

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0251918

רצ/מק/1/85/15 - רח' ברשבסקי 4 ראשון לציון

| | |
|-----------|------------------------------|
| מחוז | מרכז |
| סוג תכנית | מרחב תכנון מקומי ראשון לציון |
| | תכנית מפורטת |

אישורים

עיריית ראשון-לציון
 אגף תכנון בניין עיר
 16-12-2015
 נתקבל מספר: 427

ואדח מקומית לתכנון ובניה
 ראשון-לציון
 אישור תכנית מס' 413-0251918
 85/15/1/מק/1/3
 מועדח המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בנשיבח מס' 2015/2 ביום 29/11/2015
 יו"ר מועדח
 מחנכס מועדח
 ראש עיריית
 עיריית ראשון-לציון

דברי הסבר לתכנית

שינוי בקווי בנין לקווי בנין 0 ותוספת 20% אחוזי בניה עיקריים ע"פ תיקון 101 לחוק, עבור תכנון מבנה מסחרי באיזור התעשייה הישן (מתחם הרובע) בראשון לציון.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | רצ/מק/1/85/15 - רח' ברשבסקי 4 ראשון לציון |
| | | מספר התכנית | 413-0251918 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 0.539 דונם |
| 1.3 | מהדורות | שלב | מילוי תנאים למתן תוקף |
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| | | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מקומית |
| | | לפי סעיף בחוק | א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) (16) (א) (1) |
| | | היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
| | | סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה |
| | | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

182075 קואורדינאטה X

653550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם הרובע - איזור התעשייה הישן - ראשון לציון

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 | ברשבסקי | 4 | |

שכונה מתחם הרובע - איזור התעשייה הישן - ראשון לציון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3939 | מוסדר | חלק | 220 | |

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

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|-------------------------|
| 09/03/2004 | 2245 | 5280 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ יג. הוראות תכנית רצ/1/ 1/ יג תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | רצ/1/1/ יג ✓ |
| 21/04/1996 | 2827 | 4402 | בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית דלעיל תהינה הוראות תכנית זו עדיפות. | שינוי | רצ/1/15/1/ ב/1 ✓ |

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 | | | | מילי בן עזרא | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | | | מילי בן עזרא | | | תשריט מצב מוצע גליון: 1 | לא |
| זכויות בניה מאושרות | רקע | | 1 | 25/08/2014 | מילי בן עזרא | | 25/08/2014 | | כן |
| בינוי | מנחה | 1: 250 | 1 | 23/11/2015 | מילי בן עזרא | | 24/11/2015 | | לא |
| מצב מאושר | מחייב | 1: 250 | | 23/11/2015 | מילי בן עזרא | | 24/11/2015 | 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 | גיל עזאמי | | | ראשון לציון | המחנות העולים | 6 | 054-7531135 | | orit.robin@gmail.com |
| | פרטי | דורון עזאמי | | | ראשון לציון | המייסדים | 10 | 03-9561643 | | orit.robin@gmail.com |
| | פרטי | זהר עזאמי | | | ראשון לציון | הצופים | 4 | 054-7531135 | | orit.robin@gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|----------------|------------------|-----|-------------|-----|----------------------|
| פרטי | גיל עזאמי | | | ראשון לציון | המחנות העולים | 6 | 054-7531135 | | orit.robin@gmail.com |
| פרטי | דורון עזאמי | | | ראשון לציון | המייסדים | 10 | 03-9561643 | | orit.robin@gmail.com |
| פרטי | זהר עזאמי | | | ראשון לציון | הצופים | 4 | 054-7531135 | | orit.robin@gmail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-----------|---------------|----------|----------------|------------------|-----|-------------|-----|----------------------|
| בעלים | גיל עזאמי | | | ראשון לציון | המחנות העולים | 6 | 054-7531135 | | orit.robin@gmail.com |

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג |
|----------------------|-----|-------------|-----|------|-------------|----------|------------|-------------|-------|
| orit.robin@gmail.com | | 03-9561643 | 10 | | ראשון לציון | המייסדים | | דורון עזאמי | בעלים |
| orit.robin@gmail.com | | 054-7531135 | 4 | | ראשון לציון | הצופים | | זהר עזאמי | בעלים |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג | מקצוע/ תואר |
|-----------------------|------------|------------|-----|------------|-------------|---------------------------|------------|--------------|-----------|----------------|
| milly.be@bezeqint.net | 03-9581897 | 03-9581897 | 16 | פופל מרדכי | ראשון לציון | מילי-אדריכלות ובינוי ערים | 74403 | מילי בן עזרא | עורך ראשי | אדריכלית |
| mazor@mazor-sur.co.il | 03-9673507 | 03-9654095 | 102 | רוטשילד | ראשון לציון | | 552 | אביגדור מזור | מודד | מודד מוסמך |

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. קביעת קווי בנין 0 עבור תכנון מבנה מסחרי.
2. תוספת 20% שטח עיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ב. תוספת 20% שטח עיקרי לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
- ג. העברת אחוזי בניה מקומה לקומה ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה לפי סעיף 5 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.539

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------|------------|-----|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 701 | | +100 | 601 | מ"ר | מסחר (מ"ר) |

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 |
|------------|---------|
| דרך מאושרת | 0002 |
| מסחר | 0001 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כמופים |
|--------------|------|----------------|
| להריסה | מסחר | 0001 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------|-----|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 38 | 7.05 |
| מסחרי מיוחד | 501 | 92.95 |
| סה"כ | 539 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 37.13 | 6.84 |
| מסחר | 505.27 | 93.16 |
| סה"כ | 542.39 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מסחר |
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>לפי רצ/15/1/ב/1</p> <p>-אולמי תצוגה לרהיטים</p> <p>- אולמות תצוגה לרכב</p> <p>- היפר שוק</p> <p>- מסעדות, מועדונים, פאבים</p> <p>- מוסדות רפואיים</p> <p>- משרדים</p> <p>- משחקי וידאו וטלוויזיה.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>-העברת אחוזי בניה בין הקומות.</p> <p>- הבינוי המוצע הוא מנחה בלבד. שינויים בבינוי לא ייחשבו לסטיה מהתכנית.</p> |
| ב | <p>קווי בנין</p> <p>ע"פ התשריט.</p> |
| 4.2 | <p>דרך מאושרת</p> |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> <p>דרך ציבורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות, חניה ותשתיות תת קרקעיות.</p> |
| 4.2.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>דרכים</p> <p>יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | | תכסית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה (% מתא שטח) | | גודל מגרש (מ"ר) | | יעוד | |
|-------|---------------|------------|-----------|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-------|-------------------|---------|------|-----------------|
| | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | |
| (4) 0 | (4) 0 | (4) 0 | (4) 0 | 1 | 3 (3) | 93 | 280 | 280 | (2) 80 | 0 | (2) 60 | (1) 140 | 501 | מסחר |

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) קומות כניסה: 70%

קומה 1: 40%

קומה 2: 30%

ניתן יהיה להעביר זכויות בין הקומות..

(2) לפי רצ/1/1.יג.

(3) + קומה טכנית.

(4) כמסומן בתשריט.

| | |
|-------------------------|---|
| 6. הוראות נוספות | |
| 6.1 | עיצוב אדריכלי |
| | עיצוב חזיתות יעשו בהתאם להנחיות שיפוץ החזיתות של מתחם הרובע ובאישור אדריכלית העיר כתנאי למתן היתר. |
| 6.2 | חניה |
| | החנייות החסרות יוסדרו באמצעות קרן חניה בתחום הפתוח של רח' משה בקר ובהתאם לתקן ולשימושים שיהיה בתוקף ביום מתן היתר. |
| 6.3 | איכות הסביבה |
| | 1. לא יותרו אחסון אשפה בתחום הרחוב למעט אשפתונים לכלל הציבור. 2. לא ינתנו רשיונות /או רשיונות עסק למבנים ברחוב, אלא לאחר שיובטחו כל דרישות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון. 3. דרישות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון כתנאי למתן היתר: א. יש להגיש דו"ח של יועץ אקוסטי המפרט אמצעים למניעת רעש. ב. ינתנו פתרונות לטיפול בשפכים. ג. יוצבו כלים לאצירת אשפה ומיחזור. ד. ינתנו פתרונות למניעת זיהום אויר. 4. הסכם עם חברת ניהול ואחזקה כתנאי לקבלת טופס 4 ותעודת גמר. |
| 6.4 | סידורים לאנשים עם מוגבלויות |
| | בהתאם לתכנית רצ/מק/1/34 וע"פ החוק. |
| 6.5 | פיתוח תשתית |
| | כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו. |
| 6.6 | הוצאות הכנת תוכנית |
| | כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 12/69 לחוק. |
| 6.7 | היטל השבחה |
| | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |
| 6.8 | 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 |
| 6.9 | הריסות ופינויים |
| | תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו. |
| 7. ביצוע התכנית | |
| 7.1 | שלבי ביצוע |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבחצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|---|----------------|---|
| מגיש התכנית | שם: גיל עזאמי שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: 15/12/15 חתימה: |
| מגיש התכנית | שם: דורון עזאמי שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: 15/12/15 חתימה: |
| מגיש התכנית | שם: זהר עזאמי שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: 15/12/15 חתימה: |
| יזם | שם: גיל עזאמי שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: 15/12/15 חתימה: |
| יזם | שם: דורון עזאמי שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: 15/12/15 חתימה: |
| יזם | שם: זהר עזאמי שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: 15/12/15 חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: גיל עזאמי שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: 15/12/15 חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: דורון עזאמי שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: 15/12/15 חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: זהר עזאמי שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: 15/12/15 חתימה: |
| עורך התכנית | שם: מילי בן עזרא שם ומספר תאגיד: מילי-אדריכלות ובינוי ערים | סוג: עורך ראשי | תאריך: 15/12/15 חתימה: מילי בן עזרא אדריכלות רשיון 74403 |

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0251918 שם התוכנית: רצ/מק/1/85/15 - רח' ברשבסקי 4 ראשון לציון

עורך התוכנית: מילי בן עזרא תאריך: 25/8/14 חתימה: *מילי בן עזרא*
 אדריכלות רשיון 74403

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכסית (%) משטח תא (השטח) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה / אחוזים | | | | גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר) | מס' חלקה | יעוד |
|-------|-----------------|-----------|------|--------------------|-------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|--------------------|-----|-------------------|-----|--------------------------------|-------------|------|
| | צדדי-שמאלי | צדדי-ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | | ש"כ | ש"ח | ש"כ | ש"ח | | | |
| 5 | 4 | 4 | 4 | 1 | 3 | לי"ר | 40% | לי"ר | לי"ר | 260% | 80% עפ"י רצ/1/1/1 | 60% | 120% (40% לקומה) | 501 | 1 | מסחרי מיוחד | |
| | | | | | | | | | | | | | | 38 | 2 | ד"ר | |