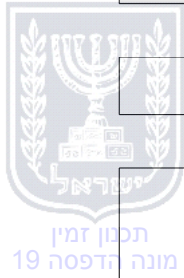


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0238519

בית אדרת מק/1/15/30/2



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

תכנית לתוספת זכויות בנייה לצורך הסדרת מצב קיים עבור מבנה תעשייה משולב עם קומת מסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

בית אדרת מק/1/15/30/2

שם התכנית ומספר התכנית

413-0238519

מספר התכנית

5.753 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62א (א) סעיף קטן 4

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	182194
קואורדינאטה Y	654243

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש שנמצא בין הרחובות דרך המכבים ופלוטיצקי, סמוך לצומת הרחובות הציונות ודרך הציונות.

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	דרך המכבים	46	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3942	מוסדר	חלק	156	

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

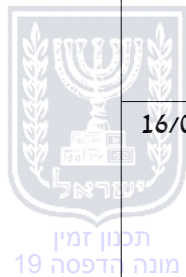
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

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
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
09/03/2004	2245	5280	תכנית רצ/1/1/יג ממשיכה לחול.	ללא שינוי	רצ/1 /1/יג
16/11/2000	378	4933	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1 /15/30 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1 /15/30



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב חפץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב חפץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		19/11/2017	דב חפץ	19/11/2017			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		12/12/2016	דב חפץ	07/07/2014	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		12/12/2016	גבריאל שויער	03/08/2015		1: 500	מנחה	תנועה
לא		12/12/2016	דב חפץ	07/07/2014	1	1: 500	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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד	פרטי	אור טאובין		שותפות בזלת או.אר.סי ושות' ע.מ	תל אביב- יפו	רציף הרברט סמואל	36	052-8114888		or@orc.co.i 1

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עו"ד	אסף בוטח	27090	אסף בוטח עו"ד	ירושלים	בן יהודה	10	02-6223388	02-6223384	asafb1@bezeqint.net
בעלים	עו"ד	אורי חן	5517	אורי חן משרד עו"ד	רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-6129612	03-6129616	urila@orange.net.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דב חפץ	22578	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390	08-9370392	dov@hefetz- architects.co.i 1
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo r-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	גבריאל שויער	10914	מ.ת.ג. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919		matan@mata n-eng.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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**

תכנית לתוספת זכויות בנייה לצורך הסדרת מצב קיים עבור מבנה תעשייה משולב עם קומת מסחר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת שטחי בנייה עיקריים מ-8,755 מ"ר ל-10,575 מ"ר.

2. שינוי קו בניין קדמי מ-5 מ' ל-4 מ'.

3. קביעת קו בניין אחורי 0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעשייה	156

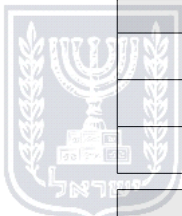
**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מיוחד משולב מסחר ותעשייה	5,753	100
סה"כ	5,753	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה	5,777.28	100
סה"כ	5,777.28	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימושים לתעשייה ע"פ תכנית רצ/30/15/1:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית.</li> <li>2. בניני תעשייה עתירת ידע ומשרדים הקשורים בה, מכבי אש, מגן דוד אדום, משרדי בקרה של העירייה וכו'.</li> <li>3. מסעדות לשרות המפעלים בסביבה.</li> <li>4. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, טל"ח וכו'.</li> <li>5. שטחי ומתקני חניה.</li> <li>6. בתי מלאכה.</li> <li>7. מתקני ספורט.</li> <li>8. שטחי ומתקנים לפריקה וטעינה ולחנית רכב, משאיות וציוד מכני הנדסי.</li> <li>9. כל שימוש אחר לתעשייה ואחסנה מתאים ושאינו גורם מטרדים סביבתיים.</li> <li>10. אולמות שמחות, מועדונים, פאבים, דיסקוטקים, משחקי וידאו וטלוויזיה.</li> <li>11. בתי חרושת ושטחי חרושת.</li> <li>12. בתי קרור</li> </ol> <p>ב. בתחום המפעל בנוסף על אולמות הייצור והאחסון יותרו השימושים הבאים בתנאי שהם קשורים ישירות למפעל ומשרתים את צרכיו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אולם תצוגה וחנות המפעל בשטח עד 10% משטח המפעל למכירת תוצרת המפעל המיוצרת במקום.</li> <li>2. משרדים לניהול המפעל.</li> <li>3. מזנון ו/או חדר אוכל לשירות העובדים.</li> <li>4. מתקנים הנדסיים וחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז הקשורים במפעל.</li> </ol> <p>ג. שימושים למסחר יותרו לבתי עסק מסחריים כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. היפר שוק.</li> <li>2. חנויות גדולות מ-250 מ"ר כל אחת.</li> <li>3. אולמי שמחות.</li> <li>4. אולמי תצוגה גדולים - רהיטים, שטיחים, תצוגת רכב וחלקי חילוף ומוצרי צריכה.</li> <li>5. מסעדות.</li> <li>6. חנוונים.</li> <li>7. מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, משחקי וידאו וטלוויזיה.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בנין</b></p> <p>ע"פ תכנית מאושרת רצ/30/15/1</p>
א	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי				
4	0	4	4	(2) 3	(2) 25	32565	(2) 11540		(2) 10450	(1) 10575	5753	156	מסחר ותעשייה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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) קומת קרקע 2134.83 מ"ר - מתוכם 1975 מ"ר למסחר ו- 334.83 מ"ר לתעסוקה,

קומת גלריה 333.93 מ"ר,

קומה א' 2638.31 מ"ר,

קומה ב' 2624 מ"ר,

קומה ג' 2630 מ"ר.

(2) ע"פ תכנית מאושרת רצ/15/1/30.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה אשר יהיה תקף בזמן בקשת היתר הבנייה.

**6.2****פסולת בניין**

1. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970.
2. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגני"ס ובהתאם לכל דין.
3. תנאי למתן היתר איכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגני"ס או ליחידה הסביבתית.

**6.3****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה לתקן ישראלי לבנייה ירוקה- ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.

**6.4****הוצאות הכנת תוכנית**

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

**6.5****היטל השבחה**

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

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

תוכנית מספר: 413-0238519 שם התוכנית: בית אדרת

עורך התוכנית: חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ תאריך: 19.11.2017 חתימה: \_\_\_\_\_

הערות	קווי בנין		מס' קומות מכסימלי	שימוש	שטח בניה משני כולל שטחי רמפח וחניה בקומות				שטח בניה עיקרי		קומה	גודל מגרש במ"ר לצורך חישוב זכויות בניה שטח A	הטימון בתשרים	יעד הקרקע
	צד	חזית			מתחת מפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					כ- %	כ- מ"ר	כ- %	כ- מ"ר	כ- %	כ- מ"ר				
מרתפים יבנו עד 4 מ' קווי בנין אפס במגרש נסו	4 מ'	5 מ' לקניינים ארכיטקטוניים תותר בליטה מעבר לקווי בנין לפי נספח כינוי עד 1.0 מ'	3 קומות מעל מפלס הכניסה עד 25.0 מ' כולל חדרי מדוגות ומעלית	חנייה	100%	5770					מרתף חניה תחתון	5770	9 פסים אלכטוניים בצבע אפור על רקע סגול	אזור תעשייה משולב במסחר
					100%	5770					מרתף חניה עליון			
							19.45	1120	34.25	1975	קומת קרקע			
							14.55	840	39.20	2260	קומה א'			
							14.55	840	39.20	2260	קומה ב'			
							14.55	840	39.20	2260	קומה ג'			
			חנייה ומסעות		115.45	X 6 -1110 6660				רמפה וחניה בקומות				
			מתקנים טכניים		2.60	150				קומת גג				
					200%	11540	181.15	10450	151.85	8755	סה"כ			

