

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מפורטת מס' רצומק\168\198 שינוי לתכנית מתאר מס' רצ\168\8

"אדיה"

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג התכנית	תכנית מפורטת

ועדה מקומית תהאן-לציון
 אישור תכנית מס' כ/ת/ק/א/ק/ג
 הועדה המקומית הרחילה לאשר את התכנית
 בשישה מסקני 2007 ביום 18-10-07

 חסמונה על הסמך יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

במיגרש קיים מבנה דו-קומתי.
 הקומה הראשונה (קומת קרקע) איננה חורגת מקוי הבנין המותרים
 לעומתה, הקומה השניה חורגת מקוי הבנין המאושרים בתב"ע (חריגה בקו בנין קידמי)
 לכן, לקומה זו אין היתר בניה.
 עיריית ראשון לציון מכרה את הנכס לחברת "אדיה", במצב זה, עם התחייבות להשלמות
 מלוא זכויות הבניה, ע"י הקמת קומה שלישית.
 קבלת היתר בניה לקומה השניה (הקיימת), ולקומה השלישית, אפשרית רק לאחר שינוי
קו בנין קדמי עילי, לרח' חיים שפירא, עבור הקומות מעל הקומת הקרקע. ..

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' רצ\מק\168\1918

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	"אדיה"
1.2	שטח התכנית	733 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה	מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף
	תאריך עדכון	23.12.2007
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	• ועדה מקומית
		• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי ראשלי"צ
- 155575 קואורדינטה מערב
מזרח - Y
- 126750 קואורדינטה דרום
צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום המגרש נמצא בפינת הרחובות השר חיים שפירא בדרום, ורח' גלוסקא במזרח
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ועדה מקומית ראשון לציון
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית ראשון לציון. אזור תעשייה מבי"ת מערב השר חיים שפירא 9
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5033	• מוסדר	• חלק מהגוש	24	אין

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1	כפיפות	תכנית מתאר ראשון לציון	1646	30/07/1970
רצ/8/168	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית רצ/8/168	2561	31/08/1979

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	לא רלוונטי		רשמו את תאריך האישור
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	לא רלוונטי		רשמו את תאריך האישור
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	לא רלוונטי		רשמו את תאריך האישור

1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
תאריך תאריך עריכת המסמך ועדה מקומית	-	16		• מחייב	הוראות התכנית
ועדה מקומית	1	1	1: 250	• מחייב	תשריט
ועדה מקומית	1	-	1: 250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	03-9524976		03-9524974	רח' פלטיין 3 ראשון לציון 75653	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית אדי"ה חברה לנכסים בע"מ 51359214	-				מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
	03-9524976		03-9524974	רח' פלטיין 3 ראשון לציון 75653	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית אדי"ה חברה לנכסים בע"מ 51359214	-				יזם במועל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
					עיריית ראשון לציון				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר לישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג בעל עניין
tonilazarconi@yahoo.com	077-6738549	054-3155499	03-6738549	רח' ארלזוורוב 30-ב רמת-גן			19291	01706236-5	רוני לזרני	אדריכל	עורך התכנית

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מונח המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון

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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי קו בנין קדמי עילי, כמסומן בתשריט, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א). שינוי קו בנין קדמי עילי (עבור הקומות מעל קומת קרקע) לרח' חיים שפירא מ-8.0 מ' ל-6.5 מ'.
 ב). שינוי בחלוקת זכויות הבניה בין הקומות ע"י העברת עד 5% מקומה לקומה ללא שינוי סה"כ הזכויות בניה (120%)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	--	0.733	שטח התכנית – דונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
	לא רלבנטי	24	תעשייה קלה ומלאכה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעשיה קלה ומלאכה

4.1.1 שימושים על פי מכנית מתאר מפורטת מס רצו 168\8

- א. בתי מלאכה ומבני מלאכה.
 ב. שטחי מלאכה.
 ג. שטחי ומיבני אחסנה הקשורים במישורין למלאכה שבמקום.

4.1.2 הוראות

- א. קווי בנין קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

טבלא מפרטת:

קוי בנין	קדמי לרח' חיים שפירא	קדמי לרח' גלוסקא	צדדי	אחורי
מצב מאושר	8.0	5.0	4.0	0.0
מצב מוצע	קרקע עילי 8.0	6.5	4.0	0.0

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות			צפיפות (יח"י לדונם נטו)	מספר יח"י	תכנית (%) משטח תא משטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזרני/ מדני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
		מתחת לכניסה	מעל לכניסה	גובה מבנה (מטר)						מתחת לכניסה	מעל לכניסה	עיקרי					
0.0	4.0	5.0	8.0 (קרקע) 6.5 (עילי)	מתחת לכניסה לקובעות	מעל לכניסה לקובעות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"י לדונם נטו)	מספר יח"י	תכנית (%) משטח תא משטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה לקובעות	מעל לכניסה לקובעות	עיקרי	733	24	תעשייה קלה (מלאכה)
עפ"י חתכנית הוראשית בתוקף רצ/168/8																	

6. הוראות נוספות

רשמו
מספר
סעיף.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 מימוש התכנית

10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

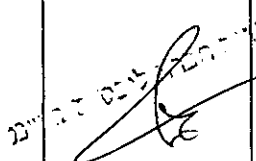
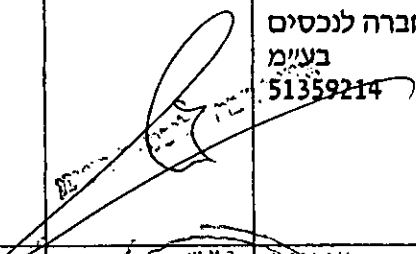

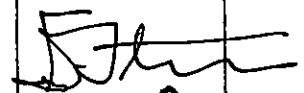
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23.12.2007		אדיה חברה לנכסים בע"מ 51359214			מגיש התכנית
23.12.2007		אדיה חברה לנכסים בע"מ 51359214			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		עיריית ראשון לציון ראשון לציון			בעלי עניין בקרע
23.12.2007		רונני לזרוני-אדריכל ארלוזורוב 30, מוד-16 טל. 36549 03-07	01706236-5	רונני לזרוני אדריכל	עורך התכנית