

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0381335

רצ/1/58/32 - קניון הבאר - תוספת 2 קומות ושטחים



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/11/2018

להפקיד את התכנית

ליה בירנב

25/02/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית להוספת 2 קומות ו-4,396 שטחי בניה (עיקרי + שירות) למרכז מסחרי קיים -"קניון הבאר" בשכונת נאות שיקמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/1 /58 /32- קניון הבאר - תוספת 2 קומות ושטחים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

413-0381335

מספר התכנית

7.011 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	178791
קואורדינאטה Y	653712

1.5.2 תיאור מקום

המרכז המסחרי ממוקם במתחם שגבולותיו רחובות בן סרוק, מורשת ישראל ותור הזהב.

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
	15	מורשת ישראל	ראשון לציון

שכונה נאות שקמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5114	מוסדר	חלק	18	

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
30/07/1970		1646	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רצ/1/1 בתחום התכנית.	החלפה	רצ/1/1
24/04/2012	3525	6404	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/36.2. הוראות תכנית רצ/1/1/36/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/36/2
15/08/1991	3387	3912	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ח. הוראות תכנית רצ/1/1/ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/ח
15/02/2005	1619	5367	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/טז. הוראות תכנית רצ/1/1/טז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/טז
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/יג. הוראות תכנית רצ/1/1/יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/יג
19/09/2002	49	5114	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רצ/1/58/12 בתחום התכנית.	החלפה	רצ/1/58/12
13/09/2005	4209	5438	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רצ/1/58/15 בתחום התכנית.	החלפה	רצ/1/58/15
18/06/1996	3604	4419	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רצ/1/58/2 בתחום התכנית.	החלפה	רצ/1/58/2
26/06/2017	7033	7531	תכנית זו מפרטת את האמור בהוראות תכנית רצ/2030 בתחום התכנית.	פירוט	רצ/2030
06/05/2001		4984	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/33. הוראות תכנית רצ/מק/1/33 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/33

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/ מק/ 1/ 58 / 9	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רצ/ מק/ 1/ 58 / 9 בתחום התכנית.	4744		26/04/1999
רצ/ במ/ 1/ 58	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רצ/ במ/ 1/ 58 בתחום התכנית.	4156	413	01/11/1993

הערה לטבלה:

תכנית רצ/ מק/ 1/ 58 / 6, סוג יחס: החלפה, ת. תוקף 07/09/99, י.פ. 4800 (התכנית לא מופיעה במערכת)



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוטי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוטי כהן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08/01/2019	מוטי כהן	08/01/2016		1: 200	מנחה	בינוי
לא		08/12/2018	מוטי כהן	08/12/2018	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
	פרטי			בניני ישקו לבנין ומקרקעין בע"מ	ראשון לציון	מורשת ישראל	15	03-6426293	03-6426293	isco3@netvision.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בניני ישקו לבנין ומקרקעין בע"מ	ראשון לציון	מורשת ישראל	15	03-6426293	03-6426293	isco3@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	מוטי כהן	53531		תל אביב- יפו	הרב עמיאל	18	03-6025822		momaarch@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	אליהו גיאן	35830		תל אביב- יפו	הרכב	1	050-5209283	03-5617659	eligian001@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד (1)	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 464.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

תוספת זכויות בניה וקומות למרכז מסחרי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת קומות למבנה

ב. תוספת שטח עיקרי

ג. תוספת שטח שירות מעל הקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	7,011	100
סה"כ	7,011	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	7,011.4	100
סה"כ	7,011.4	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
שימושים חורגים	א

א. חנויות, כולל חנויות למסחר קמעונאי.
 ב. משרדים, בנקים ומוסדות פיננסיים.
 ג. בתי קולנוע, ספריות וחדרי קריאה, בתי כלבו מרכולים, מרפאות ומעבדות.

מותר יהיה לשלב בניין תכליות ושימושים שונים פרט לאלה העלולים להוות מטרד אחד למשנהו, ובתנאי שתהיה הפרדה בין השימושים השונים להנחת דעתו של מהנדס העיר והאגף לאיכות הסביבה של עיריית ראשון לציון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שירות	עיקרי	שירות						עיקרי
(5) 5	(5)	(5)	(5)	2	3 (4)	16	61	10009 (3)	2586	3790 (2)	4822 (1)	7011	18	מסחר	מסחר		

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) תוספת בסך 3,058 מ"ר.
- (2) תוספת בסך 1,338 מ"ר.
- (3) זכויות הבניה במרתף החניה הינן למטרות שירות בלבד.
- (4) + קומה טכנית.
- (5) קווי הבניין יהיו על פי התשריט. קו בניין לשצ"פ יהיה 0.0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>א. תקן החניה בהיתר הבניה יקבע ע"פ התקן לעת הוצאת היתר בניה ויחול על כל המבנה לרבות החלקים הקיימים היתר. ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה בדיקה תנועתית ושינוי הסדרי התנועה ככל ויידרש, בתיאום עם אגף התנועה בעירייה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בניה ירוקה</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 שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור אגף לאיכות הסביבה לעניין השימושים העלולים להוות מטרד כגון בתי אוכל על הגגות וכדומה. ב. פסולת: - אומדנים על נפחי הפסולת הצפויה לפסולת יבשה ואורגנית ותיאור מכלי האצירה והטיפול שיידרשו בהתאמה לנפחים החזויים ולסוגי הפסולת, בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית העירונית. - פינוי אשפה יהיה ע"פ פתרון שיוגש בבקשה להיתר בנייה. - שיטת איסוף אשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני האשפה, לרבות מכולות לאצירת אשפה ופסולת, ולרבות חומרים למחזור, יהיו לפי פרטים אחידים ובתיאום עם היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה של הרשות המקומית. ג. איורור חניונים: חניונים תת קרקעיים, יאווררו בהתאם לדרישת מחלקת איכות הסביבה העירונית. האוויר הנפלט מהחניונים ייפלט לנקודה הגבוהה ביותר בבניין באמצעות ארובות ומערכות מכניות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי. ב. בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413. ג. אישור מהנדס השלד הקובע כי המבנה תוכנן לעמוד בתקן רעידות אדמה. ד. תנאי להיתר בניה יהיה הסרת האנטנות הקיימות מגג הבניין וסביבתו. ואיסור הקמת אנטנות חדשות. ה. אישור היחידה לאיכות הסביבה לעניין השימושים העלולים להוות מטרד, כגון בתי אוכל על הגגות וכד'. ו. חומרי הגמר לא יהוו מטרד סינוור לבניינים הסמוכים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.</p>	<p>6.5</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

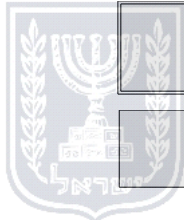


תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

היטל השבחה	6.6
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18