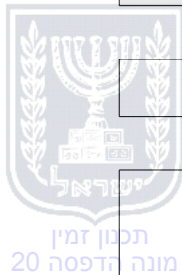


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0482554

רצ/1/22/129/5 דיור מוגן - שכונת הרקפות



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
26/11/2018

להפקיד את התכנית
ל"ה ב"ש
10/04/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתאימה את זכויות והוראות הבניה במגרש על מנת לאפשר הקמת 2 מבנים לדיור מוגן עם שטחי מסחר ושטחי ציבור איכותיים.

התכנית מגדילה שטחי יחידות הדיור בדיור המוגן, ללא שינוי במספר יחידות הדיור (250 יחידות דיור מוגן כפי שאושר על פי תכנית 413-0133843 רצ/1/22/129), תוספת שטחים עבור מחלקות אשפוז (סיעודיות, ותשושי נפש וכו'), החלמה, מרפאות, שטחים לרווחת דיירי הדיור המוגן, שטחים לשימושי קהילה עבור עיריית ראשון לציון, חניה ושטחים טכניים.

כמו כן משנה את הגובה המותר לבניה מ- 22 קומות ל- 28 קומות מעל מפלס הכניסה, תוספת קומת מרתף ושטחי שרות תת קרקעיים.

לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש, קביעת תכסית לקומות המרתף וכן שינוי תוואי מעבר תשתיות עירוניות, תת קרקעיות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/1/22/129/5 דיור מוגן - שכונת הרקפות

מספר התכנית 413-0482554

1.2 שטח התכנית 3.404 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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

184066 קואורדינאטה X

650664 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת רקפות במזרח העיר.

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

שכונה רקפות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4246	מוסדר	חלק	266	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
413-0133843	30

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
16/12/2014	1994	6944	תכנית זו מחליפה את תכנית 413-0133843 רצ/129/22/1 בתחום הקו הכחול	החלפה	413-0133843
26/06/2017	7033	7531	תכנית זו מפרטת את הוראות תכנית המתאר	פירוט	רצ/2030

הערה לטבלה:

במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות אחרות בתוקף החלות על שטח התכנית, יקבעו הוראות תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס יוסיף-אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס יוסיף-אור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות מצב מאושר	19: 21 19/10/2017	איריס יוסיף-אור	24/08/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מחייב לעניין קווי הבניין, גובה ומיקום זיקות ההנאה בלבד.	14: 46 13/02/2019	דנית שנהב	06/01/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	14: 45 13/02/2019	עירד שרייבר	26/12/2018		1: 250	מנחה	תנועה
לא		12: 07 22/07/2018	איריס יוסיף-אור	19/07/2018		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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	18	03-6081396	03-6081696	SHAIB@AZRIELI.COM

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	18	03-6081396	03-6081696	shaib@azrieli.com

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
	עורך ראשי	איריס יוסיף-אור		איריס יוסיף- אור	תל אביב- יפו	אנילביץ מרדכי	62	03-7327078		iris_y_1@zaha v.net.il
	אדריכל	דנית שנהב	39538	כנען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644	03-6741997	danit@cansh en.co.il



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 20



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	עירד שרייבר		דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		irad@dgsh.co.il
מודד מוסמך	מודד	עודד בראשי	1066	מואב מדידיות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 ושיפור הבינוי ליצירת פרויקט דיור מוגן איכותי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1. הגדלת השטח העיקרי העל קרקעי עבור שימושי הדיור המוגן.
2. הגדלת שטחי השרות לדיור המוגן על קרקעיים ותת קרקעיים .
3. העלאת שטחים עיקריים מתת הקרקע אל מעל הקרקע לשימוש הדיור המוגן ולשימוש המסחר.
4. הגדלת שטחי המרפסות.
5. שינוי קו בנין קדמי לדיור המוגן ולשימושי הקהילה בקומות העליונות.
6. שינוי קו בנין על קרקעי אחורי וצידי.
7. קביעת קו בניין לקומות המרתף.
8. הגדלת מס' קומות המרתף .
9. שינוי הגובה המותר לבניה מ- 22 קומות ל- 28 קומות מעל מפלס הכניסה.
10. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
11. שינוי מיקום תוואי מסדרון תשתיות עירוניות תת קרקעיות, תוך שמירה על זיקת ההנאה לציבור מעל פני הקרקע .
12. קביעת שטח לשימושים ציבוריים קהילתיים אשר ירשם על שם עיריית ראשון לציון .
13. שינוי מס' המבנים המותרים במגרש ממבנה אחד לשני מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

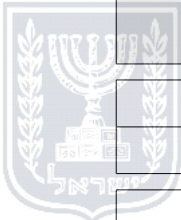
יעוד		תאי שטח
דיור מיוחד		1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דיור מיוחד	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דיור מיוחד	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד ומסחר	3,404	100
סה"כ	3,404	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	3,404.1	100
סה"כ	3,404.1	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>דיור מוגן לקשישים, מסחר הכולל בתי קפה, מסעדות וחנויות שונות.</p> <p>בקומת מרתף - שימושים ציבוריים לטובת הדיירים, מחסנים, מתקנים טכניים והנדסיים, חניה, פריקה וטעינה, מתקני אשפה, מסדרון תשתיות תת קרקעיות וכו'.</p> <p>קומת קרקע וקומה ראשונה- מסחר, משרדי מנהלה, מרפאות, מעבדות, שטחי ציבור לצורכי הקהילה עבור עיריית ראשון לציון, שטחים לרווחת הדיירים לרבות: לובי, חדרי תרבות וחוגים, חדרי אוכל, בריכה וספורט, שטחים טכניים.</p> <p>קומות עליונות- יחידות דיור לדיירים מוגנים כהגדרתם בחוק הדיור המוגן תשע"ב - 2012 . מחלקות אשפוז (מחלקות סיעודיות, ותשושי נפש וכו'), החלמה, שטחים נלווים לרווחת הקשישים כגון: משרדי מנהלה, חדרי תרבות וחוגים, אזור הסעדה, אזור ספורט ובריכה, בית כנסת וכו'.</p> <p>קומות גג - למתקנים טכניים והנדסיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> ניתן להקים שני מגדלי מגורים כמסומן בנספח הבינוי. יותר חיבור בין הבניינים גם מעל קומות הבסיס באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. מיקום החיבור יקבע לעת הבקשה להיתר בניה. תותר עלית מעלית לקומת הגג לצורך שימוש בגג כשטח פתוח מגונן לרווחת הדיירים. תותר בניית פרגולות בגג. תותר הקמת מתקני טרפו תת קרקעיים בתחום המגרש. גובה קומות המסחר עד 8 מ'. ניתן להוסיף גלריות בתוך קומות המסחר (בנוסף לסך הקומות). ניתן להוסיף קומה טכנית במסגרת סך הקומות כמופיע בטבלה 5. השטחים המגוננים לא יפחתו מ- 15% משטח המגרש. מיקום שטחי הקהילה כמופיע בנספח הבינוי, אינו סופי ויקבע לעת הבקשה להיתר הבניה. תותר גמישות במיקום השימושים השונים בקומות הבינוי. מיקום השימושים יקבע לעת הבקשה להיתר בניה. גודל יחיד ממוצעת יהיה 65 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל אחת מיחידות הדיור. מתוך סך השטחים העיקריים המפורטים בטבלה 5 עבור הדיור המוגן יוקצו שטחים למחלקות אשפוז ושטחים לרווחת הדיירים. הפרוגרמה עבור מחלקות האשפוז תקבע בתאום עם משרד הבריאות.
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>מרפסות:</p> <p>תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו הבינוי המסומן.</p> <p>פיתוח:</p>

4.1	דיור מיוחד
	מפלס החנויות בקומת הקרקע יפותח ברצף עם פיתוח השטח של הרחוב והמדרכה הגובלים.
ג	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מרתפים בגבולות במגרש. 2. תכסית קומות המרתף תהיה 95% משטח המגרש או 100% בתנאי מציאת פתרונות חלופיים לניקוז והחדרת מי נגר. 3. בתוואי מעבר התשתיות העירוניות התת קרקעיות החדש לא תעלה תקרת המרתף על גובה של 3.5 מ', מפני הקרקע המתוכננים וזאת כדי לאפשר מעבר תשתיות. לתאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. בשטחים המיועדים לגינון ונטיעת עצים, תקרת המרתף תהיה נמוכה ב 1.5 מ' לפחות מפני השטח.
ד	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה תת קרקעית בלבד. 2. ניתן יהיה לאחד את כניסות הרכב לחניית המסחר, לחניית המגורים ולחניית שימושי הקהילה. בשלב היתר הבניה יבחן הצורך בהפרדה פיזית ו/או חפיפה בין החניות לשימושי המסחר, המגורים והקהילה.
ה	<p>זיקת הנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תרשם זיקת הנאה למעבר ללא הגבלה בקומת הקרקע להולכי רגל ורוכבי אופניים ברוחב 14 מ' ובגובה 6 מ' לפחות. 2. בתחום זיקת ההנאה יתאפשר שביל אופניים, מדרכות, ריצופים וגינון. 3. מסדרון תשתיות תת קרקעי יהיה כמסומן בתשריט. 4. זיקות הנאה ירשמו לטובת עיריית ראשון לציון.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
3000	0	(4) 4	(4) 4	(4) 4	5	(3) 28	(2) 112	250	1574	53566	16816	15600	(1) 21150	3404	1	דיר מיוחד	דיר מיוחד	
	0	4	4	4	5	2			88	3000	(5)	600	2400	3404	1	קומת קרקע והקומה הראשונה	מסחר	דיר מיוחד
	0	4	4	4	5	2			41	1400		300	1100	3404	1	מבנים ומוסדות ציבור		דיר מיוחד
3000	0	(4) 4	(4) 4	(4) 4	5	(3) 28	(2) 112	250	1703	57966	16816	16500	24650	3404	1	סה"כ		דיר מיוחד

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 סך השטחים העיקריים המפורטים 4900 מ"ר יוקצו עבור מחלקות אשפוז ושטחים לרווחת הדיירים.

(2) גובה אבסולוטי יהיה עד 185 מ' (גובה מעל מפלס הכניסה 112 מ') לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

(3) 26 קומות + קומת קרקע + קומה טכנית.

(4) ניתן יהיה להבליט מרפסות ב 2 מ' מעבר לקווי הבניין הצדיים והאחורי קו בניין למרתפים 0 מ' בגבולות המגרש.

(5) כולל בסך שטחי השרות התת קרקעיים המפורטים לדיר המוגן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות



<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום נושא החלחול וההחדרה עם גורמי התכנון בעירייה. 2. תנאי למתן היתר בניה, אישור היחידה הסביבתית לפינוי פסולת הקיימת האתר כנדרש ועל פי כל דין. פינוי הפסולת היבשה הנמצאת בתחום התכנית לאתר קליטה מאושר וקבלת אישור מהאתר על קליטת הפסולת באתר. 3. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע פעולות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, תקשורת, טל"כ תאורה וסילוק אשפה. 4. כל התשתיות כולל תחנת טרנספורמציה תהיינה תת קרקעיות. 5. למבנים ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969", הוראה זו אינה חלה על שטחי הדיור המוגן לגביהם חל חוק הדיור המוגן, תשע"ב - 2012. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום לעניין איסור איחוד דירות. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת אמצעים למיתון רוחות בשטח זיקת ההנאה בתאום עם היחידה הסביבתית ברשות המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ניתנים להפקעה על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 דרכים וחניות</p> <p>א. החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. ב. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד ותהיה תת קרקעית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>שטח התכנית נמצא באזור רגישות על פי תמ"א 34/ב/4. יוותרו שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. לחילופין תתאפשר התקנתם של מתקני החדרה ו/או שהיה בתחומי המגרש כמפורט בסעיף 23.3.1 בהוראות תמ"א 34/ב/4, בתכנית קומות מרתף של 100%.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 איכות הסביבה</p> <p>לא יותרו שימושים הגורמים למטרדי רעש, ריח ומטרדים סביבתיים אחרים. כל שימוש מסחרי יובא לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס הוועדה המקומית לעניין עמידתו בדרישות איכות הסביבה.</p>	<p>6.6</p>

6.7	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.

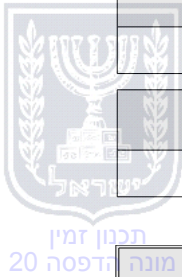


6.8	פסולת בניין
	פינוי פסולת בניין תעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשנ"ט 1998. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית . ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.

6.9	חומרי חפירה ומילוי
	ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט , חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר , תידרש הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.2007 ומיום 29.6.2008 או כל מסמך שיחליף אותם.

6.10	הנחיות מיוחדות
	לא תותר מכירת יח"ד בודדות.

6.11	הוצאות הכנת תוכנית
	הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על הבעלים בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.



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

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

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

	15 שנה מיום אישור תכנית זו.
--	-----------------------------

