

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<b>מינהל התכנון</b>
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
7-02-2016 -
<b>נתקבל</b>

תכנית מס' 413-0265561

מגרש תעשייה, רח' ילדי טהרן 10 - רצ/מק/1/30/3/2

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
ראשון-לציון  
413-0265561  
30/3/2/1/10  
אישור תכנית מס'  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
7-11-15 2015/01  
נישיבת מס'  
ראש מעי הייח  
מחנוד סגור ועדה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## דברי הסבר לתכנית

1. ביטול תכנית רצ/2/1/21 עפ"י סעיף 133 לחוק התכנון והבניה
2. שינוי קו בניין לרחוב ילדי טהרן מ-8 מטר ל-5 מטר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מגרש תעשייה, רח' ילדי טהרן 10 - רצ/מק/1/30/3/2

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 413-0265561

1.2 שטח התכנית

3.644 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

לפי סעיף בחוק 4 א62 (א) סעיף קטן

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
 קואורדינאטה X 178339  
 קואורדינאטה Y 654818

**1.5.2 תיאור מקום**

פינת רחובות ילדי טהרן ושלנג זאב, 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	ילדי טהרן	10	
ראשון לציון	שלנג זאב	5	

שכונה אזור תעשייה ראשליצ

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	מוסדר	חלק	339	

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/מק/1/2/30	200,100

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 9

**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		07/1970
רצ / 1 / 2 / 2 / 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / 1 / 2 / 2 / 10 ממשיכות לחול.	4315	3780	22/06/1995
רצ / 1 / 2 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 2 / 3. הוראות תכנית רצ / 1 / 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	3599		08/12/1988
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 / 2 / 3 / 21	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית רצ / מק / 1 / 2 / 3 / 21	6305	68	06/10/2011



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אודי כרמיל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אודי כרמיל			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	19/04/2015	אודי כרמיל		19/04/2015	טבלת זכויות מאושרות	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500		19/04/2015	אודי כרמיל		19/04/2015	מצב מאושר ותרשימי סביבה גליון 1:	לא



תכנון זמין  
מונה הדיפסה 9

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



תכנון זמין  
מונה הדיפסה 9

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אלי-שי השקעות בע"מ	ראשון לציון	זאב	9	054-5965717	054-5965717	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			אלי-שי השקעות בע"מ	ראשון לציון	זאב	9	054-5965717	054-5965717	



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 9

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אודי כרמיל	105960	אודי כרמיל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	חפץ חיים	8	03-6497763	03-6497763	Udi@carmil- arch.com
מודדת מוסמכת	מודד	לריסה טישצ'וק	1203		ראשון לציון	(1)		050-8118157	050-8118157	

(1) כתובת: ת.ד. 187879 ראשלי"צ.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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. ביטול תכנית רצ/מק/21/30
2. שינוי קו בניין לרחוב ילדי טהרן.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. ביטול תכנית רצ/מק/21/30 עפ"י סעיף 133 לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי קו בניין קדמי לרחוב ילדי טהרן מ- 8 מטר ל- 5 מטר עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

3.644

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	4,372			4,372	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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
תעשייה	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה ותחנת תדלוק	3,648	100
סה"כ	3,648	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	3,644.05	100
סה"כ	3,644.05	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים עפ"י תכנית רצ/1/2/3
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם לתכניות התקפות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות				עיקרי			
קדמי תכנון זמין מונה הדפסה 9	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20 (4)	180	6567	(3)	(2)	(1) 4372	3644	100	תעשייה
5 (8)	4 (7)	5 (6)	4 (5)	2										

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) עפ"י תכנית רצ/1/3/2.
- (2) עפ"י רצ/1/1/יג.
- (3) עפ"י רצ/1/1/יג.
- (4) עפ"י רצ/מק/1/39.
- (5) קו בנין מזרחי.
- (6) קו בנין מערבי (לרח' שלנג זאב).
- (7) קו בנין צפוני.
- (8) קו בנין דרומי (לרח' ילדי טהרן).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

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

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.3 הוצאות הכנת תוכנית**

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

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**8. חתימות**



מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
אל-שי השקעות בע"מ 513781500 ח.פ.	שם ומספר תאגיד: אל-שי השקעות בע"מ 513781500		אל-שי השקעות בע"מ חתימה: ELI-SHAI INVESTMENTS LTD 513781500 ח.פ.
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: אל-שי השקעות בע"מ 513781500	בעלים	אל-שי השקעות בע"מ חתימה: ELI-SHAI INVESTMENTS LTD 513781500 ח.פ.
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: אודי כרמיל	עורך ראשי	אודי כרמיל אדריכלים בע"מ חתימה: 612561572 ח.פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

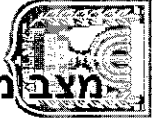
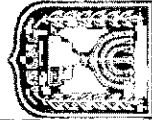
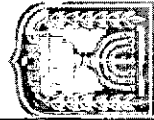
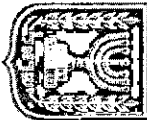
מצ"ב מאושר לפי תכ' רצ/מק/1/1/מק/21/3/21

טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר/%)				אחוזי כוללים בניה (%)	תכסית תא משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נט)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מזרחי-צפוני	מזרחי-מזרחי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
תעשייה	100	3,648	3,751.00				40%	-	-	12	1	8-5 לרה' ולדי טהרן (כמסומן בתשריט)	4	4	
תחנת תדלוק	200		*80.00							3		5 לרה' שלג זאב			
סה"כ			4,378.00				260%	9485					כמסומן בתשריט		

\* שטח עיקרי למבני תחנת תדלוק עפ"י תמ"א 18 / 4 הינו 80 מ"ר לא כולל מרחב מוגן ושירותים סניטורים.

מועד תחילת - 14/1/2015  
 מועד תחילת - 14/1/2015  
 מועד תחילת - 09:28  
 מועד תחילת - 01/1/2015  
 מועד תחילת: 9



מצב מאושר לפי תכ' רצ/מק/1/21/3

**טבלת זכויות והוראות בניה**

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית תא (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר/%)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מזרחי- צידי-	צפוני- צידי-	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
--	4	4	5-8 לרח' ילדי טהרן (כמסומן בתשריט)	1	3	12	-	-	40%	260%	9485 מ"ר	(עפ"י רצ/1/1/10)	80%	3,751.00	3,648	100	תעשייה	
			5 לרח' שלג זאב									60%	*80.00	נגן למשאבות: 15% 547 מ"ר		200	תחנת תדלוק	
כמסומן בתשריט										260%	9485			4,378.00			סה"כ	

\* שטח עיקרי למבני תחנת תדלוק עפ"י תמ"א 18 / 4 הינו 80 מ"ר לא כולל מרחב מוגן ושירותים סניטרים.