

4023673

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0157792

רצ/מק/1/118/6 - מאירוביץ' 9 ראשל"צ

מרכז	מחוז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון	
תכנית מפורטת	סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובניה
ראשון-לציון

אישור תכנית מס' 413-0157792
רצ/מק/1/118/6

הועדה המקומית התירה כושר את התוכנית.
בישיבה מס' 201/001 ביום 27-3-17

מחנרס הועדה
י"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות וועדה מקומית להגדלת מספר יחיד מ-6 יחיד ל-8 יחיד, לתוספת קומות מ-4 ל-6 קומות, תוספת זכויות בניה 20% עפ"י תיקון 101 לחוק, העברת 30% שטחי בניה ממסחר למגורים ושינוי בקווי הבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/1/118/6 - מאירוביץ' 9 ראשלי"צ
		מספר התכנית	413-0157792
1.2	שטח התכנית		0.493 דונם
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) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4א, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9
	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

182000 קואורדינאטה X

651850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מאירוביץ 9.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	9	מאירוביץ	ראשון לציון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3936	מוסדר	חלק	107	

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
22/08/1991	3540	3914	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/6 ב ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/6 ב
14/07/1996		4427	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/1/18 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/מק/1/18
11/12/1997		5498	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/1/63 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/מק/1/63

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				סלו בן עמי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סלו בן עמי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	26/07/2016	סלו בן עמי	26/07/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	26/07/2016	סלו בן עמי	26/07/2016		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			יקיר חן יזמות והשקעות בע"מ	ראשון לציון	גולומב	5	050-7648714	050-7648714	



1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יקיר חן יזמות והשקעות בע"מ	ראשון לציון	גולומב	5	050-7648714	050-7648714	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בועז ליבוביץ'			ראשון לציון	מאירוביץ	9	050-7648714	050-7648714	
בעלים	סיני ליבוביץ'			ראשון לציון	מאירוביץ	9	050-7648714	050-7648714	



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	סלו בן עמי	33939		ראשון לציון	הרצל	63	03-9660158	03-9642205	salo@salo.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אביגדור מזור	552		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

הקמת בנין מגורים בן 6 קומות ל-8 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת מספר יח"ד מ-6 ל-8.

שינוי קווי בניין.

תוספת קומות מ-4 ל-6.

תוספת 20% לשטח בניה עיקרי.

העברת 30% מקומות המסחר לטובת המגורים.

קביעת שטח מגרש מינימלי של 371 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.493			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+2	8	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	518	+186	704	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	111	-111		

הערות

140% לפי תביע מאושרת +
 30% העברה ממסחר למגורים
 + 20% תוספת לאחוזי בנייה
 סה"כ 190% = 704 מ"ר
 העברת 30% ממסחר למגורים

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 ומסחר	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	121.62	24.74
מסחר	370	75.26
סה"כ	491.62	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	121.62	24.73
מגורים ומסחר	370.19	75.27
סה"כ	491.81	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	116.19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> - חומרי גמר בחזיתות - סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר או מי שמטעמו. - עיצוב חזיתות, סגנון, פרופורציות והקומפוזיציה של החזיתות יאושרו ע"י אדריכלית העיר או מי מטעמה. - 25% מכל הדירות יהיו בגודל של עד 75 מ"ר ברוטו (כולל שטחים עיקריים, שטחי שירות וממ"ד). - מפלס הקרקע ישמש כחצר משותפת לרווחת הדיירים וכיל 15% גינון אשר יופנו ברובו כלפי חזית הבניין, והכניסה הראשית הפונה אל הרחוב הראשי, ובאישור אגף התכנון. - במגרשים פינתיים לא יותר למקם חניות במקום גינון בפנינת המגרש. - לא יותרו דירות גן ולא גינות פרטיות לכיוון הרחוב הראשי. - שטח הלובי לא יפחת מ 20 מ"ר וימוקם ככל הניתן בחלק הפונה אל הרחוב הראשי. - גובה מילוי תקרת החניונים מעבר לקו הבניין יהא לפחות 1 מ' לצורכי גינון. - בחזית הפונה לרחוב לא תותר גדר אטומה מעל לגובה 1 מ' ולא יותר להתקין גדרות קלות כדוגמת במבוק, יוטה וכו' מעל לגדר הבנויה. - חיבור מים, פילרים ושעונים יהיו תמיד במקום מוצנע בצדי המגרש, בנישה עם שערים ובכל מקרה יאושרו ע"י אגף תכנון עיר.

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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת								
(7) 5	3.6	(6) 0	3.6	(5) 6	(4) 26.2	8	(3) 296	(2) 296	(1) 703	370	100	דרך מאושרת 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 140% לפי תב"ע מאושרת + 30% העברה ממסחר למגורים + 20% תוספת לאחוזי בנייה. $370 \times 190\% = 703$.
- (2) 80% לפי תב"ע מאושרת.
- (3) 80% (ע"פ רצ/1/1/ג).
- (4) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (5) על עמודים+חדר גג ע"פ רצ/1/1/6.
- (6) לכיוון רח' מאירוביץ'..
- (7) קו בנין למרפסות 2 מ' ולכיוון רח' טופורובסקי..



6. הוראות נוספות	
6.1 חניה	תקן החניה בהיתר הבניה יהיה ע"פ הטבלה המצורפת בנספח בינוי מנחה לתב"ע.
6.2 איכות הסביבה	כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מינהל איכות הסביבה בעיריית ראשל"צ. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצג פתרון. אשפה- איסוף אשפה ע"י עגלות אשפה ובאישור ותאום עם מינהל איכות הסביבה.
6.3 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 הבנייה
6.4 הפקעות ו/או רישום	אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום לבין השטחים שבתכנית זו לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
6.5 רישום שטחים ציבוריים	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.
6.6 שרותי כבאות	1) לבניין תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה של 6X12 מ'. 2) אישור איכלוס המבנה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבה שיהיה מקובל על שרותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל. 3) אזורי תנועה ורחבות ההערכות של רכבי הכבאות יתוכננו בכפוף לסעיף 3.7.5.1 בתקנות התכנון והבניה (תיקון מס' 3) .
6.7 תנאים למתן היתרי בניה	כתנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים הקיימים בחלקה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הוצאת תכנית לצרכי רישום.
6.8 תשתיות	התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות ובאישור הוועדה המקומית.
6.9 הוצאות הכנת תוכנית	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 12/69 לחוקי.
6.10 היטל השבחה	הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.11 הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם

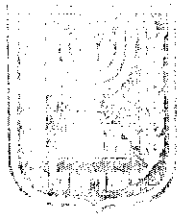
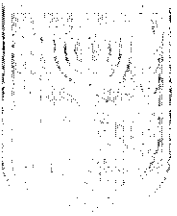
6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.
--	---



8. חתימות

<p>תאריך: 29.3.17 יקיר חן חתימת השקעות 2012 בע"מ 514836683</p>	<p>סוג: שם ומספר תאגיד: יקיר חן יזמות והשקעות בע"מ 514836683</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: יקיר חן יזמות והשקעות בע"מ 514836683</p> <p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 29.5.17 יקיר חן יזמות והשקעות 2012 בע"מ חתימה: ח.פ. 514836683</p>	<p>סוג: שם ומספר תאגיד: יקיר חן יזמות והשקעות בע"מ 514836683</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: יקיר חן יזמות והשקעות בע"מ 514836683</p> <p>יזם</p>
<p>תאריך: 2.4.17 חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: בועז ליבוביץ' שם ומספר תאגיד:</p> <p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 2.4.17 חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: סיני ליבוביץ' שם ומספר תאגיד:</p> <p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 2.4.17 סוכן נציג עמית אדריכלי הרצל 63, ראשל"צ מ.ת. 33939 טל: 03-9642205 / 03-9660158</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: סלו בן עמי שם ומספר תאגיד:</p> <p>עורך התכנית</p>

