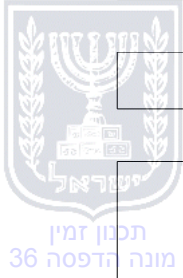


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0423145

רוטשילד 57 - רצ/מק/1/5/88



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקות 1342, 1343, 1346 ו-1347 בגוש 3926, בצומת הרחובות ז'בוטינסקי-רוטשילד, לב העיר ראשון לציון. עפ"י תכניות רצ/7/78, רצ/1/1 ו-רצ/5/1/74 ייעוד החלקות היינו מגורים ד' עם חזית מסחרית.

על החלקות קיים מזה למעלה מארבעים שנה ועל פי היתר כדין, מבנה של חברת "בזק" ובו ארבע קומות גבוהות בשטח בנוי של כ-2,500 מ"ר.

התכנית באה להסדיר את הבינוי הקיים במבנה וכן את איחוד החלקות בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (להלן: "החוק"). בנוסף לכך, התכנית באה לאפשר תיקון רישום של חלק מחלקה 1347 שנרשם בטעות כ"דרך" על שם העירייה, בעודו מיועד בפועל למגורים עפ"י התכנית התקפה ובעלות מגישי התכנית. באמצעות התכנית ניתן יהיה להסדיר את רישום הזכויות בחלק החלקה הרשום בטעות על שם העירייה, על שם מגישי התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



רוטשילד 57 - רצ/מק/1/5/88

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

413-0423145

מספר התכנית

1.509 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
א62 (א) (1), א62 (א) (11), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (8)

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	181182
קואורדינאטה Y	652357

### 1.5.2 תיאור מקום

המבנה ממוקם בלב העיר ראשון לציון בצומת הרחובות רוטשילד - זבוטינסקי.

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	רוטשילד	57	

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3926	מוסדר	חלק	1342-1343, 1346-1347	

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/1/1	50 - 127,51
רצ/78/7	50 - 127,51

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38/ 2. הוראות תכנית תמא/ 38 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 / 2
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38/ 3. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 / 3
30/07/1970		1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 1 / 1
10/08/1978		2461		ללא שינוי	רצ/ 1 / 1 / ג
09/03/2004	2245	5280		ללא שינוי	רצ/ 1 / 1 / יג
21/07/2011	5657	6270	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 / 5/ 74 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 1 / 5 / 74
30/12/1965		1251	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 78 / 7 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 78 / 7



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שיראל לובלסקי - לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שיראל לובלסקי - לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 46 04/01/2021	שיראל לובלסקי - לוי	27/12/2020			מנחה	בינוי
לא		22: 10 27/12/2020	סיגלית בת שלמה	25/06/2016	17		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		16: 13 14/12/2016	שיראל לובלסקי - לוי	26/04/2016	1	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

**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			רוטשילד 57 בע"מ	ראשון לציון	דרך המכבים	22	052-8858858		erez.musa@ gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רוטשילד 57 בע"מ	ראשון לציון	דרך המכבים	22	052-8858858		erez.musa@ gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-9000000		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שיראל לובלסקי-לוי		שיראל לובלסקי-לוי	רחובות	שד מקס ואמפרו שיין		08 6323775		shirellubel@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	סיגלית בת שלמה	1032		גני תקוה	כנרת	19	077-9150088	077-9150089	sig-batshlomo@013.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים ד'	בתכנית זו: ייעוד קרקע "מגורים ד'" במצב מוצע = מגורים ד' עם חזית מסחרית.

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. הסדרת קווי בנין.
3. שינוי הוראות בינוי.
4. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית.
5. קביעת מספר יחידות הדיור במגרש.
6. תיקון רישום של חלק מחלקה 1347 שנרשם בטעות כ"דרך" על שם העירייה בעודו מיועד בפועל למגורים. באמצעות התכנית יתוקן רישום הזכויות ויוחזר על שם מגישי התכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. איחוד חלקות 1342, 1343, 1346 וחלק מחלקה 1347 עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. קביעת קווי בנין הקבועים בתכנית וכן קביעת שטח תכסית.
- ג. קביעת הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.
- ד. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים עפ"י תכניות רצ/1 ו-רצ/1/ג, מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבנייה, על ידי הגדלת השטח למסחר מ- 312מ"ר (המהווים 40% משטח החלקות ביעוד חזית מסחרית 780 מ"ר) ל- 685 מ"ר (המהווים 20% מהשטח הכולל המותר לבניה) וחלוקתם בקומת הקרקע והמרתף של המבנה, ובאופן שהגידול בסך כל השטח המותר למסחר בקומת הקרקע והמרתף אינו עולה על 25% מהשטח הכולל המותר לבניה.
- ה. קביעת מספר יחידות הדיור במגרש - סה"כ 20 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
דרך מאושרת	702,701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	101

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	271	17.96
מגורים ד'	458	30.35
מגורים ד' + חזית מסחרית	780	51.69
<b>סה"כ</b>	<b>1,509</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	270.88	17.94
מגורים ד'	1,238.7	82.06
<b>סה"כ</b>	<b>1,509.58</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים - מעל קומת קרקע מסחרית. מסחר - בקומות הקרקע והמרתף.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	א. המבנה הקיים מתוכנן למסחר בקומות הקרקע והמרתף וליחידות דיור בקומות א' ו- ב' של המבנה. ב. שטח כל יחידת דיור לא יפחת מ- 30 מ"ר. ג. תותר פתיחת חזית מסחרית בקומת הקרקע לרחוב ז'בוטינסקי ללא שינוי בשטחים ובשימושים המותרים. ה. יותר שימוש למסחר בקומת המרתף.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך קיימת בהתאם לרצ/78/7
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת									
0 (10)	4 (9)	2.4 (8)	5 (7)	6 (6)	20	(5)	80 (4)	15 (3)	100 (2)	175 (1)	1238	מגורים ד' + מגורים ד' חזית מסחרית	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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

- (1) עפ"י תכנית רצ/1/1/ג מתוכם 500 מ"ר מסחר בקומת קרקע + 1,668.373 מ"ר מגורים בקומות.
- (2) עפ"י תכנית רצ/1/1/ג והשימושים שהתירה.
- (3) מסחר עיקרי בקומת המרתף בשטח של 185 מ"ר.
- (4) עפ"י תכנית רצ/1/1/ג.
- (5) על פי הקיים.
- (6) קרקע + 6 עפ"י רצ/1/1/ג.
- (7) מזרחי.
- (8) מערבי.
- (9) דרומי.
- (10) צפוני.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. המבנה הקיים מתוכנן למסחר בקומות הקרקע והמרתף וליחידות דיור בקומות א' ו-ב'. שטח כל יחיד לא יפחת מ- 30 מ"ר.</p> <p>ב. תוספת יחיד מעל 20 יחיד יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ג... קווי הבניין והתכנית - כמסומן בתשריט קווי הבניין הם לבנין הקיים בלבד, כל תוספת בניה חדשה (לרבות גלריות) תהא בהתאם לקווי הבניין התקפים.</p> <p>ד. תותר מעלית מחוץ לקונטור המבנה הקיים לצורך הנגשת המבנה.</p> <p>ה. הסדרת חזית מסחרית לרחוב ז'בוטינסקי (מגרש פינת).</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	פתרון החניה ינתן לעת הגשת היתר הבניה בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה עפ"י החוק ובהתאם לתקנות.
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	הפרויקט יעמוד בכל הדרישות של החוק למניעת מפגעים, תשכ"א - 1961, וכן בתקנות למניעת מפגעים שהותקנו על פיו ו/או בדרישות אגף איכות הסביבה שבתוקף כדן ובאישור אגף איכות הסביבה בעירייה.
<b>6.4</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כדן בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ו/או בדרך אחרת.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.