

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

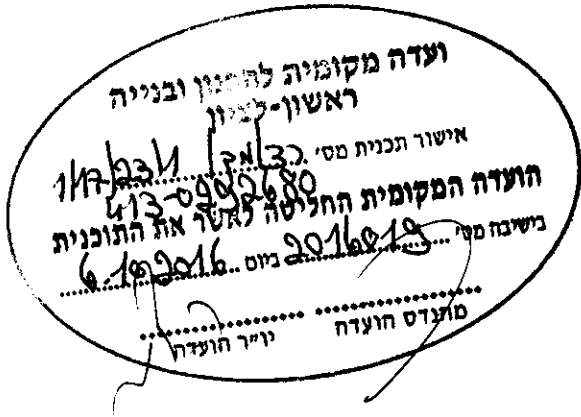
תכנית מס' 413-0292680

עיריית ראשון-לציון  
אגף תכנון בניין עיר

רצ/מק/1/17/23/1 מתחם פוזנסקי

14-02-2017

נתקבל  
מספרנו.....212



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית  
אישורים

## דברי הסבר לתכנית

במתחם מאושרת תכנית לפינוי בינוי שכונת פוזנסקי (רצ/1/23/17) שמחייבת הכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית לשם איחוד וחלוקה. תכנית זו מכילה הוראות לאיחוד וחלוקה תוך הגדלת שטחי השצ"פ ומבלי לשנות את היקף וזכויות הבניה בתכנית המאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	<b>שם התכנית ומספר התכנית</b>	שם התכנית	רצ/מק/1/17/23/1 מתחם פוזנסקי
		מספר התכנית	413-0292680
1.2	<b>שטח התכנית</b>	שטח התכנית	12.278 דונם
1.4	<b>סיווג התכנית</b>	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>	כן
		<b>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</b>	מקומית
	<b>לפי סעיף בחוק</b>	<b>היתרים או הרשאות</b>	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	<b>היתרים או הרשאות</b>	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	לא

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
- קואורדינאטה X 179850
- קואורדינאטה Y 654471

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות:

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה פוזנסקי

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4746	מוסדר	חלק	89-99, 176, 178,	74
7282	מוסדר	חלק	180-181	101, 183

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רצ/1/23/17	9-1

**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
30/07/1970		1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1 ✓
28/06/2012	4995	6439	הוראות תכנית רצ/1/1/1/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/1/6 ✓
09/03/2004	2245	5280	הוראות תכנית רצ/1/1/1 יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/1 יג ✓
12/07/1984		3075	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/23 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/23 ✓
07/01/2014	2839	6730	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/23/17 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/23/17 ✓
07/12/2009	881	6030	הוראות תכנית רצ/מק/1/1/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/3 ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				קיקה ברא"ז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		קיקה ברא"ז		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה בינוי	מחייב		21	11/11/2015	דברת אולפינר	11/11/2015		לא
	מנחה	1:500	1	05/02/2017	קיקה ברא"ז	05/02/2017		לא
מצב מאושר	מחייב	1:500		05/02/2017	קיקה ברא"ז	05/02/2017		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			שמשון זליג ושותי - חברה קבלנית בע"מ	ראשון לציון	שד בן גוריון	4	03-9641180	03-9643366	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שמשון זליג ושותי - חברה קבלנית בע"מ	ראשון לציון	שד בן גוריון	4	03-9641180	03-9643366	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	03-9411011	03-9411011	
בבעלות רשות מקומית			עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547597		meravk@rishonlezio n.muni.il

**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	קיקה ברא"ז	36471	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422	03-6254421	office@kikab raz.co.il
שמאית מקרקעין	שמאי	דברת אולפינר	289	גרינברג אולפינר בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6259999	03-6259988	dovrat@agdo .co.il
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552	אביגדור מזור	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		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

לקבוע הנחיות לאיחוד וחלוקה של המגרשים המאושרים בתחום התכנית וכן שינוי חלוקת המגרשים תוך הגדלת השצי"פ בכדי לשפר את האפשרויות למימוש תכנית רצ/1/23/17 - פינוי בינוי מתחם פוזנסקי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בסימן ז', לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- ב. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת-תוקף לצורכי ציבור, לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק.
- ג. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית במגרש 1, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

12.278

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	290			290	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	30,500			30,500	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	7
דרך מוצעת	9, 8
מגורים ד'	2A, 3A, 4A, 5A, 1
שטח פרטי פתוח	2B, 3B, 4B, 5B
שטח ציבורי פתוח	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	2A, 3A, 4A, 5A, 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	6
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	7
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	9
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	2A, 3A, 4A, 5A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	2B, 3B, 4B, 5B

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	7,948	64.67
דרכים	1,947	15.84
שפ"פ	612	4.98
שצ"פ	1,783	14.51
סה"כ	12,290	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,677.12	13.64
דרך מוצעת	342.32	2.78

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
61.52	7,565.83		מגורים ד'
4.88	600.41		שטח פרטי פתוח
17.18	2,113.39		שטח ציבורי פתוח
100	12,299.06	סה"כ	

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

שטח במ"ר	סוג ישות	
2,516.39		מבנה להריסה
6,704.33		מגרש המחולק לתאי שטח

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכנית רצ/1/17/23
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	קווי בנין
	קוי הבניין יהיו עפ"י תכנית רצ/1/17/23 למעט קו בניין צידי-מערבי בתא שטח 1 שישונה ל-1.5 מ' מגבול השצ"פ.
ב	ניהול מי נגר
	בתא שטח 1 תותר תכסית תת-קרקעית של מלוא המגרש ובתנאי שיותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש במסגרת היתר הבנייה.
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכנית רצ/1/17/23
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכנית רצ/1/17/23
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכנית רצ/1/17/23
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכנית רצ/1/17/23
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת שרות			צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ד'	1	1458	2440	6100	58	16	(2)	(2)	(2)
	2A	1760	2440	6100	58	16	(2)	(2)	(2)
שטח פרטי פתוח	2B	144							
מגורים ד'	3A	1432	2440	6100	58	16	(2)	(2)	(2)
	3B	152							
שטח פרטי פתוח									
מגורים ד'	4A	1349	2440	6100	58	16	(2)	(2)	(2)
	4B	148							
שטח פרטי פתוח									
מגורים ד'	5A	1535	2440	6100	58	16	(2)	(2)	(2)
	5B	159							
שטח פרטי פתוח									

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:

לשטחי הבניה שבטבלת הזכויות יש להוסיף 12 מ"ר מרפסת ממוצע ליח"ד, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים)(תיקון), התשס"ח-2008 ותקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים)(תיקון)(תיקון), התשע"א-2011.

הערות לטבלת הזכויות עפ"י תכנית רצ/17/23: 17/23/17

- שטח שירות מעל הקרקע כולל חדרי מדרגות ומבואות, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, מתקנים לרווחת הדיירים, קומות מפולשות, חדרי אשפה וכו'.
- תותר בליטת מרפסות לא מקורות עד למרחק של 1.2 מ' מקו המגרש הקדמי ועד למרחק של 1.5 מ' מקו בניין אחורי. המרפסות תתוכננה עפ"י רצ/17/23.
- יותר מחסנים דירתיים עפ"י הוראות רצ/מק/25/1/1 בהתאם לאמור באזורי מגורים ג', ד'.
- בקומה העליונה של כל בניין, ניתן יהיה לבנות עד 3 דירות גג.
- גובה הבניין לא יעלה על 120 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים על הגג.
- תותר הקמת עד 2 מפלסי חניה מתחת לשטח המגרש ו/או לחלק משטח המגרש.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עד 2 קומות מרתף.
  - (2) כמסומן בתשריט.
- המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 14 מ' (לא כולל מרפסות).

ניתן להבליט מרפסות קדמיות עד למרחק 1.2 מ' מקו המגרש..

(3) עד 2 קומות מרתף..

**6. הוראות נוספות****6.1****התחדשות עירונית**

הבטחת ביצוע פינויים ושלבי ביצוע:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהא עריכת מסמך חלוקה למגרשי פינוי והתניית הוצאת היתרי בניה במימוש פינויים בפועל, אשר ייערך ע"י שמאי מקרקעין/כלכלן מטעם היזם (להלן "השמאי").
- ב. כנגד הוצאת היתר בניה לבניין חדש ידרשו הריסה של בנין אחד לפחות וכן השלמת כמות יחידות הדיור ליחס שנקבע בפרויקט, קרי 1:5 (מעוגל כלפי מעלה) באמצעות הסכמי פינוי.
- ג. תנאי למתן היתר בניה לבניין השלישי בתכנית יהא הריסת אחד המבנים הקיימים על חלקה 89 או 90.
- ד. לאחר השלמת הבנייה של בניין נוסף (השלישי במתחם) וכתנאי למתן טופס איכלוס למגרש הרביעי במתחם, הינו הוכחת ביצוע פינויים או חתימת הסכמי פינוי עם יתרת הדיירים בחלקה 89 או בחלקה 90 במלואה.
- ה. תנאי להיתר בנייה במגרש החמישי יהיה השלמת פיתוח השצ"פ בתחום התכנית.

**6.2****טבלאות איזון והקצאה**

1. היות ובמועד אישור התכנית קיימת סבירות גבוהה כי מיקום דירות בעלי הזכויות טרם ידוע, ואשר על כן אין יכולת אמיתית לבצע ההקצאה במדויק, טבלת האיזון וההקצאה המצורפת לתכנית זו אינה לצרכי רישום בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם קנייני אחר.
2. טבלאות ההקצאה יוגשו כתנאי להוצאת היתר בניה, בגין כל מתחם בר-מימוש בנפרד, ובהן יוקצו בזכויות בפועל. טבלאות אלו יהיו ברות רישום.

**6.3****איחוד וחלוקה**

1. תכנית זו מוגשת לפי סעיף 21 לתכנית רצ/1/23/17.
2. רישום החלוקה החדש יבוצע ע"י הועדה המקומית עפ"י סעיף 125 לחוק.

**6.4****רישום שטחים ציבוריים**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית על פי כל דין. מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית או ירשמו על שמה על פי כל דין.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תמומש תוך 5 שנים מאישורה.

**8. חתימות**

<p><b>תאריך:</b> 13/2/17 חתימה: שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ</p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: שמשון זליג ושות' - חברה קבלנית בע"מ 510457252</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 13/2/17 חתימה: שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ</p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: שמשון זליג ושות' - חברה קבלנית בע"מ 510457252</p>	<p><b>זם</b></p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b> בבעלות מדינה</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 500283007</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 13/2/17 חתימה: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ</p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b> קיקה ברא"ז שם ומספר תאגיד: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ 512196916</p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>