

4523894

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0318519

רצ/מק/ 3/32/5/1 מתחם ש.ב.צ - רחוב תש"ח - מש' קורן



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

וציה מקומית לתכנון ובניה
ראשון-לציון
אישור תכנית מס' 413-0318519
התעדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בשבתה מס' 221628 ביום 22-10-17
עיריית ראשון-לציון
מחוז תל-אביב
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה
פוליצ'קוב 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוספת זכויות בנייה ושימושים למגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.
תכנית איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים, בהסכמת בעלים, עבור שטח המיועד ל"מבנים ומוסדות ציבור" בפינת הרחובות הרצל ותש"ח.



תכנון זמ'
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

רצ/מק/ 3/32/5/1 מתחם ש.ב.צ - רחוב תש"ח - משי' קורן

שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	

מספר התכנית 413-0318519

שטח התכנית	1.2
------------	-----

15.885 דונם

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) (1) (6)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

181335 קואורדינאטה X

651345 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שדרות תש"ח/ שדרות הרצל



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	שדרת תש"ח		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3924	מוסדר	חלק	19-20	

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 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ / 1 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 תחולנה על תכנית זו.	1646		30/07/1970
רצ / 1 / 1 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 / ג. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / ג תחולנה על תכנית זו.	2461		10/08/1978
רצ / 1 / 5 / 32	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / 1 / 5 / 32 ממשיכות לחול.	3193		03/05/1985
רצ / 1 / 5 / 48	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / 1 / 5 / 48 ממשיכות לחול.	4347	370	12/11/1995



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דב חפץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דב חפץ		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			23/12/2015	דב חפץ	23/12/2015		כן
תנועה	רקע	1: 500		27/07/2016	דב חפץ	23/07/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		15/11/2015	דב חפץ	09/06/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



ת.ד. 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אפרים קורן			כרמי יוסף	הברוש	31	08-9286023		efikoren@hotmail.com
	פרטי	הלל קורן			ראשון לציון	גלוסקין	39	03-9660918		hillel@korenim.com
	פרטי	אורנה שגיא			ראשון לציון	לבונטין	30	03-9667560		sagee@bezeqint.net

1.8.2 יזם



ת.ד. 24

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראשון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547512	03-9547664	vereds@rishonleziyon.muni.il
פרטי	אפרים קורן			כרמי יוסף	הברוש	31	08-9286023		efikoren@hotmail.com
פרטי	הלל קורן			ראשון לציון	גלוסקין	39	03-9660918		hillel@korenim.com
פרטי	אורנה שגיא			ראשון לציון	לבונטין	30	03-9667560		sagee@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אפרים קורן			כרמי יוסף	הברוש	31	08-9286023		efikoren@hotmail.c
בעלים	הלל קורן			ראשון לציון	גלוסקין	39	03-9660918		hillel@korenim.com
בעלים	אורנה שגיא			ראשון לציון	לבונטין	30	03-9667560		sagee@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דב חפץ		חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390		dov@hefetz-architects.co.il
	יועץ אקוסטי	סופר דניאל			קרית מוצקין	דוד המלך				sofird@zahav.net.il
מודד	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
תדפסה 24

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

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. תוספת שטחי בניה בהתאם לדרישה פרוגרמטית של הקמת מבני ציבור דוגמת דיור מוגן, בהתאם לשימושים המותרים ע"פ תכנית בתוקף וחוק התכנון והבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה תדפסה 24

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ע"פ סעיף 62 א (א) (1).
2. שינוי בקווי בניין ע"פ סעיף 62 א (א) (4).
3. תוספת 5086 מ"ר לשטחים עיקריים לשב"צ בחלקה ארעית 100 כך שסה"כ יהיו 15,261 מ"ר בתכנית ע"פ סעיף 62 א (א) (1) (6).
4. תוספת 5080 מ"ר לשטחים עיקריים לשב"צ בחלקה ארעית 101 כך שסה"כ יהיו 15,242 מ"ר בתכנית ע"פ סעיף 62 א (א) (1) (6).
5. תוספת 3815 מ"ר לשטח שרות לשב"צ בחלקה ארעית 100 כך שיהיו 9538 מ"ר ע"פ סעיף 62 א (א) (1) (4).
6. תוספת 3811 מ"ר לשטח שרות לשב"צ בחלקה ארעית 101 כך שיהיו 9527 מ"ר ע"פ סעיף 62 א (א) (1) (4).
7. תוספת קומות מ-4 ל-8 קומות ע"פ סעיף 62 א (א) (4).
8. תוספת שימושים בשב"צ ע"פ סעיף 62 א (א) (1) (6).



תכנון זמין
מונה תדפסה 24

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	15.885
------------------	--------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	30,502		+10,166	20,336	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
מבנים ומוסדות ציבור	101,100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,175	19.99
מבנים ומוסדות ציבור	12,710	80.01
סה"כ	15,885	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,178.03	19.99
מבנים ומוסדות ציבור	12,718.65	80.01
סה"כ	15,896.69	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



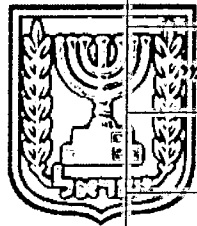
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים השימושים בתחום התכנית יהיו בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה למעט: דרכים, גנים שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מקלטים ומחסים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מתקני ביוב, מזבלות ומתקנים לאספקת מים.
4.1.2	הוראות א אדריכלות 1. חומרי גמר בחזיתות - סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו. 2. עיצוב חזיתות, סגנון, פרופורציות והקומפוזיציה של החזיתות יאושרו ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו. 3. חיבורי מים, פילרים ושעונים יהיו תמיד במקום מוצנע בצדי המגרש, בנישה עם שערים ובכל מקרה יאושרו ע"י אגף תכנון עיר. 4. יש להגיש דו"ח אקוסטי מעודכן מאושר ע"י אגף איכות הסביבה בעיריית ראשון לציון. הוראות לדיור מוגן: 1. הקומות הציבוריות תיועדנה לרווחת הדיירים ותכלולנה את הפונקציות הבאות: מועדון חברתי, תעסוקה, חוגים ופעילות, חדר רב תכליתי, משרדי הנהלה, חדר פעילות, מחסן, חדר כביסה וכלי שימוש נלווה. 2. שטחי השירות כוללים שטחים הציבוריים לפעילות הדיירים כגון: בית כנסת, ספרייה, חדר כושר, אולם הקרנות/אודיטוריום חדר רופא/אחות וכו'.
ב	הוראות בינוי גודל דירה לא יעלה על 80 מ"ר שטח עיקרי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות. הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון ומס'
מונה הדפסה: 24

קדמ	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כפלי		
5	0	5	5	8	50	80		(2) 144	(1) 240	6359	100	מבנים ומוסדות ציבור
5	0	5	(4)	8	50	80		(2) 144	(3) 240	6351	101	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) שטח עיקרי 15261 מ"ר.
- (2) שטח שרות 9200 מ"ר.
- (3) שטח עיקרי 15242 מ"ר.
- (4) ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון ומס'
מונה הדפסה: 24

6. הוראות נוספות



6.1	חניה
החנייה תהיה בהתאם לתקן החנייה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבנייה.	

6.2	בניה ירוקה
תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ועל פי החלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.	



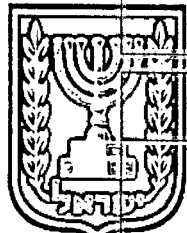
6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>1. תנאי למתן טופס 4 להיתר לדיור מוגן יהיה התחייבות המבקש כי יחייב את כל רוכשי/שוכרי היחידות, במסגרת הסכמי המכר/שכירות לחתום על התחייבות לעיריית ראשון לציון שלא יהיו להם טענות בנוגע למגבלות ו/או מטרדי רעש בגין השימושים שנעשים במגרש העירייה הגובל.</p> <p>2. בעל ההיתר להקמת המבנה החדש יחתום כתנאי למתן טופס 4 על הסכם עם חברת ניהול ואחזקה לשנה אחת לפחות, ועל התחייבות לפיה במסגרת הסכמי המכר/שכירות של היחידות בבניין יחייב כל שוכר להתקשר עם חברת הניהול וכי הסכם הניהול יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל שוכר עתידי.</p> <p>3. בעל ההיתר להקמת המבנה החדש יחתום כתנאי למתן טופס 4 על הסכם עם חברת ניהול ואחזקה כאמור בסעיף קטן 1 לשנה אחת לפחות ויחייב את כל שוכרי הדירות במסגרת הסכמי השכירות להשתתף בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף כאמור לעיל. חוזי השכירות יכללו התקנון הבית המשותף, הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של המבנה על כל מערכותיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף.</p> <p>4. תפקידי החברה יהיו: שמירה ובטחון 24 שעות ביממה, לחצן מצוקה בכל יחידה, מתן שירותי רווחה כגון אחות/רופא, מיון וקבלת דיירים, תחזוקת מערכות המבנה, לרבות סילוק אשפה, ניקיון השטחים הציבוריים, גביית שכר הדירה ודמי השירות מהדיירים וניהול הפעילות החברתית והתרבותית.</p> <p>5. כל השוכר יחידה בבניין יהיה חייב להתקשר עם חברת הניהול לצורך קבלת השירותים, חובת ההתקשרות עם חברת הניהול תירשם בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).</p> <p>6. המבנה לדיור מוגן יהיה בבעלות אחת, הדירות מיועדות להשכרה בלבד לדיירים שעונים להגדרות שנקבעו בחוק דיור מוגן.</p> <p>לא יותר כל שימוש אחר שאינו תואם את מטרת התכנית.</p> <p>7. לא תותר מכירת יחידות דיור בדיור המיוחד.</p>	



6.4	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות היזם להתקשרות עם חברת ניהול ואחזקה.</p> <p>2. לא יותר איחוד דירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות והשימוש במבנה יהיה לדיור מוגן בלבד.</p> <p>3. תנאי למתן היתר למחלקה סיעודית יהיה אישור משרד הבריאות.</p>	

6.5	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה כדין בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות או התחייבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור הופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ראו ילקוט פרסומים מס' 6094 מיום 6.6.2010 עמוד 3239.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6.7	הנחיות מיוחדות
	דיור מוגן: המבנה לדיור מוגן יהיה בבעלות אחת, הדירות מיועדות להשכרה בלבד לדיירים שעונים להגדרות שנקבעו בחוק דיור מוגן. לא יותר כל שימוש אחר שאינו תואם את מטרת התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	שלבי ביצוע	לייר



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום תחילת תוקף לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24