

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0345348

רח' פיק"א 9 - שינוי קו בניין רצ/מק/1/15/125



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

שינוי קו בניין במסגרת התאמה למצב קיים והריסת מבנים קיימים מחוץ לקווי בניין מוצעים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רח' פיק"א 9 - שינוי קו בניין רצ/מק/1/15/125
		מספר התכנית	413-0345348
1.2	שטח התכנית		0.506 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) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4
		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

182025 קואורדינאטה X

653425 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם ברח' פיק"א פינת רח' בקר, אזור מסחרי מלא מסעדות ובתי קפה.**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	פיק"א	9	

שכונה מב"ת צפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3939	מוסדר	חלק	204	

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/03/2004	2245	5280	השינוי רק בקווי בנין.	כפיפות	רצ / 1 / 1 יג
21/04/1996	2827	4402	השינוי רק בקווי בנין.	החלפה	רצ / 1 / 15 / ב / 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ודים ליטבק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ודים ליטבק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 35 20/10/2018	ודים ליטבק	13/05/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	בינוי עתידי	13: 42 19/06/2019	ודים ליטבק	20/10/2018		1: 250	רקע	בינוי
לא		11: 35 20/10/2018	ודים ליטבק	13/05/2018		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	ג'ק יעקב יאיון	30106		אילת	האירוס	5		08-6375229	

1.8.2 יזם

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
	עורך ראשי	ודים ליטבק		ודים ליטבק	ראשון לציון	הסביון	4	0772030239		litvak.v@gmail.com
מודד	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 קווי בניין להסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קו בניין עפ"י המסומן בתשריט.

ב. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח
מסחר	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מסחר	1

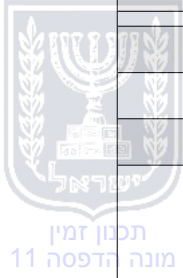
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	446	88.14
דרך מוצעת	60	11.86
סה"כ	506	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	59.86	11.87
מסחר	444.36	88.13
סה"כ	504.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

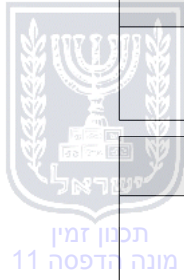
4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת רצ/15/1/ב/1
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	עפ"י תכנית מאושרת רצ/15/1/ב/1
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת רצ/15/1/ב/1
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	עפ"י תכנית מאושרת רצ/15/1/ב/1



6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית. חומרי גמר: באישור אדריכל העיר.
6.2	איכות הסביבה
	<p>א. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה, שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p> <p>ב. איכות אויר: יוצגו מיקומי פליטת מזהמים מבתי האוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנראטור).</p> <p>ג. פסולת: הגשת נספח פסולת בו יפורט מאזן הפסולת המשוער ותכנון מערך האצירה, דחיסה מיון ופינוי הפסולת ע"פ הזרמים השונים הנכללים במדיניות העירייה.</p> <p>ד. פסולת בניין: יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>ה. קרקעות מזוהמות: בשל מיקום שטח התכנית באזור תעשייה ומלאכה, דרישה מקדמית כתנאי להיתר הבניה יהיה הגשת סקר היסטורי מפורט Phase 1 לבחינת שימושים בעלי פוטנציאל מזהם בתחום ההיתר. לסקר ההיסטורי תצורף תכנית דיגום גז קרקע ותכנית דיגום קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע סקר גז הקרקע וסקר הקרקע שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. אסבסט: על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט במבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית.</p> <p>ח. מגיש הבקשה יפנה את האסבסט על חשבונו באמצעות קבלן אסבסט מוסמך מהרשימה, אשר מופיעה באתר המשרד להגנ"ס.</p> <p>ט. הטיפול בחומרי אסבסט יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011.</p>
6.3	פיתוח תשתית
	כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. קווי הבניין המוצעים הם לבניה הקיימת בלבד, על כל בנייה חדשה יחולו קווי הבניין והוראות התכנית המאושרת ערב אישורה של תכנית זו.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תצ"ר והתחייבות לרשום השטחים הציבוריים, תנאי לתעודת גמר יהיה רישום בפועל של התצ"ר.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור ח"ח להעתקת עמוד החשמל אל מחוץ לתחום המגרש.</p>
6.5	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".

6.6 היטל השבחה	6.6
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.7 הפקעות לצרכי ציבור	6.7
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.	
6.8 הריסות ופינויים	6.8
<p>סימון מהתשריט: להריסה</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה במסגרת הבניה.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	



7. ביצוע התכנית	7.
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
מימוש התוכנית יהיה 10 שנים מיום אישור התכנית.	

