

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



מחוז מרכז	תכנית מס' 413-0174912
19-10-2015	
נתקבל	מעוין שורק ראשון לציון - רצ/מק/1/16/67
תיק מס'	

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



ועדה מקומית לתכנון ובנייה
ראשון-לציון
413-0174912
אישור תכנית מס' 413-0174912
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
19-7-15
201507
.....
.....
.....



דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הרחבת דרך וקביעת שטח מגרש מינימאלי וזאת בכדי לאפשר חלוקת חלקה 22, לקבלת 3 מגרשים נפרדים עם דרך גישה מסודרת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית 16/67/1/רצ/מק/1 מעוין שורק ראשון לציון - רצ/מק/1/16/67
 ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 413-0174912

1.2 שטח התכנית 44.115 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

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	177244
	קואורדינאטה Y	650942

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5418	מוסדר	חלק	22, 25	24

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

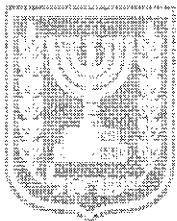
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רצ/1/67/8	10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

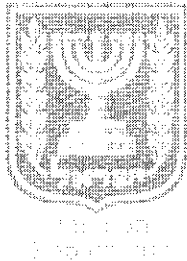
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	1646		30/07/1970
רצ/1/67	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	4334	4843	21/09/1995
רצ/1/67/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	5397	2679	18/05/2005
רצ/1/67/8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	6036	1085	24/12/2009
רצ/מק/1/67	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/1/67 ממשיכות לחול.	4566	5497	07/09/1997



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אודי כרמיל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אודי כרמיל			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	03/09/2013	אודי כרמיל		03/09/2013		כן
תנועה	מנחה	1: 500	1	18/03/2014	אלכס רבין		27/03/2014		כן
מצב מאושר	מחייב	1: 1250		21/11/2013	אודי כרמיל		04/02/2014	גליון: 1	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			אלבר ציי רכב בע"מ	בני ברק	מבצע קדש	64	03-6151501	03-6151726	

1.8.2 יזם

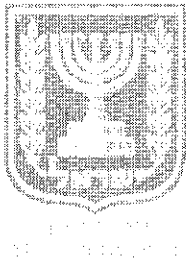
1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
חוכר			אלבר ציי רכב בע"מ	בני ברק	מבצע קדש	64	03-6151501	03-6151726	
חוכר			מכשירי תנועה בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	74	03-6841300	03-5621291	
חוכר			רנואר השקעות ונדלין ושות' שותפות	ראשון לציון	הכשרת הישוב	23	03-9636200	03-9636201	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אודי כרמיל	105960	אודי-כרמיל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	אשקלון	הנשיא	1	08-6715336	08-6715337	udi@yahalo mcarml.com
	מודד	משה אורטס	852		גדרה	דוכיפת	11	08-8680421	08-8691071	m_ortas@net vision.net.il
	יועץ תחבורה	אלכס רבין	73642		תל אביב- יפו	החשמונאים	100	077-2121104		data@alexrab in.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

לאפשר הרחבת דרך וחלוקת חלקה 22 ל-3 מגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויים בסמכות וועדה מקומית פירוט הבא:

- שינוי גודל מגרש מינימאלי לשטח של 9 דונם - בהתאם לסעיף 62 א (א) סעיף קטן 7
- שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית - בהתאם לסעיף 62 א (א) סעיף קטן 4
- הרחבת דרך - בהתאם לסעיף 62 א (א) סעיף קטן 2
- חלוקה למגרשים - בהתאם לסעיף 62 א (א) סעיף קטן 1



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	44.115
------------------	--------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	51
דרך מוצעת	50
שטח ציבורי פתוח	100
תעשייה	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

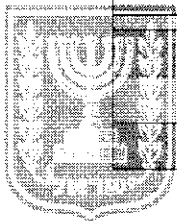
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	1,267	2.87
שטח ציבורי פתוח	902	2.05
תעשייה	41,946	95.08
סה"כ	44,115	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,238.44	2.81
דרך מוצעת	786.92	1.78
שטח ציבורי פתוח	858.25	1.95
תעשייה	41,231.66	93.46
סה"כ	44,115.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	ע"פ תוכניות תקפות
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ע"פ תוכניות תקפות
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ע"פ תוכניות תקפות
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ע"פ תוכניות תקפות
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
דרך מוצעת	50	786.92											
שטח ציבורי פתוח	100	858.25											
תעשייה 1		11327	8845	(1)	(2)	65	(3)			10	0	10	0
תעשייה 2		10000	7465	(1)	(2)	65	(3)			10	10	0	10
תעשייה 3		19877	15005	(1)	(2)	65	(3)			10	10	10	10

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:

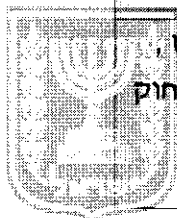
- (1) ע"פ רצ/1/67/1.
- (2) ע"פ רצ/1/67/1.
- (3) ללא שינוי.

6. הוראות נוספות .6

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור של אגף רשות העתיקות, כל עבודה בתחום עתיקות מוכרזת, תתואם רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978

ב. תנאי למתן היתר בניה הגשת תשריט לצרכי רישום של כל השטחים הכלולים בתוכנית



6.2 חניה

כל הדרישות למקומות חניה ע"פ הוראות כל דין והתקן הארצי תקוימנה בתוך שטח המגרש ו/או בשצ"פ

6.3 בניה ירוקה

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת קיימא כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד') מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא באלה, על פי הנחיות תקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה בת קיימא ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.



6.4 פסולת בניין

פינוי האשפה יעשה על ידי עיריית ראשון לציון, כאשר פתרון לפינוי האשפה באזור יהיה על פי פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בניה לבניינים בשטח

6.5 רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לשטחי ציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית.

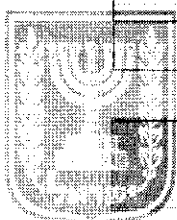
6.6 תנאים להכנת תוכנית מתאר מקומית

במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות תוקף החלות על שטח התכנית ייקבעו הוראות תכנית זו.

הוראות התכניות האחרות שלא שונו בתכנית זו תשארנה בתוקף

6.7 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק



7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	אלבר ציי רכב בע"מ 512642281	שם:	אלבר ציי רכב בע"מ	סוג:	תאגיד	תאריך:	7/8/15
	שם ומספר תאגיד:	אלבר ציי רכב בע"מ 512642281	שם:	אלבר ציי רכב בע"מ	סוג:	תאגיד	תאריך:	7/8/15

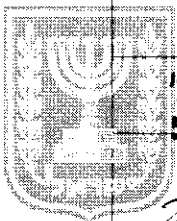
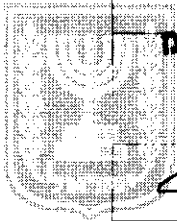
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל 500101761	שם:	מנהל מקרקעי ישראל	סוג:	בעלות מדינה	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל 500101761	שם:	מנהל מקרקעי ישראל	סוג:	בעלות מדינה	תאריך:	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	אלבר ציי רכב בע"מ 512642281	שם:	אלבר ציי רכב בע"מ	סוג:	חוכר	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	אלבר ציי רכב בע"מ 512642281	שם:	אלבר ציי רכב בע"מ	סוג:	חוכר	תאריך:	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	מכשירי תנועה בע"מ 512492471	שם:	מכשירי תנועה בע"מ	סוג:	חוכר	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	מכשירי תנועה בע"מ 512492471	שם:	מכשירי תנועה בע"מ	סוג:	חוכר	תאריך:	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	רנואר השקעות ונדל"ן ושות' שותפות 540240199	שם:	רנואר השקעות ונדל"ן ושות' שותפות	סוג:	חוכר	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	רנואר השקעות ונדל"ן ושות' שותפות 540240199	שם:	רנואר השקעות ונדל"ן ושות' שותפות	סוג:	חוכר	תאריך:	חתימה:

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	אודי-כרמיל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	שם:	אודי-כרמיל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	אודי-כרמיל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	שם:	אודי-כרמיל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	חתימה:



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0174912 שם התוכנית: מגרש 10 מעוין שורק ראשון לציון
 עורך התוכנית: אדריכל אודי כרמיל תאריך: 26/8/2015 חתימה: אודי כרמיל אדריכלים בע"מ
 ח.פ. 512561572

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי			
															עיקרי		
תעשייה	10	41,946	31,315	ע"פ תוכנית רצ/1/1/10	עיקרי	65%			25	בהתאם לתכנית רצ/1/67/1	בהתאם לתכנית רצ/1/67/1	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט		

