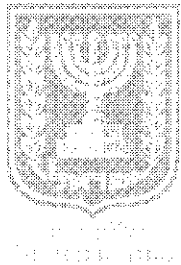
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/08/1978		2461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	שינוי	רצ/ 1 /1 /ג ✓
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	פירוט	רצ/ 1 /1 /ג ✓
19/12/1968	478	1493	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 /110 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 1 /110 ✓



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				אבי ליזר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אבי ליזר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	18/05/2015	אבי ליזר		20/07/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/05/2015	אבי ליזר		19/05/2015	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		שפע מיטב נדל"ן ראשון לציון	ראשון לציון	בקר	10	03-9595550	03-9595570	sapir@nafis.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שפע מיטב נדל"ן בע"מ	ראשון לציון	בקר	10	03-9595550	03-9595570	sapir@nafis.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			שפי"ע מיטב נדל"ן בע"מ	ראשון לציון	בקר	10	03-9595550	03-9595570	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבי ליזר	2244310	אבי ליזר אדריכלות AL /Arch	תל אביב-יפו	מיטב	6	03-5625440	03-5621639	avi@al-arch.com

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

הקמת מבנה מגורים מעל קומת מסחר ל 20 יחידות דיור בר-השגה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין בקומת הקרקע לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה: צידי-שמאלי מ 4.00 מ' לקו בנין 0 מ' צידי-ימני מ 4.00 מ' לקו בנין 2.50 מ', שינוי קו בנין אחורי מ 5.00 מ' ל קו בנין 0 מ'.
שינוי קווי בנין בקומות עליונות לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה: קידמי מ 5 מ' ל 4.1 מ', צידי-שמאלי מ 4.00 מ' לקו בנין 3.6 מ', צידי-ימני מ 4.00 מ' לקו בנין 3.60 מ', שינוי קו בנין אחורי מ 5.00 מ' ל קו בנין 1 מ'.

קביעת קווי בניין למרפסות המסומן בתשריט לפי סעיף 62 א (א) 4 תוספת יח"ד מ 8 ל 20 יחידות במסגרת הזכויות הקיימות לפי סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה. תוספת קומה אחת - סה"כ 6 קומות לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה. ניוד זכויות בין הקומות לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה. הגדלת השטח העיקרי למגורים ב 20% לפי סעיף 62 א (א) 16 א 1 לחוק התכנון והבניה. קביעת שטח מגרש מינימלי לפי סעיף 62 א (א) 7 לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.55			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד	8	+12	20	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	694.4	+163.6	858	ניוד שטחים מקומת הקרקע
מסחר (מ"ר)	מ"ר	148.8	-66.8	82	

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	55B
מגורים ומסחר	55A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	55A
מבנה מוצע	מגורים ומסחר	55A
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	55A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	55	10
מסחר	495	90
	550	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	54.48	10.06
מגורים ומסחר	486.83	89.94
	541.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים ע"פ רצ/110
	דרך ציבורית הכוללת נתיבי נסיעה לתנועה, מדרכות, חניה, ותשתיות תת קרקעיות.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים מסחר אחסנה מגורים - דירות קטנות עד 45 מ"ר כולל מ"ד ושימושים ע"פ רצ/1
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות הוראות עיצוב חזיתות, סגנון, פרופורציות והקומפוזיציה של החזיתות יאושרו ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5) 5	(4) 0	(3) 0	(2) 2.5	6	25	20	62	495	190 (1)	85%		55A	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	

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

הערה ברמת הטבלה:

קו בנין על פי המסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 170% + 20% ע"פ חוק התכנון והבניה סעיף 62 א (א) 16.
- (2) קומה: קומת כניסה, הערה: 3.6 מ' בקומות עליונות מרפסות כמסומן בתשריט.
- (3) קומה: קומת כניסה, הערה: 3.6 מ' בקומות עליונות מרפסות כמסומן בתשריט.
- (4) קומה: קומת כניסה, הערה: 1 מ' בקומות עליונות מרפסות כמסומן בתשריט.
- (5) קומה: קומת כניסה, הערה: 4.1 בקומות עליונות, מעל 6 מ' ניתן בליטה למרפסות כמסומן בתשריט.

	6. הוראות נוספות
6.1 אדריכלות	חומרי גמר : גימור החזיתות החומר והגוון באישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בניה.
6.2 קווי בנין	קו הבניין העילי בבליטה יהיה אפשרי החל מ 6 מ' וקו בניין אחורי 0 מ' בקומת קרקע בלבד.
6.3 הוראות בינוי	נספח הבינוי יהיה מחייב בכל הנוגע לקווי הבניין, מספר הקומות, מס' יח"ד ומיקום הבניין במגרש. תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית של התשתיות המשמשות את המגורים ובין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר. מבואת הכניסה ליח"ד הדיור והמעליות תהיה מופרדת לדיירים לחלוטין משאר השימושים בבניין והכניסה אליה תתאפשר אך ורק לדיירי יח"ד למגורים.
6.4 דרכים וחניות	פתרונות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י הנחיות הועדה המקומית ובאישור אגף התנועה. פטור מחניה עבור יח"ד בשטח עד 45 מ"ר ברוטו.
6.5 דרכים	הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ויינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.
6.6 איכות הסביבה	באחריות מגיש התכנית לבצע פינוי של פסולת הבניה מאתר הבניה לאתר הטמנה מורשה על פי דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו. הפרויקט יעמוד בדרישות ובתנאים של אגף איכות הסביבה וגופים סטאטוטורים ולא סטאטוטורים.
6.7 פיתוח תשתית	כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.
6.8 רישום שטחים ציבוריים	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה ותכניות בנין עיר מאושרות.
6.9 תנאים למתן היתרי בניה	יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.10 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	תאום עם חברת נת"ע. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע, בשלב התכנון להיתר. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת ביצוע/הקמת העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים

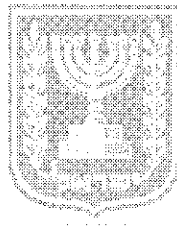
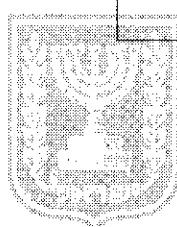
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>מבודדים וכדומה.</p>	<p>6.10</p>
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות שכר מודדים, אדריכלים, שמאים, יעוץ משפטי, אגרות ורישומים יוטלו על הבעלים וישולמו על ידם באופן יחסי עפ"י סעיף 69(12) לחוק.</p>	<p>6.11</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p>	<p>6.12</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידע



8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: שפע מיטב נדל"ן	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי	תאריך: חשבוני מיטב נדל"ן בע"מ 514776822
יזם	שם ומספר תאגיד: שפע מיטב נדל"ן בע"מ	סוג:	תאריך: חתימה: שפע מיטב נדל"ן בע"מ 514776822
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: שפ"ע מיטב נדל"ן בע"מ	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: שפע מיטב נדל"ן בע"מ 514776822
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: אבי ליזר	סוג: עורך ראשי	תאריך: 21.12.15 חתימה:

AL/Arch
 אבי ליזר / אדריכלות
 מ.ר. 2248310 - חוב מיטב 6 ת"א
 טל: 03-5625440 פקס: 03-5621639