

45000309045-1

תכנית מס': 413-0214957 - שם התכנית: רצ/1/100/15/1 - רח' ברשבסקי 6 ראשון לציון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

תכנית מס' 413-0214957

108/2  
14.4.16

22/9/16

מינהל התכנון  
אדריכלות  
מתכנת מחוז מרכז

רצ/1/100/15/1 - רח' ברשבסקי 6 ראשון לציון

מספר התוכנית  
הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
26-07-2016  
נתקבל

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

4 חוק  
16

אישורים

עיריית ראשון-לציון  
אגף תכנון בניין עיר  
13-07-16  
נתקבל  
מספר .....

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 413-0214957  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 18 (ג) לחוק  
ביום 15.7.16  
 התכנית לא נסמכה טענות אישור  
 התכנית נקביה טענות אישור  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון  
תכנית מס' 413-0214957 כ/13/15/1400  
ישיבה מס' 108/2 מיום 15.7.16  
הוחלט: באימוצן - מס' 108/2  
מנהל המחוז  
יו"ר הועדה

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בהסדרת חריגות בניה בבנין קיים.  
- שינוי בקווי בנין לקו בנין 0 בקומת הקרקע  
- תוספת אחוזי בניה למבנה מסחרי קיים  
- העברת אחוזי בניה בין הקומות

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/1/100/15/1 - רח' ברשבסקי 6 ראשון לציון
		מספר התכנית	413-0214957
1.2	שטח התכנית		0.632 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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

182100 קואורדינאטה X

653525 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הרובע - מתחם הבילויים באיזור התעשייה הישן בראשון 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	6	

שכונה הרובע - מתחם הבילויים - 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	565	

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
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
רצ/ 1 / 15 / 15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 / 15 / 15 ממשיכות לחול.	3885	2679	06/06/1991
רצ/ 1 / 15 / 1 / ב / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 / 15 / 1 / ב / 1 ממשיכות לחול.	4402	2827	21/04/1996

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		מילי בן עזרא		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא			מילי בן עזרא				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	חותם להפקדה	21/03/2014	מילי בן עזרא	18/03/2014	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		16/05/2016	מילי בן עזרא	15/05/2016	1	1:250	מנחה	בנין
לא	חותם להפקדה	16/05/2016	מילי בן עזרא	15/05/2016	1	1:250	מחייב	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

## 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	דניאל זרחיה			ראשון לציון	ברשבסקי 6	6	054-7206147	03-9641764	
	פרטי	אברהם פרנקל			ראשון לציון	ברשבסקי 6	6	054-5237561	03-9568171	

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דניאל זרחיה			ראשון לציון	ברשבסקי 6	6	054-7206147	03-9641764	
פרטי	אברהם פרנקל			ראשון לציון	ברשבסקי 6	6	054-5237561	03-9568171	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דניאל זרחיה			ראשון לציון	ברשבסקי 6	6	054-7206147	03-9641764	
בעלים	ענת אסתר זרחיה			ראשון לציון	ברשבסקי 6	6	054-7206147	03-9641764	
בעלים	אברהם פרנקל			ראשון לציון	ברשבסקי 6	6	054-5237561	03-9568171	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-9568171	054-5237561	6	ברשבסקי	ראשון לציון			ערן פרנקל	בעלים
	03-9568171	054-5237561	6	ברשבסקי	ראשון לציון			תמיר פרנקל	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	אדריכלות ובינוי ערים	74403	מילי בן עזרא	עורך ראשי	אדריכלית
gdas@bezeqint.net	03-9522951	03-9615292	10	שלמה המלך	ראשון לציון		619	יגאל גדסי	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 בקומת הקרקע לאישור תוספות בניה קיימות.
2. תוספת אחוזי בניה מ-120% ל-147%.
3. העברת אחוזי בניה בין הקומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ב. תוספת אחוזי בניה מ-120% ל-147%.
- ג. העברת זכויות מקומה לקומה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם		0.632			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מסחר (מ"ר)	מ"ר	379.2	+170.64	549.84	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	379.2		379.2	הערכה בלבד

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	
מסחר	0001	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מסחר	0001
מבנה להריסה	מסחר	0001

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי מיוחד	632	100
סה"כ	632	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	639.6	100
סה"כ	639.6	100

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	74.89

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
א. מסעדות, מועדונים, פאבים. ב. משרדים. ג. אולמות לתצוגה.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. העברת אחוזי בניה בין הקומות. 2. מס' קומות, קווי בנין ועיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות מתחם הרובע. ראה סעיף 6.2	
קווי בנין ע"פ תשריט.	ב

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	אחורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
				מרחב	קומות			שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה				
(3) 0	(3) 3.3	(3) 3.9	(3) 0	1	(2) 4	61	307	1943	506	380	632	מסחר	מסחר	
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מגל הבנייה הקובעת	עיקרי	מגל מגרש מזערי

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) כניסה: 385
- ק.בנינים: 63
- קומה 1: 247
- קומה 2: 234
- (2) כולל קומת בנינים.
- (3) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	נספח בינוי מחייב למס' הקומות, קווי הבנין והתאמה להנחיות למתחם הבילויים.
<b>6.2</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	הנחיות מתחם הרובע: 1. יש לבצע את העבודות הפיתוח בהתאם לתכנית פיתוח "הרובע" עפ"י הנחיות אגף התכנון. 2. יש לבצע את עיצוב החזיתות, השילוט והגמר במבנה בהתאם לחוברת הנחיות לפיתוח חזיתות "הרובע" ובאישור אגף התכנון.
<b>6.3</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	עיצוב חזיתות יעשו בהתאם להנחיות שיפוץ החזיתות של מתחם הרובע ובאישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר.
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
	בהתאם לתקן ולשימושים שיהיה בתוקף ביום מתן היתר. החניון התת קרקעי המספק חניה בהתאם לתקן לכל השימושים במבנה יהיה פתוח לכלל ציבור המשתמשים במבנה.
<b>6.5</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	1. לא יותרו אחסון אשפה בתחום הרחוב למעט אשפונים לכלל הציבור. 2. לא ינתנו רשיונות ו/או רשיונות עסק למבנים ברחוב, אלא לאחר שיובטחו כל דרישות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון. 3. דרישות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון כתנאי למתן היתר: א. יש להגיש דו"ח של יועץ אקוסטי המפרט אמצעים למניעת רעש. ב. יתנו פתרונות לטיפול בשפכים. ג. יוצבו כלים לאצירת אשפה ומיחזור. ד. יתנו פתרונות למניעת זיהום אויר.
<b>6.6</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	בהתאם לתכנית רצ/מק/1/34 וע"פ החוק.
<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	כל ההוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.
<b>6.8</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה יהיו בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.
<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.10</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	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

<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.11</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.	
<b>מגבלות בניה לגובה</b>	<b>6.12</b>
<p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות תרנים, אנטנות, קומות טכניות, חדרי שירות על הגגות, עגורנים ומנופים המנלך הבניה וכו', הינו על פי הוראות תמ"א/2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג מהם.</p>	

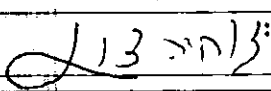
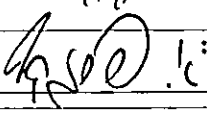
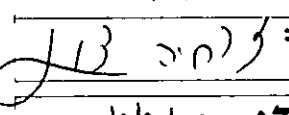
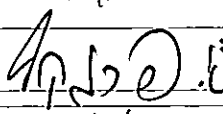
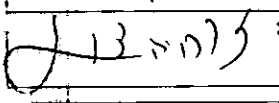
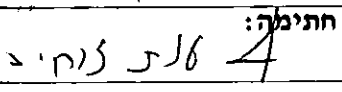
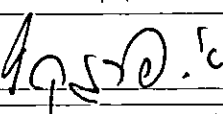
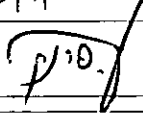
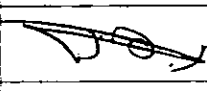

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

זמן משוער לבחצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דניאל זרחיה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 13/7/16
			חתימה: 
מגיש התכנית	שם: אברהם פרנקל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 13/7/16
			חתימה: 
יזם	שם: דניאל זרחיה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 13/7/16
			חתימה: 
יזם	שם: אברהם פרנקל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 13/7/16
			חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: דניאל זרחיה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 13/7/16
			חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: ענת אסתר זרחיה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 13/7/16
			חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: אברהם פרנקל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 13/7/16
			חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: ערן פרנקל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 13/7/16
			חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: תמיר פרנקל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 13/7/16
			חתימה: 
עורך התכנית	שם: מילי בן עזרא שם ומספר תאגיד: מילי-אדריכלות ובינוי ערים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 13/7/16
			חתימה: 

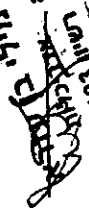
מילי בן עזרא  
רש"מ  
אדריכלות  
רש"מ  
74403

תכנית מס' 413-0214957 - שם התכנית: רח' ברשבסקי 6 ראשון לציון - 1/100/15/רצ - רח' ברשבסקי 6 ראשון לציון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1966  
 משרד הפנים - מחוז מרכז  
 הועדה המחוזית החליטה ביום:  
 09/03/2015  
 להפקיד את התכנית:

09/09/2015  
 תאריך ת"ר הועדה המחוזית

טבלת זכויות וחובות בניה - מצב טאמפר

הוכנית מספר: 413-0214957 שם התוכנית: רח' 1/100/15/רצ - רח' ברשבסקי 6 ראשון לציון  
 עורך התוכנית: מילי בן עזרא תאריך: 18/3/14 חתימה:  ת"ר 74403

מספר	יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מועדי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מסל מפלס לבניסה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)		מסל מפלס לבניסה הקובעת	מספר יחיד/ מספר יחידים	צמידות (מסר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מסל מפלס לבניסה הקובעת	מספר קומות	מסל מפלס לבניסה הקובעת	מס' תא שטח	יעוד		
				מותרת לבניסה הקובעת	עיקרי		מותרת לבניסה הקובעת	עיקרי						שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה							מותרת לבניסה הקובעת	עיקרי
5		1	632	632	1769.60	379.20	632	280	40	לי"ר	לי"ר	לי"ר	3	1	4	4	4	4	4	4	4	1	מסחר

מצב קיים לפי היתר מס' רש/92/13020

מספר	יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מסל מפלס לבניסה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)		מסל מפלס לבניסה הקובעת	מספר יחיד/ מספר יחידים	צמידות לזכום (מטר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מסל מפלס לבניסה הקובעת	מספר קומות	מסל מפלס לבניסה הקובעת	מס' תא שטח	יעוד		
				מותרת לבניסה הקובעת	עיקרי		מותרת לבניסה הקובעת	עיקרי						שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה							מותרת לבניסה הקובעת	עיקרי
5		1	640	640	1408.22	768.22	640	120%	40	לי"ר	לי"ר	לי"ר	3	1	4	4	4	4	4	4	4	1	מסחר
			213																				דרך מאושרת