

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

מחוז מרכז
18-10-2015
נתקבל
תיק מס' _____

תוכנית מס' רצ/15/1/2

תזליט-רח' פלוטיצקי 7 ראשלי"צ

מינהל התכנון - מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 2116/15/1/37
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21/10/15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה תענה אישור שר
 התכנית נקבעה תענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון י"י הועדה

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
 סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

עיריית ראשון-לציון
 אגף תכנון בניין עיר
 08-10-2015
 נתקבל
 מספר:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 עדה מקומית תכנון ולבניה ראשון-לציון
 תכנית מס' 2116/15/1/37
 ישיבה מס' 25/15/17 מיום 21/10/15
 החליטה

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית משנה יעוד משב"צ לתעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, ומתעשייה לאזור תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
התוכנית קובעת זכויות והוראות בניה וכן קווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תוכנית מס' רצ/1/15/16/2

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תרזליט-רח' פלוטיצקי 7 ראשלי"צ	1.1 שם התוכנית
14,941 מ"ר	1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	1.3 מהדורות
10	מספר מהדורה
1.7.15	תאריך עדכון
תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	1.4 סיווג התוכנית
	סוג התוכנית

- | | |
|---|---|
| • ללא איחוד וחלוקה. | סוג איחוד וחלוקה |
| • כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת |
| • לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי |
| • ועדה מחוזית | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף |
| • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | היתרים או הרשאות |

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינטה X	654,450
	קואורדינטה Y	182,500
1.5.2 תיאור מקום	פינת רח' פלוטיצקי, רח' טוליפמן, רח' שמוטקין ראשלי"צ	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ראשון לציון
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ראשון לציון
	שכונה	
	רחוב	רח' פלוטיצקי
	מספר בית	7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3942	• מוסדר	• חלק מהגוש		7,8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12.12.91	3954	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רצ/16/15/1 ממשיכות לחול	• שינוי	רצ/16/15/1 ✓
30.7.70	1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רצ/1/1 ממשיכות לחול	• שינוי	רצ/1/1 ✓
6.7.67	1375	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רצ/2/114/א' ממשיכות לחול	• שינוי	רצ/2/114/א' ✓
21.4.96	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רצ/1/15/ב' ממשיכות לחול	• שינוי	רצ/1/15/ב' ✓
9.3.04	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רצ/1/1/יג. הוראות תוכנית רצ/1/1/יג תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	רצ/1/1/יג ✓
25.5.97	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא 2/4 הוראות תוכנית תמא 2/4 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	תמא 2/4 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		א. רובין אדריכלים בע"מ	1.7.15		14		מחייב	הוראות התוכנית
		א. רובין אדריכלים בע"מ	1.7.15	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		א. רובין אדריכלים בע"מ	1.7.15	1		1:500	מנחה	*נספח בינוי
		דגש הנדסה	1.7.15	1		1:500	מנחה	נספח תנועה

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.

*נספח הבינוי מחייב לעניין סימון שטח העירייה בתחום התוכנית.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	03-5652210		03-5652200	לינקולן 20 ת"א	תרזליט בע"מ 510015746					מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	03-5652210		03-5652200	לינקולן 20 ת"א	תרזליט בע"מ 510015746					יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	03-5652210		03-5652200	לינקולן 20 ת"א	תרזליט בע"מ 510015746				• בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@a-rubin.co.il	03-6023535		03-5444660	ירמיהו 7 ת"א	א. רובין אדריכלים בע"מ ח.פ. 510689912	17757	000004192	אבי רובין	אדריכל	• אדריכל
adrord2000@bezeqint.net	03-5374396		03-5374395	יצחק שדה 34 ת"א	ד.בן נתן מדידות(1998 בע"מ) ח.פ. 512623968	594	53186508	דרור בן נתן	מודד	• מודד
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 2 ר"ג	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ 512329376	7722	079782538	אבי שרייבר	תנועה	• תנועה

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

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

- א. שינוי ייעוד משבי"צ לתעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, ומתעשייה לאזור תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
 ב. קביעת זכויות והוראות בניה.
 ג. קביעת קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד של חלק מחלקה 8 מייעוד שבי"צ לייעוד תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, שינוי ייעוד של חלק מחלקה 7,8 מתעשייה לאזור תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
 ב. קביעת זכויות והוראות בניה.
 ג. קביעת קווי בניין מעל הקרקע כמסומן בתשריט.
 ד. קביעת קו בניין 0 לחניון תת-קרקעי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				14.941 ד'	שטח התוכנית – דונם
	17,579 מ"ר		+2,225	15,354	שטח לתעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	350 מ"ר		-2,225	2,575	שטח למבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		5	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
		4	תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים

1. בתי חרושת ושטחי חרושת.
2. בתי קירור.
3. שטחי ומבני אחסנה.
4. בינייני תעשייה עתירת ידע מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מגן דוד אדום, משרדי בקרה של העירייה וכו'...
5. מסעדות, מזנונים.
6. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, טל"ח וגז.
7. מוסכים ושירותים לרכב.
8. שטחי ומתקני חניה.
9. בתי מלאכה, שטחי מלאכה.
10. מתקני ספורט.
11. שטחים ומתקנים לפריקה וטעינה ולחית רכב, משאיות וציוד מכני הנדסי.
12. בתי אריזה ומיון.
13. כל שימוש אחר לתעשייה ואחסנה מתאים ושאינו גורם מטרדים סביבתיים.
14. אולמי שמתות, מועדונים, פאבים, דיסקוטקים, שמחקי וידאו וטלוויזיה.

4.1.1.1 שימושי השב"צ

דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שטחי חניה, שווקים, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים.

4.1.2 הוראות:

בהתאם לתוכנית רצ/15/1/ב

4.2 תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה

4.2.1 שימושים

1. בתי חרושת ושטחי חרושת.
2. תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים.
3. בתי מלאכה, שטחי מלאכה, שטחי אחסנה, בתי קירור, מוסכים לרכב..
4. מסחר.
5. מתקני ספורט.
6. מוסדות כהגדרתם בסעיף 2 לתוכנית תמ"מ 21/3 והקשורים לתעשיות שבאזור.
7. מסעדות, מזנונים, אולמי שמחות.
8. מרכז תחבורה.
9. דרכים, שטחי חניה, מבני חניה.
10. מתקני תשתית.

4.2.2 הוראות:

בהתאם לתוכנית רצ/15/1/ב/1

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) *	מספר קומות		קווי בנין (מטר) ****		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי		
			עיקרי	שרות **	עיקרי	שרות										
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5	12,795	15,354 כולל 350 מ"ר למוסדות ציבור	9000	10,000 *****	34,354	71%			14	3	3	4	0	4	--
תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה	4	2,146	2575	645	6,500	9,720	56%			14	3	3	4	4	4	0

- * גובה המבנה אינו כולל את גובה החדרים הטכניים על הגג.
- ** שטחי שירות בקומה המפולשת יהיו בנוסף לשטחי השירות המפורטים בטבלה בגודל הקומות שמעל הקומה המפולשת.
- *** עפ"י תוכנית רצ/1/1 יג
- **** קווי הבניין למרתפים לשני תאי השטח הוא 0 לכל כיוון.
- ***** למוסדות ציבור מוקצים שטחי שרות ל-4 מקומות חניה אשר ירשמו ע"ש עיריית ראשל"צ.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (למילוי במקרה הצורך בלבד)

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי		
			עיקרי	שרות ***	עיקרי	שרות										
תעשייה	5	12,795	15,354	8956		24,210				14	3	3	4	4	0	5.0
בנייני ציבור	4	2,146	2575							12	3					

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות פיתוח

1. 20% משטח תא שטח 4 ייועד לגינון
2. עבודות פיתוח:
 - א. עבודות הפיתוח תבוצענה עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, אשר תכלול פירוט כל הגבהים של כל המפלסים הכלולים בתכנית של בעלי הקרקע. תוגש תכנית פיתוח על הכוללת: פתרון חניה, גינון, אינסטלציה סניטרית, גידור, ניקוז ותיעול על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.
 - ב. תוכן ותגוש לאישורה של הועדה המקומית ראשון לציון, תכנית פיתוח אשר תכלול המערכות המפורטות להלן כאשר כל התשתיות הן תת קרקעיות.
 1. מערכות מים, ביוב, תיעול ותברואה.
 2. מערכות חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים.
 3. סלילת כבישים ומדרכות.
 4. תכנית גינון.
 - ג. אישור תכנית פיתוח כאמור תהווה תנאי למתן היתרי הניה בתחום התכנית. תכנית הפיתוח תהא בקנה מידה 1: 250 ולא פחות מ-1: 500.

6.2 חניה

1. תתן החניה לכלי רכב כמפורט בנספח החניה המצורף לתכנית
2. בעת הוצאת היתר בניה יקבעו מס' מקומות חניה עפ"י התקן הארצי התקף באותו מועד.
3. תרשם זיקת מעבר לרכב מתא שטח 5 לתא שטח 4
4. החניה תהיה בתחומי המגרש בלבד.

6.3 מרתף

גג המרתף לא יהיה מעל גובה מפלס פני הרחוב

6.4 איכות הסביבה

1. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י האגף לאיכות הסביבה. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה לאגף לאיכות הסביבה ולאגף התברואה, המלצותיהם תהיינה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
2. חילחול-בשל החשש לזיהום קרקע ומי תהום באזור תעשייה – אין לאפשר חילחול מים אל מי התהום.
3. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד של משרד הבריאות ו/או המשרד להגנת הסביבה לנושא טיפול בשפכים וחיבור למערכת ביוב מרכזית. תהיה חובת התקנה למתקן קדם טיפול בשפכים, בהתאם להנחיות משרד הבריאות והגנת הסביבה, אשר יכולים גם לבטל צורך להתקנה זו.
4. לא יותר שימוש בדלקים כבדים כגון מזוט וכדומה.

6.5 בינוי

תכנית בינוי באישור הועדה המקומית- הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בנינוי בתנאי שתישמר רוח התכנית.

6.6 עיצוב אדריכלי

הציפוי על חזיתות המבנה יהיה קשיח כגון: שיש, פסיפס, גרנוליט וכד'. תנאי להיתר-חומרי הגמר והגוון באישור אדריכל העיר.

6.7 רישום שטחים ציבוריים

בתחום תא שטח 5 שטח ציבורי מבונה בגודל 350 מ"ר אשר יירשם ע"ש עיריית ראשון לציון עפ"י דין.

6.8 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 – נמל התעופה בן גוריון

1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה מכח המישור הקוני המוגדר עבור נתב"ג, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון (כמפורט בתשריט)
3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.9 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.10 תוספות בניה

היתר לתוספות בניה במבנים הקיימים בתחום התוכנית מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית
	<i>הדילמה בע"מ</i>	תרזליט בע"מ ח.פ. 510015746			
	<i>הדילמה בע"מ</i>	תרזליט בע"מ ח.פ. 510015746			יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<i>הדילמה בע"מ</i>	תרזליט בע"מ ח.פ. 510015746			בעלי עניין בקרקע
	<i>א. רובין אדריכלים בע"מ רח' יחמיהו 7 ת"א 107</i>	א. רובין אדריכלים בע"מ ח.פ. 510689912	000004192	אבי רובין	עורך התוכנית