

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0324269

שמשון זליג - ש.צ.פ בן גוריון, רצ/מק/1/11/20/4



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

תכנית זו באה לבצע הצרחה של שטח מסחרי ושטח ציבורי פתוח בהיקף של 200 מ"ר. מטרת ההצרחה לאפשר הקמה של בתי אוכל בצמוד לשצי"פ הקיים. תוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע בשטח של 200 מ"ר לצורך הצבת מבנים קלים, תוספת שטח עיקרי מתחת לפני הקרקע בסך של 300 מ"ר (ע"ח שטח שירות) וקביעת קווי בנין.



תכנון זמין
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

שם התכנית 1.1 שמשון זליג- ש.צ.פ בן גוריון, רצ/מק/1/11/20/4

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0324269

שטח התכנית 1.2 5.017 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 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	180295
	קואורדינאטה Y	652530

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות:

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3945	מוסדר	חלק	836	837

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/1/11/20/2	837/1, 836

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



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 / 40	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 40. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 40 תחולנה על תכנית זו.	7119	127	24/09/2015
רצ / 1 / 11 / 20 / 2	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 11 / 20 / 2. הוראות תכנית רצ / 1 / 11 / 20 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4933	378	16/11/2000
רצ / 2030	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 2030. הוראות תכנית רצ / 2030 תחולנה על תכנית זו.	7531	7033	26/06/2017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב חפץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב חפץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 39 23/06/2016	דב חפץ	20/05/2015	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
כן		09: 18 18/09/2017	דב חפץ	29/08/2017			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		09: 44 20/11/2018	דב חפץ	18/09/2017		1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15: 10 28/08/2017	דב חפץ	03/05/2017		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



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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עירית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547512	03-9547664	
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ	ראשון לציון	שד בן גוריון	4		03-9643366	shuki@zeli g ltd.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ	ראשון לציון	שד בן גוריון	4		03-9643366	shuki@zelig ltd.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עירית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547512	03-9547664	
בעלים		אסתר אברמוף			ראשון לציון	רמז	26	03-9642352	03-9668380	
בעלים		יוסף אברמוף			ראשון לציון	רמז	26	03-9642352	03-9668380	
בעלים		חיים רגוניס			ראשון לציון	שרת משה	23	03-9627676		



תכנון זמין
הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רעיה רגוניס			ראשון לציון	שרת משה	23	03-9627676		
בעלים		ברכה זליג			ראשון לציון	אבן חן	75	03-9641180	03-9643366	
בעלים				שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ	ראשון לציון	שד בן גוריון	4	03-9641180	03-9643366	shuki@zeligtd.co.il



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		דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים ב	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390		dov@hefetz-architects.co.il
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 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

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק, הוספת שטחים עיקריים מעל ומתחת הקרקע וקביעת קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש בין השטח המסחרי לשצ"פ (הצרחה) בהיקף של 200 מ"ר.
2. תוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע בשטח של 200 מ"ר לצורך הצבת מבנים קלים העשויים זכוכית ואלומיניום לשימוש בתי האוכל.
3. תוספת שטח עיקרי מתחת לפני הקרקע בסך 300 מ"ר (ע"ח שטח שירות).
4. קביעת קווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יעוד	תאי שטח
מסחר	100
שטח ציבורי פתוח	200

תכנון זמין
מונה הדפסה 24**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	3,000	59.80
שצ"פ	2,017	40.20
סה"כ	5,017	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	3,021.36	60.35
שטח ציבורי פתוח	1,985.12	39.65
סה"כ	5,006.48	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	בהתאם להוראות רצ/1/11/20/2
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. במבנה הקל המזרחי תאסר פתיחת פתחים לצד מזרח וכן תאסר כניסה ישירה מתוך שטח השצ"פ, הכניסה למבנה תעשה מתוך המרכז המסחרי בלבד.</p> <p>ב. במבנים הקלים, שימוש שלא עבור בתי האוכל יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ג. חומרי גמר בחזיתות - סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד. עיצוב חזיתות, סגנון, פרופורציות והקומפוזיציה של החזיתות יאושרו ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. גינון ושבילים להולכי רגל.</p> <p>2. חניון תת קרקעי.</p> <p>3. זכות מעבר לציבור להולכי רגל ותשתיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	הוראות וזכויות בניה ע"פ רצ/1/1/40



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2) 5	3	3	0	מעל הכניסה הקובעת	11	2458	(1) 300	2009	3156	3000	100	מסחר
(4) 0	(4) 0	(4) 0	(4) 0			3	(3) 1972				2017	200

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

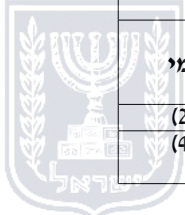
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר העברת שטח עיקרי ממתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע..

(2) לאורך השצ"פ קו בנין 0.

(3) שטח לחניות תת קרקעי.

(4) מתחת לפני הקרקע עבור חניון תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח -1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח -1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט -1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשום העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.2	חניה
<p>תהה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה תקן החניה בהיתר הבניה יהיה ע"פ הטבלה המצורפת בנספח בינוי מנחה לתב"ע.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מנהל איכות הסביבה בעירית ראשלי"צ. אשפה- איסוף אשפה ע"י עגלות אשפה ובאישור ותאום עם מנהל איכות הסביבה. מונה הדפסה 24</p>	
6.4	בניה ירוקה
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינוי ותיקוניו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הוצאת תכנית לצרכי רישום.</p>	
6.6	תשתיות
<p>התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות ובאישור הועדה המקומית.</p>	
6.7	הוצאות הכנת תוכנית
<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.</p>	
6.8	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עשר שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



טופס 2
(תקנה 5)

טבלת הקצאה-איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

לתכנית מס' -413-0324269

מצב יוצא							מצב נכנס						נתוני מקרקעין					
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	יעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' החלקה המוקצה	שם הבעלים המקבל	ייעוד המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	מס' גוש	מס' סדורי	
					ארעי/סופי													
29.08.2017	מסחרי	מסחרי	35.8%	3,000	100	100	מסחרי	הערה- בדבר תשלום משכנתה הערות בדבר אתר- עתיקות	-	510457252	-	שמשון זליג ושות' חברה קבלנית	3,000	3,000	836	3945	1	
			7.1%							5219134								אסתר אברמוף
			7.1%							5166616								יוסף אברמוף
			35.8%							4571972								ברכה זליג
			7.1%							440313								חיים רגוניס
			7.1%							509000								רעיה רגוניס
29.08.2017	שצ"פ	שצ"פ	100%	2,017	200	200	שצ"פ	הערות בדבר אתר- עתיקות	-	500283007	-	עיריית ראשון לציון	2,017	2,017	837 (חלק)	3945	2	
5,017	5,017	5,017	סה"כ															

29.08.2017

תאריך

מספר רישיון

חתימת השמאי/עורך התכנית/המודד

שם שמאי המקרקעין/
עורך התכנית/מודד בעל רישיון
כהגדרתו בפקודת המדידות





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0324269 שם התוכנית: שמשון זליג- ש.צ.פ בן גוריון

עורך התוכנית: חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ תאריך: 23.06.2016 חתימה: _____

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	
			שטחי בניה	סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת					
					שטחי בניה	עיקרי						שטחי בניה	עיקרי				
מסחר	836	3000	7723	2758	-	2009	2956	258%	3	5	3	1	3	0	3	3	3
שצ"פ	837	2017	1972	1972	-	-	-	98%	0	0	0	1	-	0	0	0	0

