

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0320838

רצ/מק/1/15/129 רח' אברהם קזושנר פינת רח' פרשקובסקי ראשל"צ

מרכז

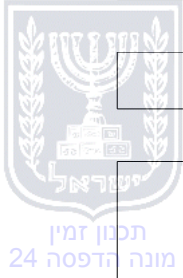
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברח' קוזשנר פינת רח' פרשקובסקי, באזור התעשייה הישן בראשון לציון. התכנית באה לשנות קווי בניין במגרש המיועד למלאכה, התכנית כוללת הריסת מבנים הנמצאים כיום בתחום הרחבת דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/1/15/129 רח' אברהם קזושנר פינת רח' פרשקובסקי ראשל"צ
		מספר התכנית	413-0320838
1.2	שטח התכנית		0.459 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) (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

182371 קואורדינאטה X

653645 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גובל ברח' פרשקובסקי מדרום.

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
	9	קזושנר אברהם	ראשון לציון

שכונה מב"ת צפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3939	מוסדר	חלק	86	

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 / 15 / ב / 1	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ / 1 / 15 / 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			סלו בן עמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סלו בן עמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 38 26/02/2020	סלו בן עמי	26/02/2020			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 36 26/07/2020	סלו בן עמי	26/07/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	יחיאל שוקר			ראשון לציון	החצב	32	052-6896688	03-9450580	orly.musach@gmail.com
	פרטי	יצחק שוקר			ראשון לציון	ז'בוטינסקי	82	050-5362179	03-9450580	orly.musach@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	סלו בן עמי	33939	סלו בן עמי אדריכלים	ראשון לציון	הרצל	63	03-9660158	03-9642205	sal@sal.co.il
	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין:

1. קו בניין לרח' פרשקובסקי, עפ"י תשריט.
2. קו בניין לרח' קזושנר אברהם, עפ"י תשריט.
3. קווי בניין צדדיים, מ-4 מ' מאושר ל-0 בתנאי של הסכמת שכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	1
מבנה להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

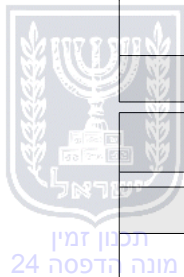
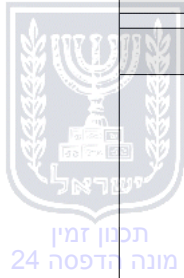
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	45	9.80
מלאכה	414	90.20
סה"כ	459	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	44.66	9.70
תעשייה קלה ומלאכה	415.79	90.30
סה"כ	460.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>מלאכה:</p> <p>א. באזור למלאכה להלן "אזור למלאכה", יותרו שימושים למלאכה ולאחסנה בלבד.</p> <p>ב. השימושים המותרים להלן ב"אזור למלאכה" יהיו כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> בתים ומבנים למלאכה. שטחים חיצוניים המיועדים למלאכה. שטחי ומבני אחסנה הקשורים במישרין למלאכה שבמקום. משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין למלאכה שבמקום. מוסכים ושירותים לרכב. שטחי ומתקני חניה. בתחום בית המלאכה בנוסף על שטח הייצור והאחסון יותרו השימושים הבאים, בתנאי שהם קשורים ישירות למפעל ומשרתים צרכיו. <ol style="list-style-type: none"> אולם תצוגה בשטח עד 10% מבית המלאכה למכירת התוצרת המיוצרת במקום בלבד. משרד לניהול בית המלאכה. מתקנים הנדסיים המשרתים את בית המלאכה.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך.</p> <p>ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים.</p> <p>ג. רצועה למעבר תשתיות.</p>
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי (5)	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	20 (4)	331.2 (3)		124.2 (2)	496.8 (1)	414	1	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 120% לפי רצ/מק/15/1/ב/1=496.80X414.

(2) 30% לפי רצ/1/1/יג, =124.20X414.

(3) 80% לפי רצ/1/1/יג, =331.20X414.

(4) עפ"י תב"ע מאושרת רצ/מק/1/1/39.

(5) קו בניין קדמי לרח' קזושנר - 2 מ'קו בניין קדמי לרח' פרשקובסקי - 2 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצעת היתר הבנייה.
6.2 בניה ירוקה	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.3 פיתוח תשתית	כל הוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י בעלי הנכס ועל חשבונם.
6.4 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".
6.5 היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.6 הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.
6.7 הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה	מבנה בתשריט מצב מוצע המסומן בצהוב מיועד להריסה, ראה סעיף 7.1 שלבי ביצוע.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן תוקף לתכנית	החלטת ועדת משנה מישיבה 2020007 בתאריך 04.05.2020 קבעה כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה ובדגש על השטחים הציבוריים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0320838 שם התוכנית: רצ/מק/129/15/1 רח' אברהם קזושנר פינת רח' פרשקובסקי – ראשון לציון

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית תא השטח (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		צידי ימני	צידי שמאלי
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי		
			עיקרי	שרות											
מלאכה		414	עפ"י תבי"ע מאושרת רצ/15/1/ב/1	עפ"י (רצ/1/1/ג)	---	עפ"י (רצ/1/1/ג)	עפ"י (רצ/1/1/יא)		עפ"י (רצ/1/1/ג)	20	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	4.00	4.00	

