

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0646034

רצ/מק/1/9/1/64 הרצל 8 - ראשון לציון

מרכז

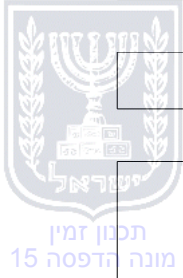
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בקשה להגדלת כמות יח"ד ותוספת קומה אחת במסגרת תכנית מתאר 2030, בבית משותף + קומה מסחרית, תוספת שטח עקרי בזכויות הבניה לפי אזור תכנון 142 (300%). ברח' הרצל 8 בראשלי"צ. העברת שטח מסחרי לטובת מגורים. שינוי קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/מק/1/64/9/1 הרצל 8 - ראשון לציון

מספר התכנית 413-0646034

1.2 שטח התכנית 0.680 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 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (4א), 62א (א) (6), 62א (א) (8)

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

181786 קואורדינאטה X

653227 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גובל ברחוב קרן היסוד מצפון.

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
	8	הרצל	ראשון לציון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3928	מוסדר	חלק	66	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/יג ממשיכול לחול.	שינוי	רצ/1/1/יג
09/04/1981	1338	2702		כפיפות	רצ/1/9



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סלו בן עמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סלו בן עמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		10: 41 10/05/2018	סלו בן עמי	10/05/2018			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		15: 16 03/11/2020	סלו בן עמי	03/11/2020		1: 200	מנחה	בינוי
לא		15: 06 03/11/2020	רונן וקנין	03/11/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 15 05/11/2020	סלו בן עמי	05/11/2020		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	יוסי גרדוס			כפר שמריהו	החורש	7 ב	054-4267940		vimor@bez eqint.net

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אריה גרדוס			כפר הנגיד	השיקמה	267			
בעלים		יוסף גרדוס			כפר שמריהו	החורש (1)	7 ב			
בעלים		רינת להב			ראשון לציון	קרן היסוד	5			

(1) כתובת: ת.ד. 9775.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סלו בן עמי			ראשון לציון	הרצל		03-9660158		eilat@salo.co .il
מהנדס	יועץ תחבורה	רונן וקנין			רמת השרון	המלכים	95	09-7440441		panter@pante r-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הריסת מבנה מגורים קיים בהיתר והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות הכולל 9 יח"ד, ו-3 יחידות מסחר בקומת קרקע.

קביעת זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל, כניסה ויציאה לחלקות 372 ו-373.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1. הגדלת מספר יח"ד מ-7 ל-9 יח"ד.
2. תוספת קומה אחת מ-5 קומות ל-6 קומות + קומת קרקע מסחרית + קומת גלריה.
3. תוספת שטח עקרי בסך 86.6 מ"ר.
4. שינוי בחלוקת שטחי הבניה, העברת 34.9 מ"ר ממסחר לטובת מגורים.
5. שינוי קווי בנין.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל, כניסה ויציאה לחלקות 372 ו-373.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה	מגורים ג'	100
חזית מסחרית	מגורים ג'	100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	247	36.32
מגורים ג'+חזית מסחרית	433	63.68
סה"כ	680	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	244.88	36.34
מגורים ג'	428.9	63.66
סה"כ	673.79	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים+חזית מסחרית.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>א. חומרי גמר בחזיתות - סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. עיצוב חזיתות, סגנון, פרופורציות והקומפוזיציה של החזיתות יאושרו ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. מפלס הקרקע ישמש כחצר משותפת לרווחת הדיירים ויכיל 15% גינון בקומת קרקע כ-65.0 מ"ר, אשר יופנו ברובו כלפי חזית הבניין, והכניסה הראשית הפונה אל הרחוב הראשי הכולל קירות ירוקים + 5% גינון כ-21.6 מ"ר, במרפסת ק.א' ובאישור אגף התכנון.</p> <p>ד. שטחי חילחול לא יפחתו מ-15%.</p> <p>ה. שטח הלובי לא יפחת מ-20 מ"ר וימוקם ככל הניתן בחלק הפונה אל הרחוב הראשי.</p> <p>ו. בחזית הפונה לרחוב לא תותר גדר אטומה מעל לגובה 1 מ' ולא יותר להתקין גדרות קלות כדוגמת במבוק, יוטה וכו' מעל לגדר הבנויה.</p> <p>ז. חיבורי מים, פילרים ושעונים יהיו תמיד במקום מוצנע בצידי המגרש, בנישה עם שערים ובכל מקרה יאושרו ע"י אגף תכנון עיר.</p> <p>ח. לפחות 2 יח"ד יהיו בגודל של עד 80 מ"ר ברוטו (כוללים שטחים עיקריים, שטחי שירות וממ"ד).</p> <p>ט. 1 חניה על הקרקע, 10 חניות במתקני חניה.</p>
ב	<p>שרותי כבאות</p> <p>1) לבניין תתוכנן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידה של 12X6 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).</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים א. רצועת דרך למעבר לכלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך. ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופנים. ג. רצועה למעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות

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	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
0 (9)	4 (8)	3.6 (7)	4 (6)	6 (5)	29 (4)	9		364.4 (3)		368.05 (2)	727 (1)	433	100	מגורים ג'	מגורים ג'
0 (12)	4	0 (11)	4								95 (10)		100	מסחר	מגורים ג'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

לפי רצ/2030. טבלת זכויות והוראות בניה 300%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: 140% לפי תביע מאושרת+20% לפי תיקון 101 לחוק+8% העברה ממסחר למגורים = 168% מ"ר=727=433X168%.
- (2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: 368.05=433X85%, לפי תכנית רצ/1/1.יג.
- (3) 364.4=433X80%, לפי תכנית רצ/1/1.יג.
- (4) כולל חדר מדרגות לגג עליון, לפי הנחיות כיבוי אש.
- (5) קומת קרקע מסחרית+קומת גלריה+5 קומות מגורים+חדר על הגג עפ"י רצ/1/1/6.
- (6) חזית א'-רח' קרן היסוד (מגרש פנתי) כמסומן בתשריטק. בנין מרפסות 2.0 מ'.
- (7) צד דרום, כמסומן בתשריט. ק. בנין 0 למרפסת גג בקומה 1 בלבד.
- (8) צד מערבי, כמסומן בתשריט.
- (9) חזית ב'-רח' הרצל-צד מזרח (מגרש פינתי) כמסומן בתשריט.
- (10) 30% לפי תביע מאושרת
- מ"ר=95=433X22%. העברת 8% ממסחר למגורים.
- (11) צד דרום, ק. בנין עבור מסחר.
- (12) חזית ב' רח' הרצל צד מזרח, ק. בנין עבור מסחר.

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.1 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש, תקן חניה בהיתר בניה יהיה על-פי תקן בתוקף.</p> <p>1. החניה הינה בקומות קרקע ויותר שימוש במתקני חניה מכניים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של מתקני החניה והסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת הסכם התקנה ואחזקה למתקני חניה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם נת"ע בנושא תוואי מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים).</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות מינהל איכות הסביבה בעירית ראש"צ.</p> <p>במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצג פתרון.</p> <p>אשפה- איסוף אשפה ע"י עגלות אשפה ובאישור ותאום עם מינהל איכות הסביבה.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>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</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. כתנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים הקיימים בחלקה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הוצאת תכנית לצרכי רישום.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע.</p> <p>4. שימוש בעוגנים בתחום רצועת המתע"ן יהיה בכפוף להסכם עם חברת נת"ע.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.5 זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל מרחוב קרן היסוד לטובת כניסה ויציאה לחלקות 372 ו-373 הרצל 10 ו-12.</p> <p>זיקת ההנאה - ברוחב 6 מ' כמסומן בתשריט ותירשם בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם להחלטת הוועדה מיום 12.07.2020.</p> <p>מגרש זה יהיה חופשי מכל סגירה, תחימה או מכשול ויאופשר בו מעבר חופשי מכל הפרעה בכל תחומו.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 תשתיות</p> <p>התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות ובאישור הוועדה המקומית.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.7 הוצאות הכנת תוכנית</p> <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>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק</p>	<p>6.8</p>

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0646034 שם התוכנית: רח' הרצל 8 – ראשון לציון

עורך התוכנית: סלו בן עמי אדריכלים תאריך: חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי- מזרחי	צדדי- צפוני
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים ג'		433	140%	606.20	80%	80%	--	מסחר+4 + חדר על הגג	0	4.00	4.00	4.00
							7					
				346.40	346.40							

