

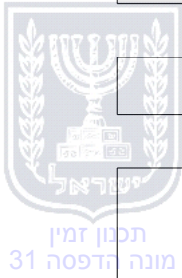
הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0370619

רצ/מק/1/22/18-7-מרכז מסחרי ראשונים- לירי

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 הינה תכנית לחלוקה מחדש בהסכמת בעלים אשר עוסקת בהחלפה של שטח מסחרי ושטח למבני ציבור, כל זאת ללא שינוי בשטחי היעודים.
כמו כן תכנית זו מרחיבה דרך קיימת (רחוב יהודה הנשיא) עבור הסדרת פניה ימינה מרחוב הנשיא לרחוב חיים דוד הלוי ויצירת כיכר תנועה ברחוב חיים דוד הלוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/מק-7/18/22/1-מרכז מסחרי ראשונים- לירי

מספר התכנית 413-0370619

1.2 שטח התכנית 11.763 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 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	182795
קואורדינאטה Y	650479

1.5.2 תיאור מקום

התכנית גובלת ברחובות קלמן, הרב חיים דויד הלוי ורבי יהודה הנשיא

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	הרב חיים דוד הלוי		
ראשון לציון	קלמן		
ראשון לציון	רבי יהודה הנשיא		

שכונה מישור הנוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4247	מוסדר	חלק	533-534	535

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



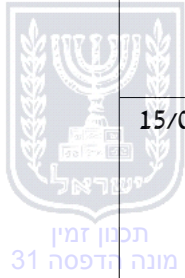
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996	2321	4391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/22/ 18 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/22/18
25/02/2001		4965	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/ 51/22/1	כפיפות	רצ/מק/1/22/51



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פרץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פרץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		29/01/2017	עציון כוכבי	29/06/2017	1		רקע	טבלאות הקצאה
לא	נספח בנוי	01/02/2017	אילן פרץ	28/02/2016	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תכנית שימור עצים	27/07/2016	יוסי קריספין	11/02/2013		1: 100	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת שימור עצים בוגרים	25/05/2017	יוסי קריספין	21/02/2016	61	1: 100	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	08/06/2017	רונו וקנין	28/02/2016	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	07/09/2016	אילן פרץ	14/07/2016	1	1: 500	מנחה	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	רוטשילד	24	03-9547777	03-3547905	
	פרטי			שא ברכה השקעות בע"מ	ראשון לציון	פרימן יעקב	1	03-6245624	03-5611455	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

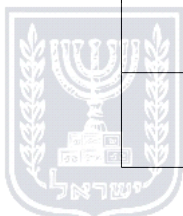
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	רוטשילד	24	03-9547777	03-3547905	
בעלים			שא ברכה השקעות בע"מ	ראשון לציון	פרימן יעקב	1	03-6245624	03-5611455	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פרץ		א.פ. אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בן צבי		03-6212000		Mail@api.co. il
מודד	מודד	יגאל גדסי	619	גדסי מודד מוסמך	ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeqi nt.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	רונו וקנין	112497	פנתר- פתרונות תחבורתיים	רמת השרון	המלכים	95	03-5490526	03-5478181	ronen@pante r-eng.co.il
שמאי	שמאי	עציון כוכבי	789		רחובות	המנוף	2	08-9365366	08-9316316	etzc99@gmai l.com
הנדסאי נוף	סוקר עצים	יוסי קריספין	76537		גאליה	גאליה		08-9319386	153-8-9319386	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 מיקום מגרש מסחרי בתכנית קיימת והגדרת מגרשים ציבוריים בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק .
- ב. הרחבת דרך.
- ג. קביעת קווי בניין.
- ד. קביעת זכות מעבר.



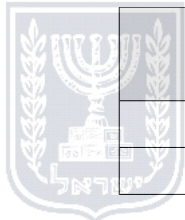
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	11.763
------------------	--------



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8,034.3			8,034.3	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	720.9			720.9	מ"ר	מסחר (מ"ר)

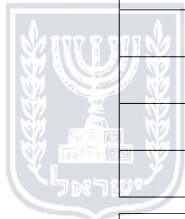
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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	9
דרך מוצעת	8, 4
מבנים ומוסדות ציבור	5, 3, 2
מסחר	1
שטח ציבורי פתוח	6

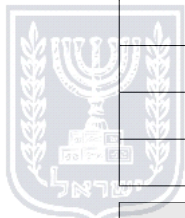


תכנון זמין
מונה הדפסה 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	5, 3, 2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	48.91	0.42
מבני ציבור	9,532.9	81.04
מסחר	801	6.81
שטח ציבורי פתוח	1,381.16	11.74
סה"כ	11,763.97	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	48.91	0.42
דרך מוצעת	422.66	3.59
מבנים ומוסדות ציבור	9,110.24	77.44
מסחר	801	6.81
שטח ציבורי פתוח	1,381.16	11.74

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	11,763.97	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



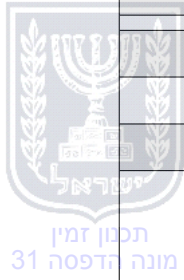
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



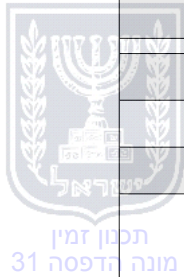
תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	לפי המפורט בתכנית רצ/18/22/1
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	לא רלוונטי

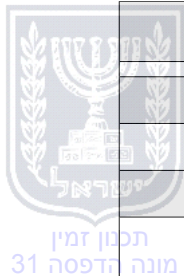


4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	לפי המפורט בתכנית רצ/18/22/1
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	לא רלוונטי



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	לפי המפורט בתכנית רצ/18/22/1
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	לא רלוונטי

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	עפ"י תכניות מאושרות
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות
	לא רלוונטי



4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	עפ"י תכניות מאושרות
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות
	לא רלוונטי

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3) 2	0	0	1	2	(2) 12	65	235	1882	100%		(1) 45	90%	801	1	מסחר	מסחר
(4) 5	3	3	1	3	15	50	235	4181	100%		45%	90%	1779.28	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(5) 5	3	3	1	3	15	50	235	17228	100%		45%	90%	7331	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: קולונדות יכללו במסגרת שטחי השירות...
- (2) גובה מבנה לא כולל מעקות ומערכות טכניות.
- (3) קו בניין לקולונדה יהיה "0".
- (4) הבנייה תהיה בהתאם למסומן בתכנית.
- (5) הבניה תהיה בהתאם למסומן בתכנית.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר.

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 ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.

6.3

איחוד וחלוקה

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק. טבלת הקצאה ואיזון ערוכה ע"י שמאי מקרקעין מצורפת כחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. רישום התכנית יעשה עפ"י סעיף 125 לחוק ותקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט-2009.

6.4

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 וכד', אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש במסגרת היתר הבנייה.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

על עצים בתכנית זו יחולו הוראות על פי האמור בסקר עצים המצורף, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר יהיה חתימה על הסכם פיתוח עם העירייה.
2. אישור משרד התחבורה לתכנית מעגל התנועה.
3. העתקת העצים לפני ביצוע תתואם עם אגף לתכנון נוף בעירייה.
4. הגשת תכנית לצרכי רישום ערוכה בהתאם לתקנות המודדים תשנ"ז 1997.

6.7

הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.

6.8

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה 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

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

ETZION COHAVI

REAL ESTATE APPRAISER & MANAGEMENT

עציון כוכבי

שמאות וניהול מקרקעין

רח' המנוף 2, רחובות מיקוד 76386 טל': 08-9365366 פקס': 08-9316316 נייד: 050-3446601 e-mail: etzc99@gmail.com

* הערכות כלליות * מס שבח * היטל השבחה * ממ"י * בדיקות : כדאיות, טרום רכישה * טבלאות איזון * ירידת ערך *

בס"ד

טבלת הקצאה לתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים - 413-0370619 רצ/מק-1/18/22/7 - מרכז מסחרי ראשונים - לירי

29/06/2016

מצב יוצא				מצב נכנס			נתוני המקרקעין				
יעוד מגרש חדש	חלק במגרש החדש	שטח חדש במ"ר	מגרש חדש	יעוד חלקה	חלק בחלקה	שם הבעלים	שטח בתכנית במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	סידורי
מסחר	100%	801.00	1	מסחר	100%	שא ברכה השקעות בע"מ	801.00	805	533	4247	1
מבנים ומוסדות ציבור	100%	1,596.44	2	שב"צ	100%	עיריית ראשלי"צ	9,532.90	9,572	534	4247	2
מבנים ומוסדות ציבור		7,330.76	3								
מבנים ומוסדות ציבור		183.08	5								
דרך מוצעת		295.90	4								
דרך מוצעת		126.72	8								
שצ"פ	100%	1,381.16	6	שצ"פ	100%	עיריית ראשלי"צ	1,381.16	10,576	535	4247	3
דרך מאושרת	100%	48.91	9	דרך	100%		48.91	4,396	500	4247	4
		11,763.97	סה"כ				11,763.97	25,349	סה"כ		



29/06/2016

789

עציון כוכבי

תאריך

מס' רישיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין