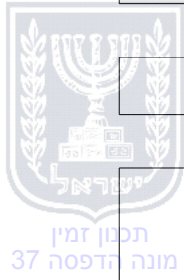


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0367342

2/17/2/2/1/רצ/מק/1 - UMI



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הכנת תכנית בסמכות וועדה מקומית המאפשרת שימושים נוספים לתעסוקה במבנה שהוקם עפ"י תבע בתוקף מס' רצ/1/2/2/17/1, ללא שינוי בזכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

2/17/2/2/1/מק/רצ - UMI

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

413-0367342

מספר התכנית

17.943 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א 1) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא 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

178750 קואורדינאטה X

655150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב סחרוב פינת משה לוי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		סחרוב דוד	ראשון לציון

שכונה אזור התעשייה החדש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6097	מוסדר	חלק	217	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/06/1997	4029	4536	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. וכל יתר הוראות רצ/1/2/2/17 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	1 / 17 / 2 / 2 / 1 / רצ
17/06/1997		4533	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/2/2/10. הוראות תכנית רצ/מק/1/2/2/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/2/2/10 1 / 10
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהושע כנורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהושע כנורי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית מתאר מס' רצ/ 1/17/2/2/1	25/07/2016	יהושע כנורי	24/12/1995	1	1: 1250	מחייב	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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			פעמי אורה בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	11	03-9616778	03-9616779	office@baron-sagie.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פעמי אורה בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	11	03-9616778	03-9616779	office@baron-sagie.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				גודיניה השקעות ונכסים בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	11	03-9616778	03-9616779	office@baron-sagie.com
בעלים				פעמי אורה בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	11	03-9616778	03-9616779	office@baron-sagie.com
בעלים				אלמו אסיה ישראל בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	11	03-9616778	03-9616779	office@baron-sagie.com
בעלים				נווה דליה פ. נכסים והשקעות בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	11	03-9616778	03-9616779	office@baron-sagie.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				שירה חברה להשקעות ולנכסים בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	11	03-9616778	03-9616779	office@baron-sagie.com
בעלים				א.ציקרט(1988) נכסים והשקעות בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	11	03-9616778	03-9616779	office@baron-sagie.com
בעלים				אלישג(1991) נכסים והשקעות בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	11	03-9616778	03-9616779	office@baron-sagie.com
בעלים				נגבה קדמה- חברה לנכסים) (1990) בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	11	03-9616778	03-9616779	office@baron-sagie.com
בעלים				נופר חברה לנכסים והשקעות בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	11	03-9616778	03-9616779	office@baron-sagie.com

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	יהושע כנורי	7934	טומס מ.לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים) (1972) בע"מ	תל אביב-יפו	נחום	18	03-5465148	03-5442653	kinori@leiter-s.co.il
מודד	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il



תכנין זמין
מונה הדפסה 37



תכנין זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

לאפשר שימושים נוספים במבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שימושים נוספים בכל המבנה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	192.42	1.08
מגרש מיוחד	17,688.96	98.92
סה"כ	17,881.38	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	192.48	1.07
מסחר ותעסוקה	17,776.06	98.93
סה"כ	17,968.54	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך, מסעות, מדרכות, חניה, מעברים תת קרקעיים, מעברים עיליים, רהוט רחוב, תחנות הסעה, גינון ושתילה.
4.1.2	הוראות
א	זרכים הדרך תהיה ציבורית.
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	השימושים יהיו עפ"י השימושים המפורטים בסעיף 14.1 לת.ב.ע. רצ/1/2/2/17/1 בתוקף ובתוספת מרפאות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה השימוש למרפאות לא יעלה על 10% משטחי הבניה המיועדים לתעסוקה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (4)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי (5)	צידי-ימני (5)	צידי-שמאלי (5)	מתחת לכניסה הקובעת (4)			מעל הכניסה הקובעת (4)	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
						48780	17012	7788 (3)	6700 (2)	28580 (1)	17943	1	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
						2680			2680 (6)				חניון	מסחר ותעסוקה		
						62760	17012	7788	9380	28580			<סך הכל>	מסחר ותעסוקה		

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) מתוך זה 7500 מ"ר למסחר בקומת קרקע והשאר לתעסוקה.
- (2) פרוט בהתאם לת.ב.ע. 1/17/2/2/1 בתוקף.
- (3) לתעסוקה בלבד.
- (4) ללא שינוי.
- (5) על פי תשריט.
- (6) החניון נמצא במפלס +7.50 ע"פי ת.ב.ע. 1/17/2/2/1 בתוקף.
וכולל 180 מ"ר גשר להולכי רגל ע"פי ת.ב.ע. 1/17/2/2/1 בתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.2 איכות הסביבה	כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות אגף הסביבה בעיריית ראשלי"צ. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות בתחומים הבאים: אשפה, ביוב, רעש, זיהום אוויר, מערכת איורור, מי שתיה, מערכת מיזוג אוויר.
6.3 בניה ירוקה	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה על פי ת"י 5281 ובניה בת קיימא ואישורים על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
6.4 הפקעות ו/או רישום	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון, בכל דרך אחרת.
6.5 היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה את היטל השבחה-כחוק.
6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	<p>הגבלות בניה בגין תמא 2/4-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון(להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנל"ה ומכשול דקיק, מתחם רעש מטוסים- מר"מ 1 ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו או אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות מתקנים טכניים וחדרי מכוונות על הגג וכיו"ב, הינו +180 מ' מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמא 2/4 ואין לחרוג ממנו. הגובה המרבי המותר לבניה למכשול דקיק, כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך ב-15 מ' מהגבלות הבניה ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים- התכנית ממוקמת במתחם רעש מטוסים מר"מ 1 על פי תמא 2/4. הבניה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא 2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמא 2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עם אישור התכנית	

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37