

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0350645

רצ/מק/168/6/א/5/1- מתחם חצי חינם

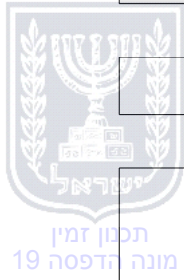
מחוז

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

על חלקה 319 קיים מבנה מסחרי המשמש סופרמרקט של רשת "כלבו חצי-חינם" באזור התעשייה המערבי בעיר, המבנה הוקם בהיתר בנייה משנת 2004 הכולל רמפת עלייה לחניון עילי. בשנת 2010 אושרה תב"ע מספר רצ/6/168/א/5 לשדרוג אזור התעשייה, כחלק ממטרות התכנית סומנה בטעות הפקעה ברוחב של 1 מטר ע"ג רמפת החנייה הקיימת. תכנית זו באה להסדיר את המצב הקיים על ידי איחוד וחלוקה לצורך החלפת שטחים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/מק/168 /6 /א /5 -1 מתחם חצי חינם

ומספר התכנית

413-0350645

מספר התכנית

22.723 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 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	177667
קואורדינאטה Y	655110

### 1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכנית:  
מצפון- רחוב ההגנה  
ממערב- רחוב אלטלנה  
מדרום- רחוב לח"י

### 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
		אלטלנה	ראשון לציון
		ההגנה	ראשון לציון
		לח"י	ראשון לציון

שכונה א.ת מערב ראשון לציון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	מוסדר	חלק	319	

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



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	כפיפות	תמא/ 4 /2
09/08/2016	8964	7318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 168 /22. הוראות תכנית רצ/ 168 /22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 168 /22
12/12/1996		4466	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 168 /2. הוראות תכנית רצ/ מק/ 168 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ מק/ 168 /2 /6
16/12/2010	1505	6173	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 168 /6 /א /5 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 168 /6 /א /5



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתן כרמל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איתן כרמל		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	14/08/2018	איתן כרמל	14/08/2018	טבלת הקצאה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	15/12/2017	איתן כרמל	13/05/2018		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



**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			קופר לי חברה להשקעות בע"מ	חולון	המרכבה	31	03-5588511	03-5588746	yossi@real-sk.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קופר לי חברה להשקעות בע"מ	חולון	המרכבה	31	03-5588511	03-5588746	yossi@real-sk.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתן כרמל	46886	אי.סי.איי איתן כרמל	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	17	03-6955357	03-6955387	ethan@eca.co.il
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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**

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לשם ביצוע הצרחה להסדרת מצב קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לצורך החלפת שטחים בשטח של 69.8 מ"ר בין "דרך מאושרת" ו- "מסחר ותעסוקה" להסדרת המצב הקיים בשטח על פי סעיף 62א(א) ס"ק 1 לחוק התכנון והבניה.

2. שינוי קווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט על פי סעיף 62א(א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3, 2
דרך מוצעת	4
מסחר ותעסוקה	1

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה, משרדים ומסחר	22,433	98.72
דרך מוצעת	290	1.28
סה"כ	22,723	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	217.5	0.96



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.31	69.67	דרך מוצעת
98.73	22,380.7	מסחר ותעסוקה
<b>100</b>	<b>22,667.87</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> תעשיה, משרדים ומסחר, תעשיה- עתירת ידע.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b> עפ"י תכנית מאושרת רצ/6/168/א/5.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> דרכים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> דרכים
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
(8) 7	(7) 5	(6)	(5)	2	(4)	(3)	(2)	(1)	36356	22433	1	מסחר ותעסוקה

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) עפ"י תכנית רצ/א/6/168/5, אחוזי בנייה שרות על קרקעי יהיה 80% - ללא קומה מפולשת או 100% - עם קומה מפולשת.
- (2) 200% עפ"י תכנית רצ/א/6/168/5.
- (3) גובה המבנים לא יעלה על 77 מ' מעל פני הים.
- (4) 8 קומות + קומה מפולשת.
- (5) קו בניין צידי מזרחי 8 מ'.
- (6) קו בניין מערבי לרחוב אלטלנה 4 מ'.
- (7) קו בניין דרומי לרחוב הלחיי - 5 מ'.
- (8) קו בניין צפוני לרחוב ההגנה- 7 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

הוראות בנושא החניה יהיו ללא שינוי מההוראות התכנית הראשית.

6.2

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.

6.3

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

6.4

הפקעות לצרכי ציבור

הפקעות לצרכי ציבור- השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 בכל דרך אחרת.

6.5

עתיקות

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישור תכנית זו.