

4022942

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית	
מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז מרכז	
10-11-2015	תכנית מס' 413-0205070
נ ת ק ב ל	
רצ/מק/168/4/17/3 ראשון לציון, לזרוב 7	

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
ראשון-לציון
אישור תכנית מס' 413-0205070
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
12/3/15
בשיבת מס' 2915016
מנהל תכנון
מנהל תכנון על המחוז

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

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר
18-11-15
780

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי בקווי בנין עבור מכונת שטיפה בקו בנין 0 הגדרת היעוד במצב המוצע כ"תעסוקה ותחבורה" לפי מבא"ת, ללא שינוי במהות הייעוד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/168/4/17/3 ראשון לציון, לזרוב 7	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
413-0205070	מספר התכנית		
2.022 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
462 א (א) סעיף קטן 4	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
 קואורדינאטה X 178310
 קואורדינאטה Y 655770

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת במב"ת מערב וגובלת ברחובות שייקה דן מצפון, אלחנן בולקין ממזרח ולזרוב מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	לזרוב	7	

שכונה מב"ת מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6097	מוסדר	חלק	219	

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

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	1646		30/07/1970
רצ/1/1/יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/יג. הוראות תכנית רצ/1/1/יג תחולנה על תכנית זו.	5280	2245	09/03/2004
רצ/מק/1/1/18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/18. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/18 תחולנה על תכנית זו.	4427		14/07/1996
רצ/מק/1/1/39	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/39. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/39 תחולנה על תכנית זו.	5947		05/07/2009
רצ/מק/1/1/יד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/יד. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/יד תחולנה על תכנית זו.	0		27/08/1996
רצ/מק/168/4/17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/168/4/17 ממשיכות לחול.	5035		26/11/2001
רצ/168/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/168/4. הוראות תכנית רצ/168/4 תחולנה על תכנית זו.	2495		21/12/1978

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				אורנה קדמון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אורנה קדמון			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	27/08/2014	אורנה קדמון		27/08/2014		כן
תנועה	מנחה	1:250	1	13/08/2014	רונו וקנין		13/08/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		29/07/2014	אורנה קדמון		29/07/2014	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			ש.י.א. אנרגיה	הרצליה	ארלוזורוב	28	03-9565563		anatbar@012.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ש.י.א. אנרגיה	הרצליה	ארלוזורוב	28	03-9565563		anatbar@012.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אורנה קדמון	39271	אורנה קדמון- אדריכלית	נס ציונה	בן גוריון	4	08-9401577		orna@cadmon.sytes.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רוגן וקנין			רמת השרון	המלכים	95	03-5490526	03-5478181	ronen@panteng.co.il
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il

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

1. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין צידי- נקודתי עבור מכונת שטיפה קיימת וסככות ייבוש מקו בנין 4 מ' ל- 0 על פי המסומן בתשריט. שינוי קו הבנין עבור סככות הייבוש יהיה עבור סככות פתוחות קרוי עליון בלבד, ללא אפשרות סגירה בדרך כלשהי.
2. הריסת סככה עפ"י המסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.022
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	2,460		2,460		יעוד מעורב תעסוקה ותחבורה

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה ותחבורה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת תדלוק	תעסוקה ותחבורה	100
מבנה להריסה	תעסוקה ותחבורה	100

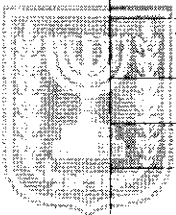
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תחנת תדלוק באזור מלאכה	2,022	100
סה"כ	2,022	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה ותחבורה	2,020.61	100
סה"כ	2,020.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה ותחבורה
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות מאושרות רצ/מק/168/17/4 ו- רצ/168/4
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. שינוי בקו בנין צידי ימני- נקודתי עבור מכונת שטיפה קיימת וסככות ייבוש מקו בנין 4 מטר ל-0 על פי המסומן בתשריט



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
						עיקרי	שרות		עיקרי	שרות				
(8)	(7)	(6)	(5)			(4) 20	5493	(1) 2460	(2) 1415	(3) 1618	2022	100	תעסוקה ותחבורה	

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

הערה ברמת הטבלה:

עפ"י רצ/מק/168/4/17

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמפורט בתכנית רצ/מק/168/4/17: 2075 מ"ר מלאכה, 35 מ"ר תחנת תדלוק, 350 מ"ר גגון למשאבות.
- (2) פירוט על פי רצ/1/1/1 יג: סה"כ 70%, מתוכם 30% שרות, 20% אחסנה, 20% גלריות.
- (3) 80% למטרת חניה עפ"י רצ/1/1/1 יג.
- (4) עפ"י תכנית רצ/מק/1/1/1.39.
- (5) קו בנין צידי לפי המסומן בתשריט.
- (6) השינוי בקו בנין צידי עבור מתקן שטיפת מכוניות קיים וסככות ייבוש בלבד.
- (7) קו בנין קדמי לרחוב אלחנן בולקינד- 4 מטר
- (8) קו בנין קדמי לרחוב לזרוב- 5 מטר

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. קווי הבניין לבניה הקיימת יהיו כמסומן בתשריט על כל בניה עתידית יחולו קווי הבנין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.</p> <p>2. שינוי קו הבניין עבור סככות היבוש יהיה עבור סככות פתוחות קירוי עליון בלבד ללא אפשרות סגירה בכל דרך שהיא.</p> <p>3. מבנים המסומנים להריסה בתשריט יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת דו"ח יועץ בטיחות למכונת הרחיצה.</p> <p>5. תחנת התדלוק תעמוד בכללי רישוי עסקים של המשרד להגנת הסביבה בכל הקשור למניעת זיהום קרקע ומי תהום.</p>

6.2	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.</p>

6.3	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה בתשכ"ה-1965, בכל דרך אחרת.</p>

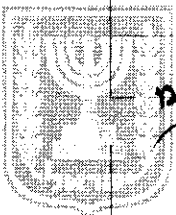
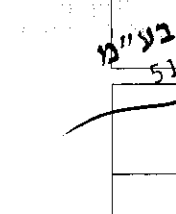

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

 <p>תאריך: ש.י. אנרגיה בע"מ חתימה: ח.ת. 513484030</p>	שם:	סוג:	מגיש התכנית שם ומספר תאגיד: ש.י.א. אנרגיה 513484030
 <p>תאריך: ש.י. אנרגיה בע"מ חתימה: ח.ת. 513484030</p>	שם:	סוג: בעלים	בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: ש.י.א. אנרגיה 513484030
 <p>תאריך: חתימה:</p>	שם:	סוג: עורך ראשי	עורך התכנית שם ומספר תאגיד: אורנה קדמון- אדריכלית

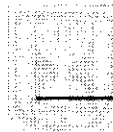
Handwritten signature



9. נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

צויד	קווי בנין (מטר)			גובה הבנין		מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (%)		שטח לחישוב זכויות בניה (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד	
	קדמי לרוב	קדמי לרח' אלחנן	קדמי לרח' שייקה דן	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי				
4	5	4	6	עפ"י רצ/1/1/יא	20 מ' עפ"י רצ/מק/1/1/39	-	80% למטרת חניה עפ"י רצ/1/1/יג	-	30% שרות 20% אחסנה 20% גלריות עפ"י רצ/1/1/יג	2,022	219	תחנת תדלוק באזור מלאכה*	
										2075 מ"ר מלאכה			
										35 מ"ר תחנת תדלוק			
										350 מ"ר גגון למשאבות			

* ייעוד שלא על פי מבא"ת





תוכנית מס' 413-0205070 - שם התכנית: רצ/ מק/ 168 /4 /17 /3 ראשון לציון, לזרוב 7

