

5 חלקים
16 - 16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

תחלטה הוועדה המחוזית מטעם מיום: 26.1.16

תכנית מס' 413-0137109

מחוז מרכז
מניחל התכנון - 25/3/16

תאריך אדריכלי/אמנותי/הנדסאי/מחוז

רצ/1-15/118-שמוטקין 12 פינת ברשבסקי 13- ראשון לציון

מספר
הועדה המחוזית
20-00-2016
נתקבל

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר
01-05-2016
מספר נתקבל 370

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון
תכנית מס' 413-0137109
ישיבה מס' 108 מיום 3/3/16
הוחלט בהחלטת - 888 קבלה
מחנ"ס הועדה
יו"ר הועדה

מנהל המבחן - תאריך פרסום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
413-0137109
התכנית מאושרת מכוח סעיף 88
ביום 3.3.16
התכנית נקבעה טענה אישור
התכנית נקבעה טענה אישור
מנהל מינהל התכנון
יו"ר ועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

1. שינוי יעוד ממלאכה ליעוד מעורב של מסחר תעשייה קלה ומלאכה.
2. תוספת שטחי בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/118/15/1-שמוטקין 12 פינת ברשבסקי-13 ראשון לציון
		מספר התכנית	413-0137109
1.2	שטח התכנית		0.829 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	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

קואורדינאטה X 182267

קואורדינאטה Y 653504

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה ישן-מתחם רובע הבילויים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	ברשבסקי	ראשון לציון
	12	שמוטקין בנימין	ראשון לציון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3939	מוסדר	חלק	481	

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 מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות רצ/1/1/1 יגממשיכות לחול."	שינוי	רצ/1/1/1 יג
21/04/1996	2827	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/15/ב/1. הוראות תכנית רצ/1/15/ב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/15/ב/1
05/07/2009		5947	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1. הוראות תכנית רצ/מק/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/39
19/05/1999		4755	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/15/54. הוראות תכנית רצ/מק/1/15/54 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/15/54

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע				1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא							מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		08/04/2013	בלוקה ביסטרצקי-נסים	09/04/2013			מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		04/05/2016	בלוקה ביסטרצקי-נסים	17/07/2014		1:200	מנחה	הוראות בנינו
לא	נספח לחניה ציבורית עבור קרן חניה	04/05/2016	בלוקה ביסטרצקי-נסים	25/03/2015		1:1250	מנחה	חניה
לא		04/05/2016	בלוקה ביסטרצקי-נסים	09/04/2013		1:250	רקע	מצב מאושר

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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	03-5597518	03-5566330	4	פברייגט	חולון			מאיר גינוסר	פרטי	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-5597518	03-5566330	4	פברייגט	חולון			מאיר גינוסר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
bluna@zahav.net.il	03-9654856	03-9659452	40	וולפסון	ראשון לציון			בלוקה ביסטרצקי-ניסים	עורך ראשי	
	03-9673507	03-9654095	102	רוטשילד	ראשון לציון		552	אביגדור מזור	מודד	

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 יעוד ממלאכה למסחר ותעשייה קלה ומלאכה.

2) תוספת שטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) שינוי יעוד ממלאכה ל-מסחר ותעשייה קלה ומלאכה.

2) הגדלת שטחי בנייה עיקריים מ-995 מ"ר (120%) ל-1,202 מ"ר (145%).

3) הגדלת שטחי שירות עיליים מ-249 מ"ר (30%) ל-415 מ"ר (50%).

4) הגדלת שטחי שירות תת קרקעיים מ-663 (80%) מ"ר ל-746 מ"ר (90%).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.829
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	380		+380		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	822		-173	995	מ"ר	תעסוקה (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
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מלאכה	829	100
סה"כ	829	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	835.29	100
סה"כ	835.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	חניה תת קרקעית, חנויות, משרדים ומסעדות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי עפ"י הוראות "תנאים למתן היתרי בניה" סעיף 6.1 (2)
ב	איכות הסביבה יש לקבל את אישור איכות הסביבה של עיריית ראשון לציון לשימושים וחומרים מותרים בשטח התכנית.
ג	מגבלות בניה לגובה על תחום התכנית חלות הוראות והגבלת בניה בגין גובה-מגנל"ה ובגין רעש מטוסים מר"מ-1, כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגווש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			
(5) 4	(4) 0	1	18.8	2363	(3) 746	(1) 1202	גודל מגווש כללי 829	100	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
		4							

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיזביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת ומתחתיה מתייחסים לכל השימושים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) המהווים 145% מתא השטח

שטח עבור מסחר : 380 מ"ר

שטח עבור משרדים : 152 מ"ר

שטח עבור תעשייה קלה ומלאכה : 670 מ"ר.

(2) המהווים 50% מתא השטח ,

עבור כל השימושים .

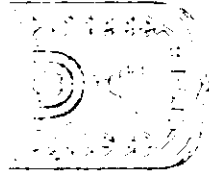
(3) 90%-עבור כל השימושים.

(4) מכיוון רחי ברשבסקי .

(5) 4 מ- לכיוון רחי שמוטקין

מ-1 - לכיוון רחי מרקוביץ

מ-1 - לכיוון רחי ברשבסקי .



6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>(1) תנאי להיתר בניה יהיה תשלום קרן חניה עבור השלמת תקן חניה. (2) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי המפרטת את הגדרת העבודות לשיקום איכות וחזות הבניין, קביעת חומרי גמר לחלקי הבניין בחומרי בניה עמידים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p>	
<p>6.2 איכות הסביבה</p>	<p>6.2</p>
<p>(1) שימושים מותרים: בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>(2) שפכים: א. יובטח - חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית. ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי כל דין וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ג. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כ"ל. ייעשה בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית. ד. במסמכי הבקשה להיתר - יוקצב שטח המיועד למתקני קדם טיפול בשפכים + העסקים הנדרשים בקדם טיפול בשפכים ימוקמו בסמיכות לשטחים אלה. ה. כל האמור לעיל תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע. אל מערכות הניקוז ו/ או מי תהום.</p> <p>(3) חומרים מסוכנים: בתחום הפרויקט לא יותרו שימושים בחומרים מסוכנים ו / או רעילים.</p> <p>אנרגיה ואיכות אויר: לא יותר שימוש במקורות אנרגיה פרט לחשמל, גז ואנרגיה סולארית, בנוסף יותר שימוש בסולר לגנרטור חרום. צוברי גפי"מ יותקנו על פי כל דין. יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>(4) רעש: על השימושים השונים חלה חובת עמידה המפלס הרעש המותרים בחוק. שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לחוק. ינקטו אמצעים למניעת רעש ורעידות מהפעלת ציוד של מערכות אוורור, קירור ומיזוג של המבנה.</p> <p>(5) פסולת:</p>	

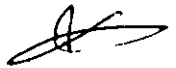
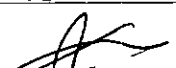

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>א. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים, בתאום עם אגף איכות הסביבה בעיריית ראש"צ.</p> <p>ב. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.</p> <p>ג. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.</p> <p>ד. יידרשו מתקנים יעודים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.</p> <p align="right">6 קרינה:</p> <p>חדרי השנאה במבנה ימוקמו במרתף או בקומת הקרקע במקום בו אין שהות קבועה של אנשים.</p> <p align="right">7 חברת אחזקה:</p> <p>הפרויקט ינוהל ע"י חברת אחזקה, אשר תתחזק את הרכוש המשותף כגון: גנון, חניונים, קווי מים, חשמל, ביוב, כלים לאצירת האשפה, מערכות מיזוג - אוויר וקירור, אורור וכד'.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>1) יש לערוך סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום התכנית וסביבתה הקרובה.</p> <p>2) בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ובמידה ויידרש, עריכת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3) בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים, ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים.</p> <p>4) בהתאם לממצאי סקר מי תהום, ובמידה ויידרש, נקיטת פעולות לטיפול במוקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחית רשות המים.</p> <p>5) בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו לעיל, תקבע עמדת רשות המים בנוגע לבניית משמרת מים בתחום התכנית.</p>	
<p align="center">בניה ירוקה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינוי ותיקוניו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ואו ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 בכל דרך אחרת.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p>	
<p align="center">הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה יהיו בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה .</p>	
<p align="center">7. ביצוע התכנית</p>	

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מאיר גינוסר	סוג:	תאריך: 15/5/16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: מאיר גינוסר	סוג: בעלים	תאריך: 15/5/16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 
עורך התכנית	שם: בלנקה ביסטרצקי-נסיים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 17.5.2016
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 

בלנקה נסיים - ביסטרצקי
מתכנתת ערים לפיתוח

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאוחר

תוכנית מספר: 413-0137109 שם התוכנית רח' שמוטקין 12 פנית רח' ברשבסקי 13 - ראשון לציון
 עורך התוכנית: בלנקה ביסטרצקי נסים תאריך: _____ חתימה: _____

מזרחי-צדי	קווי בנין (מטר)		קדמי (רח')	קדמי (רח')	קדמי (רח')	מספר קומות	מסלל לכוניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח הא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	קדמי (רח')	קדמי (רח')											מתחת לכניסה הקובעת	קובעות	שרות	עיקרי				שרות
0.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	1	3	עפ"י 39/1/1/מק		---		230%	1,907	80%	עפ"י רצ/1/1/יג	30%	120%	עפ"י רצ/1/1/יג	829	מלאכה