

02/12/2019

להפקיד את התכנית

הוראות התכנית

16/07/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית מס' 413-0696211

רצ/15/1 - 128 - משה בקר 16

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לבניית בניין תעסוקה ומסחר באזור מבי"ת צפון בעיר ראשון לציון
התכנית כוללת תוספת זכויות וקומות בהתאמה לתכנית המתאר רצ/2030 ולחזון העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/128/15/1 - משה בקר 16

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0696211

2.500 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	182200
	קואורדינאטה Y	653650

1.5.2 תיאור מקום

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	בקר	16	

שכונה רובע הביילויים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3939	מוסדר	חלק		267

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 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. 2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
24/04/2012	3525	6404	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. 2/36. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/36/2
15/02/2005	1619	5367	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. טז. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/טז
11/05/1995	3128	4303	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. יא. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/יא
09/03/2004	2245	5280		החלפה	רצ/1/1/יג
21/04/1996	2827	4402		החלפה	רצ/1/15/ב/1
26/06/2017	7033	7531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2030. הוראות תכנית רצ/2030 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/2030
31/01/2007	1374	5622	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/1. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/ח/1
28/07/1996		4431		החלפה	רצ/מק/1/1/טו
27/08/1996		0		החלפה	רצ/מק/1/1/יד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שיראל לובלסקי - לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שיראל לובלסקי - לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23: 10 14/06/2020	שיראל לובלסקי - לוי	25/10/2018		1: 200	מנחה	בינוי
לא		17: 24 11/06/2020	דוד בז'רנו	07/05/2019	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		12: 14 05/06/2020	שיראל לובלסקי - לוי	25/10/2018	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			וואי השקעות הצלחה בע"מ	ראשון לציון	בקר	15	054-6764411		shirisoho@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			וואי השקעות הצלחה בע"מ	ראשון לציון	בקר	15	054-6764411		shirisoho@gmail.com

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
	עורך ראשי	שיראל לובלסקי - לוי		שיראל לובלסקי - לוי	רחובות	הגליל	28	08 6323775		shirellubel@gmail.com
	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	66722		מודיעין- מכבים- רעות	מגדל המנורה	8	08-9701106		david_bez@bezeqint.net
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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 וקומות לצורך הקמת מבנה מסחר ותעסוקה במתחם הרובע, מב"ת צפון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות הבניה

2. תוספת קומות

3. קביעת קו בניין בין שני מגרשים סמוכים

4. תוספת זכויות בתת הקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	901



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	2,500	100
סה"כ	2,500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	2,502.9	100
סה"כ	2,502.9	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מסחר ותעסוקה, לרבות: בתי קפה ומסעדות, משרדים, תעשייה, תעשיות עתירות ידע, מלאכה, מוסדות רפואיים, חדרי כושר וספורט, אולמות ובילוי. שימושים בתת הקרקע: חניות, אחסנה, תשתיות, חדרי אשפה וחדרי טרנספורמציה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח המבנה יהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית. שינויים בבנוי יהיו בסמכות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	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				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(9) 70	(8) 4	(7) 4	(6) 5	(5) 0	(4) 4	(3) 8	40		60			(2) 770	(1) 1800	2500	901	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(8) 4	(7) 4	(6) 5	(5) 0	(4) 4	(12) 8	40		60) 7500 (11		1740) 4620 (10	2500	901	תעסוקה	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

סה"כ עיקרי + שירות = 9,000 מ"ר = 360%

קומת קרקע מסחרית + קומת מסחר משולבת + 6 קומות משרדים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 900 מ"ר בקומת הקרקע + 900 מ"ר בקומה ראשונה ניתן יהיה לנייד זכויות של 5% בין הקומות מעל הקרקע.
- (2) 530 מ"ר בקומת הקרקע + 240 מ"ר בקומה ראשונה.
- (3) תותר קומה טכנית אשר תהיה ממוקמת על הגג או מעל קומת המסחר, כחלק ממניין הקומות ומניין השטחים.
- (4) עבור חניה ואחסנה.
- (5) מזרח.
- (6) לרחוב משה בקר.
- (7) צפוני.
- (8) דרומי.
- (9) בקומה ראשונה.
- (10) ניתן יהיה לנייד זכויות של 5% בין הקומות מעל הקרקע.
- (11) יותרו 4 מרתפים תת קרקעיים עבור חניה ואחסנה.
- (12) תותר קומה טכנית אשר תהיה ממוקמת על הגג או קומת המסחר, כחלק ממניין הקומות ומניין השטחים.





תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p>	<p>6.1</p>
<p>- ניתן יהיה למקם מחסנים לטובת בעלי העסק בקומת המרתף. - גובה קומת קרקע מסחרית יהיה עד 7 מ' נטו. - שטח גלריות בתוך חלל המבנה יהיה כחלק משטחי הבניה המותרים. - גג המבנה ישמש כשטח פתוח המיועד למשתמשים בבניין ויותקנו בו אלמנטי הצללה, ספסלי ישיבה ואלמנטים נופיים בנויים. - גובה חתך קומה יכול להשתנות ובתנאי שלא יעבור את הגובה המקסימלי המותר. - פיתוח החצרות והשטחים המרוצפים בגבולות המגרש יהיה ברציפות ובהתאמה לפיתוח הסביבתי של השטחים הציבוריים הגובלים ללא הפרעה לתנועה חופשית ומונגשת להולכי רגל ואנשים עם מוגבלויות. - ניתן יהיה לקבוע שטחי אחסנה בקומות לצרכי ארכיב מחסן ציוד משרדי וכו' בהיקף עד 20% משטח עיקרי בקומה.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>- תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. - כל החניה המתוכננת בתחום המגרש כולל חניה לפריקה וטעינה תהייה בתת הקרקע, פרט לחניות אופניים - מעלית המשמשת את חניון האופניים צריכה להיות בגודל המאפשר הכנסת אופניים כך ששני הגלגלים יהיו על רצפת המעלית</p>	
<p>6.3 איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
<p>- הפרויקט יעמוד בכל הדרישות של החוק למניעת מפגעים תשכ"א 1961 ותקנות למניעת מפגעים - במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות למטרדי רעש, זיהום אוויר, אוורור החניונים, פסולת, אקוסטיקה, אסבסט, קרינה ומניעת מפגעים בזמן עבודות, באישור אגף קיימות וסביבה בעיריית ראשון לציון</p>	
<p>6.4 בניה ירוקה</p>	<p>6.4</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 הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה</p>	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדרי מים משטח המגרש לקליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. ב. על פי המלצת רשות המים יערך סקר היסטורי, ובמידת הצורך גם סקר קרקע, סקר גז קרקע וחקירת מי תהום כתנאי להיתר בניה. ג. למרות האמור בסעיף קטן א' לעיל, בכפוף לאישור רשות המים בהתאם לממצאי הסקרים, ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירים למים אם יותקנו עפ"י דוח הידרולוגי אמצעים להחדרת נגר מהגגות אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ד. מי הנגר יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום, בתאום עם רשות המים.</p>	



6.6	תשתיות
<p>כל התשתיות לתפעול המבנה ולחדרי האשפה יהיו תת קרקעיות בתיאום עם מול אגף שפע בעירייה</p>	



6.7	פסולת בניין
<p>- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערך האיסוף האיזורי, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. - מתקנים לאצירת אשפה יהיו בתת הקרקע בתחום המגרש, חדרי אצירת אשפה יותאמו להפרדת אשפה ומחזור על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.</p>	

6.8	פיתוח סביבתי
<p>1. במסגרת היתר הבניה תוגש תוכנית פיתוח ותשתיות שתכלול: א. פיתוח סביבתי הכולל פירוט המפלסים ופתרונות ניקוז, תיעול ביוב וכיוב' ב. פתרונות תנועה, חניה, שטחי פריקה וטעינה ג. גינון, שתילה, נטיעות ואלמנטים נופים בנויים. ד. חומרי גמר, פרטי פיתוח פריסת גדרות, קירות פיתוח, שילוט ותאורה. ה. כל התשתיות לניקוז פינוי אשפה ופסולת, אנרגיה ותקשורת. 2. תכנית למתן היתר הבניה תייעד 20% משטח המגרש נטו לגינון בתחום המגרש.</p>	



6.9	מרתפים
<p>- ניתן יהיה לבנות מרתפי חניה משותפים בכול תחום חלקה 267 בהסכמת בעלים. - תכנית מרתפי חניה לא תעלה על 85% משטח המגרש על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים, חלחול מי נגר יתאפשר בכפוף לאמור בסעיף ניהול מי נגר לעיל. - בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיורור - גובה מילוי תקרת החניונים יהיה לפחות 1.5 מ' לצורכי גינון ונטיעות. - ניתן יהיה לבנות מרתפים עד קו בניין 0, בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 1</p>	

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. אישור אגף איכות הסביבה לתכנון המוצע. 2. הכנת תצ"ר והבטחת רישומו במרשם 3. אישור אגף תנועה בעירייה לתכנון מערך התנועה, החניה, הכניסה והיציאה מהמגרש. 4. תיאום עם חברת חשמל</p>	



6.11	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p>	

6.12	הוצאות הכנת תוכנית
<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>	

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

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38