

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוועדה לתכנון ובניה
 מינהלת תכנון
 אגף תכנון בניין עיר

29 11 2010

נתקבל

2496 דואר נכנס מס'

הוראות התוכנית
תוכנית מס' רצ/מק/1/15/101
ברשבסקי 3 ראשון לציון

מחוז: המרכז
 מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p style="text-align: center;">ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון-ציון</p> <p style="text-align: center;">אישור תוכנית מס' רצ/מק/1/15/101</p> <p style="text-align: center;">הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 10/0.0.2 ביום 10.11.10</p> <p style="text-align: center;">מחנדה הועדה 8/12/10 יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

- שינוי קו בנין קדמי לכיוון רח' ברשבסקי וקו בנין צדדי לכיוון מזרח לקו בנין 0 בקומת הקרקע
- העברת אחוזי בנין בין הקומות

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>ברשבסקי 3 ראשון לציון</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>0,596 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>11/11/10</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>ועדה מקומית</p>			
<p>• 62 א(א) סעיף קטן (1-12), 62 א (ג)</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
- 182,100 קואורדינטה X
653,550 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום מתחם הבילויים-אזור תעשייה ישן ראשון לציון
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב התייחסות לתחום הרשות נפה רחובות ראשון לציון שכונה רחוב מספר בית 3
- אזור תעשייה ישן ברשבסקי
- יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3939	מוסדר	חלק מהגוש	212	

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/15/1/ב/1	שינוי	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית דלעיל תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.	4402	21/4/96
רצ/1/1/ג	כפיפות		5280	9/3/04

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	"מילי"אדריכלות ובינוי ערים	2/02/10	לא רלבנטי	13	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התכנית
				1	לא רלבנטי	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
				1	לא רלבנטי	1: 250	מחייב	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					רח' הקוקיה 19 ראשלי"צ	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	032135782	יניב אבידן	לא רלבנטי
					ברשבסקי 3 ראשלי"צ	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	514359785	ח.ל. ונציה אירועים בע"מ	לא רלבנטי

יזם במועל 1.8.2											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
									לא רלבנטי	לא רלבנטי	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				האון מוילנה 8 ראשלי"צ	לא רלבנטי	לא רלבנטי	4132664 00191387	קדר שלמה קדר רות	לא רלבנטי	לא רלבנטי	בעלים
				הכשור 3 באר יעקב			4251901 6472843	אילדיס יעקב אילדיס מרלה			

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי מורד
Milly.be@bezeqint.net	03-9581897	052-3777078	9581897-03	פנל 16 ראשלי"צ	לא רלבנטי	לא רלבנטי	74403	15863004	מילי בן עזרא	אדריכלית	עורך ראשי מורד
M_ortas@netvision.net	08-8691071		8680421-08	דוכיפת 11 גדרה			852		משה אורטס	מוסמך	מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- קביעת קווי בנין 0 קדמי וצדדי בקומת הקרקע לאישור תוספות בניה קיימות.
- העברת אחוזי בניה בין הקומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- העברת זכויות מקומה לקומה.
- קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0,596 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		122,40	+	457.65	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשיה ומסחר	
4.1.1	שימושים	
.א.	לפי רצ/15/1/ב/1	
4.1.2	הוראות	
.א.	הוראות בינוי	העברת אחוזי בניה בין הקומות.
.ב.	קווי בנין	ע"פ תשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לזונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת	מעל							מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	הקובעת			
מ"ר 5	4 מ' ציד-ימני	4 מ' ציד-שמאלי	4 מ'	1	3+קומת בנינים	לי"ר	70%	לי"ר	לי"ר	280%	1458.8	521 (80%)	312.6 (60%)	625.2 (120%) ק.קרקע-55% ק.בנינים-15% ק.א-25% ק.ב-25%	521	1	תעשייה ומסחר
דרך מאושרת														75	2		

מצב מאושר

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לזונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת	מעל							מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	הקובעת			
מ"ר 5	4 מ' ציד-ימני	4 מ' ציד-שמאלי	4 מ'	1	3+קומת בנינים	לי"ר	70%	לי"ר	לי"ר	280%	1458.8	521 (80%)	312.6 (60%)	625.2 (120%) ק.קרקע-55% ק.בנינים-15% ק.א-25% ק.ב-25%	521	1	תעשייה ומסחר
דרך מאושרת														75	2		

6. הוראות נוספות**6.1. הפקעות לצרכי ציבור**

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

6.2. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3. חניה

החניות החסרות יוסדרו באמצעות קרן חניה בתחום הפתוח של רח' משה בקר ובהתאם לתקן ולשימושים שיהיה בתוקף ביום מתן היתר.

6.4. עיצוב חזיתות

עיצוב חזיתות יעשו בהתאם להנחיות שיפוץ החזיתות של מתחם הבילויים ובאישור אדריכלית העיר כתנאי למתן היתר בניה.

6.5. הוראות בדבר איכות הסביבה

1. לא יותרו אחסון אשפה בתחום הרחוב למעט אשפונים לכלל הציבור.
2. לא ינתנו רשיונות /או רשיונות עסק למבנים ברחוב, אלא לאחר שיובטחו כל דרישות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון.
3. דרישות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון כתנאי למתן היתר:
 - א. יש להגיש דו"ח של יועץ אקוסטי המפרט אמצעים למניעת רעש.
 - ב. יתנו פתרונות לטיפול בשפכים.
 - ג. יוצבו כלים לאצירת אשפה ומיחזורה.
 - ד. יתנו פתרונות למניעת זיהום אויר.

6.6. נספח הבינוי מחייב

נספח הבינוי מחייב.

6.7. נגישות לנכים

בהתאם לתכנית רצ/מק/1/34 וע"פ החוק.

6.8. פיתוח תשתיות

כל ההוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצע ע"י היזם ועל חשבוננו.

6.9. הריסה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.

6.10. הוצאות

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: ח.ל. ונציה אירועים בע"מ חתימת פ. 514359785	שם: ח.ל. ונציה אירועים בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		שם: יניב אבידן	
תאריך:	חתימה: מילי בן עזרא אדריכלות רשיון 74403	שם: "מילי" אדריכלות ובינוי ערים-מילי בן עזרא	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ח.פ. 514359785	תאגיד:	
תאריך:	חתימה: קדר שלמה	שם: קדר שלמה	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	קדר חו	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: קדר רות	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה: LAK	שם: אילדיס יעקב	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה: מכ	שם: אילדיס מרלה	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	