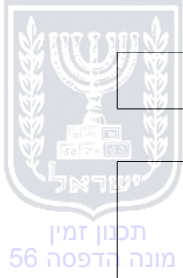


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0438515

איחוד וחלוקה פארק האגם מתחם ב' - רצ/מק/1/21/8/2



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 זו הינה תכנית איחוד וחלוקה למגרשים 363,364,365 אשר נקבעו כמתחם איחוד וחלוקה בתכנית רצ/8/21/1, ונועדה להסדיר את חלוקת מגרשים אלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה פארק האגם מתחם ב' - רצ/מק/1/21/8/2

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

413-0438515

מספר התכנית

94.064 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**
כן**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**
מקומית**לפי סעיף בחוק**
62א (א) (1), 62א (א) (4)**היתרים או הרשאות**
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**סוג איחוד וחלוקה**
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**
לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	176700
קואורדינאטה Y	654100

1.5.2 תיאור מקום

מתחם מלונאות (אכסון מלונאי) בחלקו הצפוני של האגם, ממזרח לים פלנט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פארק האגם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	מוסדר	חלק	363-365	

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 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/1 יג. הוראות תכנית רצ/1/1 יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/1 יג
24/02/2014	4033	6761	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/105. הוראות תכנית רצ/1/105 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/105
03/03/1983		2900	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/21. הוראות תכנית רצ/1/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/21
04/02/1993	1410	4082	תכנית זו משנה את תכנית רצ/1/21/1 רק לעניין הוראות איחוד וחלוקה וכל יתר הוראותיה של תכנית רצ/1/21/1 ממשיכות לחול. ככל שלא שונו בתכנית זו.	שינוי	רצ/1/21/1
14/02/2008	1947	5776	תכנית זו משנה את תכנית רצ/מק/1/10/21 רק לעניין הוראות איחוד וחלוקה וכל יתר הוראותיה של תכנית רצ/מק/1/10/21 ממשיכות לחול. ככל שלא שונו בתכנית זו.	שינוי	רצ/מק/1/10/21
11/12/2016	1410	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/21/8. הוראות תכנית רצ/1/21/8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/21/8



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שיראל לובלסקי - לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		שיראל לובלסקי - לוי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		23	09/08/2020	יובל דנוס	16: 32 06/09/2020	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		20	09/08/2020	יובל דנוס	16: 37 06/09/2020	נספח עקרונות	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		8	09/08/2020	יובל דנוס	16: 39 06/09/2020	נספח שעבודים	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	06/09/2020	שיראל לובלסקי - לוי	16: 48 06/09/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	14/06/2016	שיראל לובלסקי - לוי	22: 14 03/09/2020		לא

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			כהן פליקס אחזקות ו- א.ש.נ.מ נדלן נדלן בע"מ	ראשון לציון	שד מנחם בגין	4	03-9679995	03-9650030	manager@sigma-pro.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כהן פליקס אחזקות ו- א.ש.נ.מ נדלן נדלן בע"מ	ראשון לציון	שד מנחם בגין	4	03-9679995	03-9650030	manager@sigma-pro.co.il

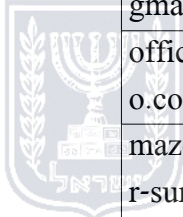
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				עפ"י נסח טאבו	ראשון לציון	המאה ועשרים		03-9679995		

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	שד מקס ואמפרו שיין		08 6323775		shirellubel@gmail.com
	שמאי	יובל דנוס	104		רמת גן	סמדר	26	03-7528322	03-7528324	office@danc o.co.il
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 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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

קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בתחום התכנית, שינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

2. שינוי קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	607
מלונאות (אכסון מלונאי)	611 - 609
שטח ציבורי פתוח	608, 606 - 604
נחל/תעלת נחל	603 - 601
דרך מאושרת	705 - 701
דרך ו/או טיפול נופי	707, 706

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	611 - 609
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	605, 604

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,800	12.57
חניון עם טיפול נופי	22,857	24.35
מלונאות (אכסון מלונאי)	32,569	34.69
מתקנים הנדסיים	581	0.62
שטח ציבורי פתוח	21,038	22.41
תעלה/מאגר מים	5,030	5.36
סה"כ	93,875	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	22,877.69	24.32
דרך מאושרת	11,822.44	12.57
מלונאות (אכסון מלונאי)	32,709.43	34.77
מתקנים הנדסיים	577.12	0.61
נחל/תעלת נחל	5,031.35	5.35
שטח ציבורי פתוח	21,046.76	22.37
סה"כ	94,064.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	תא שטח 607 היינו חלק מתא שטח 800 מתכנית רצ/8/21/1 תחנת שאיבה לביוב
4.1.2	הוראות
א	ביוב 1. תא שטח 607 משמש כשטח למתקן הנדסי קיים 2. המתקן יהיה תת קרקעי ובחלקו עד גובה 5 מ' 3. בקשות להיתר בנייה יועברו לאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות כתנאי למתן היתרי בנייה. 4. סוגי השפכים יאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות בשלב היתר הבנייה. 5. הרחבות ושינויים במתקן הקיים יתוכננו בהתאם לרשויות הנוגעות בדבר כגון: משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, תאגיד המים העירוני ועיריית ראשון לציון. 6. לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר הכנת נספח למניעת הפצת ריחות.
4.2	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.2.1	שימושים
	1. מבנים למלונאות. 2. שירותים תיירותיים נילווים, כגון אולמי אירועים ובידור, מתקני ספורט ונופש, מכון בריאות וכושר, בריכת שחיה מקורה ו/או פתוחה, שירותי אוכל ומסחר, שטחי תצוגה ותערוכות ומתקנים הנדסיים קטנים בלבד. 3. מסחר, מרכז קונגרסים, בתי קולנוע ושירותים נלווים.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות (א) כל השימושים המותרים וההוראות המובאים כאן יהיו תואמים לתמ"א 12 על תיקוניה. (ב) תוגש תכנית בינוי ופיתוח שתכלול התייחסות לבינוי, גובה, חומרי גמר והנחיות לפיתוח ונוף אשר תאושר ע"י אדריכל העיר כתנאי להגשת בקשה להיתר בנייה. (ג) תכניות בניה: מספר חדרי מלון מרבי מותר - 400 חדרי אכסון מלונאי. (ד) לא תותר הקמת דירות נופש ו/או דירות מגורים מכל סוג שהוא (רגיל, מיוחד, מוגן וכיו"ב). (ה) גובה בניה מרבי: 1) קומת קרקע, גובה מרבי 9 מטר (כולל גלריה). גובה מקסימלי מותר לבניה לא יעלה על 35 מ' מעל מפלס כניסה קובעת. בכל מקרה גובה הבניה יהיה כפוף למגבלות תמ"א/2/4 והנחיות משהב"ט. 2) תותר הקמת אגפי החדרים בגובה 6 קומות נוספות מעל קומת הקרקע כאמור. 3) קומות החדרים יהיו מדורגים כלפי האגם עם מרפסות גג מוצללות. ז). חומרי גמר: חיפוי הבניינים יהיה מחומר קשיח ועמיד לאורך שנים, בכפוף לסעיף 4.2.2 מ. ח) מתקנים טכניים ובנייני עזר: (1) כללי: כל המתקנים הטכניים יוסתרו באופן מושלם בתוך המבנה, במרתפים, או על הגג העליון באמצעות מעקה הגג או הגג המקומר לרבות מכלים, מדחסים, מתקני קירור, מתקנים סולריים,

4.2

מלונאות (אכסון מלונאי)

חדרי מכוונות וכו'

(2) חדרי שנאים, מיתוג, מצברים, גנרטורים ומתקני חשמל ותקשורת שונים, מפוחים וכו' יותר אך ורק במרתפים. תותר התקנת ארובות אוורור בלבד למתקנים אלו במרווחי הבנייה במשולב עם פיתוח השטח.

(3) ביתן שומר: תותר הקמתו בקו בנין אפס ובלבד שישולב עם הגדר לחזית הרחוב בגמר ובעיצוב זהה בהתאם להנחיות נספח הפיתוח. יוגש כחלק מהבקשה להיתרי הבנייה.

(4) אזורי פריקה וטעינה ופינוי אשפה: יהיו מוסתרים מהרחוב וימוקמו בחזית המערבית בלבד.

אזורים אלו יהיו סגורים בתריסי/דלתות גלילה ממתכת ושולבו באופן אינטגרלי בחזיתות המבנה. איזורים אלה יהיו מגודרים בגדר אטומה.

(5) שילוט: לא יותר שילוט על גגות המבנים. השילוט (בגודל צנוע בלבד) יותקן אך ורק על חזיתות המבנים בהתאם לפרט שיוגש כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.

(ט) חניה:

(1) החניה העלית תותר בחלק התא השטח הגובל עם הכביש, לא בחלק הפונה לאגם, כמסומן בנספח התנועה.

(2) יותרו 2 מרתפים לחניה מתחת לכל שטח המגרש, כך שישמר מרחק של 50 מ' לפחות מקו המים כמסומן בתשריט.

(3) מספר החניות הנדרשות בתאי השטח יהיה לפי תקן החניה התקף בעת מתן ההיתר.

(י) פיתוח נוף:

(1) גינון בחניה - בחניה המקבילה לרחוב (גבול מגרש קדמי) ינטעו כל כי 4 חניות עצים בוגרים ורחבי נוף בגובה כ' 6 מ' לפחות. ביתר אזורי החניה ינטעו עצים בוגרים בקוטר גזע 2" לפחות ובגובה 2.5 מ' לפחות (עד לפיצול הענפים) בכמות של עץ אחד לכל 6 חניות. איי הגינון בחניה יהיו ברוחב כ- 1 מ' ותותקן בהם מערכת השקייה ותאורה. עבור כל עץ יינתן בית גידול בעומק של 1 מ' לפחות.

(2) ריצוף אזורי החניה יהיה כולו באבן משתלבת כמפורט בנספח הפיתוח.

(3) גדרות ושערים:

(א) כללי: לא תותר הקמת גדרות לכיוון הרחוב. בחזיתות צדדיות תותר הקמת גדר בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' מפני השטח לרבות שערים, עפ"י פרטים מחייבים בנספח הפיתוח.

(ב) לא יותרו גדרות רשת (ושזורה או מולחמת).

(ג) מתקני אשפה, פילרים, ביתן שומר וכו' ישולבו באופן אינטגרלי בעיצוב הגדרות.

(ד) לא תותר הקמת גדרות כלפי האגם.

(יא) הוראות נוספות:

(1) הבניה תעשה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אחסון מלונאי של משרד התיירות.

(2) עסקי מזון, בריכות שחיה ובתי מלון יתוכננו בהתאם לתקנות והנחיות של משרד הבריאות. הוראות מיוחדות:

1. לפחות 10,500 מ"ר עיקרי (מתוך סך כל השטחים העיקריים בהיקף של 22,500 מ"ר) יהיו מיועדים לשימוש מלונאות -אכסון מלונאי בלבד, לרבות השימושים הנלווים להם כגון אופנה, תכשיטים, מזכרות, צעצועים, ספרים ועיתונים, ממתקים, מינימרקט לאורחי המלון וכו'.

2. יתרת השטחים העיקריים יהיו בהתאם לשימושים בסעיף 4.2.1 (2)+(3)

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>1. השטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים לשמש כפארק עירוני לרבות: מעברים ציבוריים להולכי רגל ושבילי אופניים, שטחים מגוננים, פרגולות להצללה, מדשאות, נטיעות, מסלעות, קירות תמך וגדרות, טיילת להולכי רגל מסביב לאגם בכפוף למגבלות המתחם לשימור משאבי טבע, מעגנות לסירות חתירה ומפרש ומעגנות לדיג, קיוסקים, בתי קפה, עמדות מתקני כושר ומסלולי ריצה.</p> <p>2. שימושים נוספים שיתרו: מגרשי משחקים לילדים, גני הרפתקאות, רכבת שעשועים לילדים, שטחי החלקה על גלגליות, מתקן טיפוס סנפלינג, עמדות ומתקני כושר, השכרת אופנים והשכרת אפנים משפחתיות רכיבה על פוני. לתאי שטח 602-604-605-606-607-608.</p> <p>3. בתא שטח 608 לא תותר כל בניה.</p> <p>4. בתא שטח 606 (לשעבר 712) תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתיות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח לפי רצ/8/21/1</p> <p>א. חלק מהשטח הציבורי מסומן כתחום לשימור משאבי טבע בתשריט ובנספח הנופי של רצ/8/21/1.</p> <p>ב. פירוט זכויות בניה בתא שטח המיועד לשצ"פ - ראה סעיף 5.2 פירוט מצב מוצע שטחים המיועדים לשצ"פ.</p> <p>ג. גובה בניה: תותר בניה בקומה אחת בלבד בגובה שלא יעלה על 5 מ'.</p> <p>ד. קירות תמך: הפרשי הגובה יתמכו ע"י קירות בטון אבן מסותתת ברוחב 30 ס"מ ובאורך משתנה בקוים אופקים ובאישור מהנדס העיר. את הקירות יש לדרג כך שגובה הקיר הנמוך יהיה מקסימום 1.5 וכל דירוג מעליו יהיה 3 מ'. מרחק בין דירוג אחד למשנהו יהיה לפחות 1.5 מ' המרווח ישמש לנטיעות. כמו כן גובה קיר בין שטח פרטי למדרכה ציבורית לא יעלה על 0.6 מ'.</p> <p>ה) לא תותר כל אטרקציה המונעת בדלק כלשהוא במים או ביבשה ואיסור על סירות מנוע, אופנועי-ים, מכוניות קרטינג וכיוב' (ובהתייחס למגבלות פיתוח האגם המפורטות בסעיף 4.5.2 ס"ק יא בהמשך: "הוראות מיוחדות לשטח ציבורי פתוח סביב אגם הסופרלנד וכך, לא תותר כל פעילות בעלת אופי של הימורים.</p> <p>ו) בקו המים תותר הקמת מעגנת לצרכי עיגון סירות להשכרה, בכפוף לכך, שביצוע המעגנה ייעשה תוך פגיעה מינימלית בפני הקרקע ומתוך התחשבות בשמירה על גדת האגם כמופע גדה טבעי. ובשמירה על חגורות הצומח האופייניות ביבשה ובמים. יותרו בתי קפה בגדה המזרחית ובגדה המערבית מחוץ לתחום האזור לשימור ערך טבע ועפ"י טבלת זכויות הבניה.</p> <p>ז) טיילת: תיסלל טיילת היקפית אשר תבטיח גישה נוחה מתא שטחי החניה אל כל חלקי הפארק. הטיילת תיסלל בהתאם להנחיות בסעיף 4.5.2 ס"ק יא בהמשך הוראות מיוחדות לשטח ציבורי פתוח סביב אגם הסופרלנד.</p> <p>ח) פרגולות: תותר הקמת אלמנטי הצללה וקולונדות ופרגולות (בביצוע מעמודים בחיפוי אבן מסותתת מלבנית בעיבוד "מסמס" ו/או עמודי פלדה, ופרגולות מפלדה ו/או ע"י מטופל ו/או במשולב).</p> <p>ט) משטחי עץ- תותר הקמת משטחי עץ ובמיוחד באזורי המעגנות לסירות חתירה וסירות מפרש, באזור פארק ההרפתקאות, האגם בטיילת ההיקפית, ובגשרונים השונים כמופיע בנספח הבינוי ונספח הפיתוח.</p> <p>י) תאורת חוץ: תאורת החוץ תהא במידה המאפשרת בטחון ובטיחות לתנועת הולכי הרגל בשטח</p>

4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>הציבורי הפתוח.</p> <p>ג) תאורת החוף תהיה על גבי עמודי תאורה ועל עמודי הפרגולות בלבד, עמודי וגופי התאורה יהיו בהתאם לנספח הנופי.</p> <p>מ) תכנית התאורה תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>יא) תכנית פיתוח:</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח בהתאם להנחיות פרק 6.1 בהמשך.</p> <p>יב) בגדה המזרחית של אגם הסופרלנד תותר הקמת מכוון שאיבה שיאפשר איזון ושמירה על מפלס מי האגם, ויסות עם מי אגם הנקיק, או מאגרים אחרים בסביבה.</p> <p>יג) הוראות מיוחדות לשצ"פ סביב אגם הסופרלנד</p> <p>1) הפיתוח סביב אגם הסופרלנד יחולק בין 2 איזורים (ראה תשריט).</p> <p>א) הגדה הצפונית (ראה הנחיות בהמשך).</p> <p>ב) הגדה הדרומית - תישאר ללא פיתוח.</p> <p>2) בגדה הצפונית יאופיינו 4 אזורים:</p> <p>א) גדת האגם: בעלת מופע טבעי. גדת האגם תישמר כמשטחי בוץ וכמופע גדה טבעית שיעלו במידה ניכרת את עושר מיני בע"ח והצמחים, יישמרו חגורות הצומח האופייניות לבית גידול לח ביבשה ובמים. תימנע הצבת מסלעות על גדות האגם. באזור זה תאופיין צמחייה בית גידול לח כגון: סמר חד, לענה, עבקנה, פטל קדוש טיונית החולות, קנה מצוי, קנה סוכר מצרי. רותם, שבט לבן, שומר פשוט, שיח אברהם מצוי, לוביה מצרית, ארכובית משוננת, שנית גדולה, ערבה, דבשה לבנה, טיון דביק, דבקה זיפנית, ארכובית א"י, כרפס הביצות, חנק מחודד, נשרו הדוחן, סוף מצוי, קצח השדה וכו.</p> <p>ב) הטיילת:</p> <p>הטיילת תשמש כחיץ בין התשתיות הבנויות לאזור הטבעי, בהיבטים של פעילות אדם, תאורה, רעש, ופעילות קהל אינטנסיבית. רוחב הטיילת כ- 8 מ' והיא תהיה מפותלת ותתקרב ותתרחק לחילופין משפת האגם. לאורך הטיילת יהיה שימוש בחברות צומח מקומיות אופייניות. תאסר כניסת כלי רכב לטיילת.</p> <p>ג) תחום השפעה:</p> <p>רצועה ברוחב כ- 5 מטר, לפני/אחרי הטיילת. האזור ישמש כאזור חי לגדת האגם. באזור תאסר השמעת מוזיקה. תאורה תכוון כלפי חוץ מהאגם. באזור תאסר כניסת כלי רכב.</p> <p>באזור יהיה שימוש בחברות צומח מקומיות אופייניות כגון: אגרופירון לבנונית, גלעינון, ידיד החולות, טיונית החולות, רותם, חבלבל, מתנן, שמשון סגלגל, עכנאי, גומא שרוני, דו פרק, זוגך לבן, לפופית, אטד, מלוח קיפח, מתנן, שרביטו, כרוב החוף, מררית החוף, מלענך החוף, לחך בשרני, דרדר הקורים, אגמון הכדורים, אספרג ארוך עלים, אשל וכו'.</p> <p>ד) אזור אינטנסיבי:</p> <p>אזור זה יוגבל לעסקים שקטים המאפשרים חווית צפייה אינטימית לעבר גדות האגם (שימושים רועשים יוגבלו לתוך המבנה כולל טיפול אקוסטי). התאורה תכוון כך ששטח האגם וסביבתו הקרובה לא יהיו מוארים בלילה. הפסולת תאצר בפחי אשפה סגורים בלבד למניעת ריחות.</p>
4.4	נחל/תעלת נחל
4.4.1	שימושים
	מותרת פעילות שיט בכלי שיט קטנים מסוג סירות משוטים, סירות פדלים, סירות מפרש וגלישה וכן דיג מן החוף. עפ"י רצ"1/8/21/1
4.4.2	הוראות



4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרך עפ"י רצ/1/21/8 כבישים, מדרכות, חניות, עמודי תאורה, איי תנועה וככרות תנועה מגונכים, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים מעבר תשתיות תת קרקעיות, ומעברים דו מפלסיים.
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י רצ/1/21/8 (א) תוואי הדרכים, רוחבם וקווי הבנין שלהם יהיו כמסומן בתשריט. ביצוע דרך מוצעת יעשה עם פיתוח מתחם א' ועפ"י רצ 105/1. (ב) באיי התנועה ובככרות התנועה ינטעו עצים בוגרים ורחבי נוף בגובה 6 מ' לפחות. לכל עץ יינתן בית גידול בעומק של 1 מ' לפחות. (ג) תותר חנייה תת קרקעית מתחת לדרך מס' 6 עבור ייעודי מסחר ותעשייה עתירת ידע ממוזרח. (ד) פרגולות ותחנות המתנה: תותר הקמת אלמנטי הצללה וקולונדות, פרגולות, תחנות המתנה (בביצוע מעמודים בחיפוי אבן מסודרת מלבנית בעיבוד "מסמס" ו/או עמודי פלדה ופרגולות מפלדה ו/או ע" מטופל ו/או במשולב). (ה) יובטח רצף הליכה ללא הפרעה אל השצ"פ מדרום לדרך 9 באמצעות הקמת לפחות 2 מעברים עיליים להולכי רגל ואופניים, כמסומן בתשריט, בנספח הבינוי ובנספח הנופי, מעל להמשך דרך 431 כדי לקשר בין השצ"פ הסמוך לאגם הסופרלנד לבין השצ"פ הסמוך לאגם הנקיק. מעבר אחד יתוכן לאורך המובל המחבר בין אגם הסופרלנד לאגם הנקיק. שינוי במיקום המעברים לא ייחשב כשינוי תב"ע. (ו) יש לקבל אישור חברת מניב לתכנון מפורט של מעברים מעל תוואי ביוב ראשי קיים.
4.6	דרך ו/או טיפול נופי
4.6.1	שימושים
	דרך עפ"י רצ/1/21/8
4.6.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
				0	1	4						10 (1)	12422	706	דרך ו/או טיפול נופי
				(2)	1	4						10 (1)	10456	707	דרך ו/או טיפול נופי
													3704	701	דרך מאושרת
													437	702	דרך מאושרת
													4896	703	דרך מאושרת
													1716	704	דרך מאושרת
													1069	705	דרך מאושרת
10	10	5	10	2	(3) 7	35		(5)	(4) 19597	(3) 1812	3105	9833	14952	609	מלונאות (אכסון מלונאי)
10	0	8	5	2	(6) 7	35		(5)	(3) 2172	(3) 253	434	1376	2716	610	מלונאות (אכסון מלונאי)
0	10	8	5	2	(3) 7	35		(5)	(3) 8231	(3) 1435	2461	7791	15042	611	מלונאות (אכסון מלונאי)
				2	1	5		50		100%		50%	577	607	מתקנים הנדסיים
													2523	601	נחל/תעלת נחל
													1910	602	נחל/תעלת נחל
													598	603	נחל/תעלת נחל
													2909	604	שטח ציבורי פתוח

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						שטחי בניה (מ"ר)		מזעל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
													שטח ציבורי פתוח
										(7)	5893	605	שטח ציבורי פתוח
										(8)	9629	606	שטח ציבורי פתוח
										(9)	2615	608	שטח ציבורי פתוח

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:

שטח עיקרי של 10,500 מ"ר מתוך השטחים העיקריים יותרו למטרות מלונאות איכסון מלונאי בלבד יתר השטחים העיקריים יותרו בהתאם לשימושים בסעיף 4.2.1 (2) + (3). שטחים אלו יחולקו בהתאם לחלוקת זכויות הבניה שנקבעה בתכנית רצ/מק/1/10/21, כך שזכויות הבניה על פי תכנית רצ/מק/1/8/21 יחולקו בין המגרשים באופן יחסי כלהלן: חלקה 364 (תאי שטח 610-611) בשיעור של 48.245% חלקה 365 (תא שטח 609) בשיעור של 51.755%

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עיקרי + שירות - יותר 2 ביתני שומר בגודל 5 מ"ר כל אחד לכל היותר.
- (2) 0.
- (3) עפ"י רצ/8/21/1.
- (4) על פי הסכם בין הוועדה המקומית לבין בעלי חלקה 364, הוגדלו זכויות הבניה לשטחי שירות תת קרקעיים לחלקה 365 בהיקף 4,070 מ"ר ע"י חלקה 364.
- (5) לפי קווי בנין.
- (6) עפ"י רצ/8/21/1.
- (7) בתא שטח 605 יותר מזנון אחד בשטח מירבי (עיקרי + שירות) עד 50 מ"ר.
- (8) בתא שטח 606 יותר מזנון אחד בשטח מירבי של 50 מ"ר ליחידה. ובית קפה אחד בשטח מירבי של 150 מ"ר ליחידה. בתא שטח 606 יותר הקמת מתקנים הנדסיים בשטח מירבי של עד 850 מ"ר (הבניה מותרת מחוץ לאזור לשימור ערכי טבע).





תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

- תותר בניה בקו 0 בצד הגובל בין המגרשים בהסכמת בעלים בלבד, אי הסכמה יחשב כסטייה ניכרת.

- ניתן יהיה לבנות מרתפי חניה עד קונטור קו מגרש, ניתן יהיה לעשות מרתפי חניה משותפים בהסכמה.

- גודל מגרש מינימאלי 2 דונם, ניתן יהיה לעשות חלוקה בתשריט לצורכי רישום.

- ניתן לנייד שטחים עיקריים בין הקומות לרבות לקומות תת קרקעיות

- בתחום הגבול המשותף (הגבול המזרחי) של תאי שטח 611 ו-610 עם גבול תא שטח 609 (הגבול המערבי) ניתן לקבוע דרך גישה משותפת לתאי שטח אלו במרווח קווי הבניין ובלבד שניתנה הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין, אי הסכמה של כל הבעלים תחשב סטייה ניכרת.

- גובה חתך קומה יכול להשתנות רק שלא יעבור את הגובה המקסימלי המותר.

- ניתן לנייד שטחי בניה בין מגרש 611 למגרש 610 בהסכמת בעלי המגרשים.

6.2**חניה**

על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3**איכות הסביבה**

הפרויקט יעמוד בכל הדרישות של החוק למניעת המפגעים בתשכ"א 1961 ותקנות למניעת מפגעים ו/או בדרישות איכות הסביבה שבתוקף כדין ובאישור אגף איכות הסביבה.

6.4**איכות הסביבה**

פעילות בתי קפה, מסעדות :

על מנת למנוע מטרד רעש ממוסיקה לבתי המלון ולבתי המגורים הקרובים מהשמעת מוסיקה בעסקים הנ"ל יש לדרוש ביצוע תנאים להשמעת מוסיקה במסגרת הליך רישוי העסק. להלן הדרישות העיקריות להשמעת המוסיקה :

א) דלתות העסק תהיינה סגורות בדרך קבע בזמן השמעת מוסיקה, כך שלא ישמע רעש חזק של מוסיקה מחוץ לכותלי העסק.

ב) איסור להשמיע מוסיקה מחוץ לכותלי העסק, לרבות באזור מקומות ישיבה למעט מוסיקת רקע שקטה במיוחד שלא נשמעת כלל מחוץ לתחום המוקצה לעסק.

ג) במידת הצורך יש לנקוט באמצעים אקוסטיים נוספים, לרבות איטום פתחים, התקנת מכשיר מגביל קול, ביצוע שינויים בסוג, מיקום רמקולים ומערכת הגברה על פי תוכנית האקוסטית.

3) רעש מאירועים, הופעות ומסיבות עם מוסיקה בשטחים הציבוריים :

על מנת למזער את הפוטנציאל לגרימת מטרד הרעש יש לבצע את ההנחיות שלהלן :

א) כל האירועים, הופעות או מסיבות פרטיות יסתיימו בשעה : 23.00 לכל המאוחר.

ב) יש להרחיק את מקום הפעילות כמה שניתן משימושים הרגישים לרעש.

ג) יש להפנות את הרמקולים לכיוון אזורים לא רגישים לרעש.

ד) יש לתת עדיפות לשימוש במערכת רמקולים בעלי הספק נמוך יחסית המפוזרות בשטח, לעומת שימוש במספר קטן של רמקולים רבי עוצמה, תוך שימוש במכשירים להגבלת עוצמת הרעש.

4) אזורי חניה

לעת התכנון המפורט, יתוכננו החניונים בצורה שלא תהיה חריגה מהתקנים המותרים של רעש מחניונים. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים כדי להפחית את הרעש מתחת למפלסים המותרים על פי התקנות למניעת מפגעים (ורעש בלתי סביר) 1990. בהיתרי הבנייה לחניונים תת קרקעיים יינתנו הנחיות סביבתיות ע"י אגף לאיכות הסביבה בעירייה.

6.4

איכות הסביבה

- ב. איכות מי האגם :
- 1) יאסר שימוש בסירות מנוע באגם.
 - 2) כל המבנים והעסקים בשטח יחוברו למערכת ביוב עירונית, ותאסר כל הזרמה של שפכים או קולחים לאגם מכל מקור שהוא.
 - 3) איכות מי האגם תהיה עפ"י דרישות משרד הבריאות בהתאם לקריטריונים לאיכות מים לנופש ללא מגע גוף השימושים המותרים יהיו ללא מגע גוף.
 - ג. זיהום אוויר וריחות :
 - 1) באזור התכנית קיים פוטנציאל למטרדי ריח ממתקן השפד"ן.
 - 2) פליטות לאוויר מעסקים שונים תעמוד בתקני הפליטה שנקבעו ב-T. A. Luft98 או תקני פליטה ישראלים חדשים שיקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 - 3) מערכות חימום/קירור או כל מערכות אנרגיה אחרות יופעלו על בסיס גז או חשמל בלבד.
 - 4) תנאי להיתר בנייה לשטחים מצפון לאצטדיון בסמיכות לתחנת השאיבה, יהיה בדיקת ההשפעה הפוטנציאלית של ריחות מהתחנה על המבנים ושימושי קרקע החדשים והמבוקשים.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי להיתר בניה ראשון בשצ"פ יהיה הגשת תכנית מפורטת למימוש בשלבים של המלצות נספח הניקוז לפינוי עודפי המים מהאגם בשעות שיא.
- ב. תנאי להיתר בנייה ראשון בשצ"פ יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לכל שטח התכנית. תכנית הפיתוח תכלול מיקום מצפורים, התויית טיילת היקפית, הנחיות לגדות האגם, חומרי גמר ונגישות, הנחיות תאורה בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
- תכנית הפיתוח תבטיח, בין השאר : פתרון מרכזי, חיבור וקליטה של ביוב וניקוז במערכת העירונית והאזורית, תוך חישוב הספיקות לשעת שיא של כל פעילויות התעסוקה, הנופש, הספורט, התיירות והמסחר, אמצעים ופתרונות למניעת זיהום, כתוצאה מתקלות במערכות ובמתקנים. התוכנית תקבע שלבי ביצוע בהתאם לשלבי פתוח השטח.
- תכנית הפיתוח תקבע גם את מפלסי ה-0.0 של קבוצות מתחמי הבנייה הצמודים באזורי התעסוקה, תיאום כניסות משותפות לחנייה במתחמי התעסוקה. התכנית תקבע את התנאים לעמידה בעקרונות נספח הבינוי של תכנית זו ויישום בנייה בקו בניין צידי 0 בקומת הקרקע.
- דרכי גישה, חניות, שטחי פריקה טעינה ואחסנה, תכנית נטיעות, עיצוב מדרכות ודרכים. עיצוב של קירות תמך וגדרות, עמודי תאורה ושילוט, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוסים, הסדרי פינוי אשפה ופסולת בהתאם להנחיות עיריית ראשון לציון, הנחיות לביצוע פרגולות מגרשי החניה ובשטחים הציבוריים הפתוחים, וכן תכנון מערך שבילי אופנים וחניה לאופנים.
- עיצוב החזית - גימור מבנים, גינון, גידור, שילוט, תאורה, ריהוט רחוב ומתקני רחוב.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים עם בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי, פיתוח נופי ואדריכלי מפורטת למגרש ואישורה. התכנית תקבע בין היתר הנחיות מחייבות הנוגעות לפיתוח התשתיות, השטחים הפתוחים והציבוריים, אופי הבינוי וכיוצ"ב לאישור הוועדה המקומית. התכנית תקבע, בין השאר :
 - גבולות המגרש ומבנים סמוכים אם יש.
 - העמדת המבנים והמתקנים המותרים על פי השימושים והתכליות.
 - מפלסים ופתרונות ניקוז, תיעול וביוב וכיוב'.
 - פתרונות תנועה וחניה מלאים
 - פריסת גידור וקירות.
 - חומרי גמר-פרטים, סוגים, גוונים, לרבות שילוט ותאורה.

	תנאים למתן היתרי בניה	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>- שילוב מפלסים ופתרונות קצה עם אזורים סמוכים. - שתילה גינון נטיעות ואלמנטים נופיים בנויים כגון פרגולות, הגנה על נטיעות והשקיה. - סימון מתקנים טכניים. - מערכות ומתקנים לתשתיות המים, תשתיות הניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פינוי אשפה ופסולת, אנרגיה ותקשורת. מערכות ומתקנים הנדסיים תפעוליים כגון: חדרי מכונות, מתקנים למיזוג אויר, מתקני בישול וצלייה, רמקולים ומערכות הגברה, מערכות אנרגיה מתקני דלק, גז וכיוב'. יינתן פרוט מרבי ונתונים כמותיים לגבי סוג המערכת והמתקנים. גודלם, מיקומם, פעילותם בשעת שיא ובעת תקלות. - אין בתכנית האמורה לפגוע בהיתרים קיימים שנתנו בתחומי התכנית. ד. תנאים להיתר בנייה בנושאי איכות סביבה ואקוסטיקה: (1) הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות ולהטיל כל תנאי בדבר אמצעים תכנוניים טכנולוגיים או תפעוליים, כאשר לדעתה ו/או לדעת חדשות המוסמכת הפעילות עשויה לחרוג מההוראות המיוחדות בנושא איכות הסביבה- סעיף 6.3 ומהוראות הנספח הסביבתי. (2) התנאים להיתר ייקבעו בתאום עם האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית. התנאים לאכלוס המבנים, הפעלה, שימוש בשטחים בנויים ופתוחים יקבעו אף הם בתאום עם האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית. (3) לא יותר אכלוס, שימוש והפעלה של מבנים ושטחים פתוחים ללא קבלת חוות דעת מן האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית בדבר מילוי וביצוע כל ההוראות בהתאם לסעיף 6.5 להלן. (4) בשלב היתר הבניה תוגש לאישור תכנית למערכת אצירת פסולת מוצקה אשר תיתן פתרון לצורכי התכנית ותמנע מטרדי ריח ומטרדים חווייתיים שמקורם מאזור המלונות המסעדות ואולמות האירועים. (5) תנאי להיתר בנייה לבתי המלון ולבנייני התעסוקה יהיה הגשת מסמך אקוסטי, המתייחס לפתרונות האקוסטיים המוצעים להתקנה במבנים אשר יבטיחו כי בתוך המבנים בחלונות סגורים מפלסי הרעש שיתקבלו לא יחרגו מהמלצות המשדר להגנת הסביבה ל 40 דציבל. תנאי לטופס 4 יהיה אישור היחידה הסביבתית כי המבנים עומדים ברמות הרעש המותרות. יתר היתרי הבנייה יחייבו אישור היחידה הסביבתית תוך שמירה על הנחיות איכות הסביבה כפי שמופיע בפרק 6.3 להלן. (6) תנאי להיתרי בניה: אישור היחידה הסביבתית של ראשון לציון לפרטי המיגון האקוסטי ע"מ להגיע לדרגות הרעש הרצויות בהתאם להנחיות המסמך הסביבתי שהוא חלק ממסמכי תכנית זו.</p>	
	הוצאות הכנת תוכנית	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק.</p>	
	היטל השבחה	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כדין בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק</p>	
	הפקעות לצרכי ציבור	6.8
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ו/או בדרך אחרת.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56