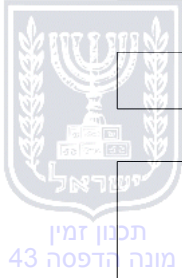


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0572701

רצ/1/2/3/9 - ה' באייר 4



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/11/2020

להפקיד את התכנית

ליה ביר

12/07/2021

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

התכנית משנה ייעוד ממסחר למסחר ומבני ציבור עבור מגרש בשכונת נווה ים בעיר ראשון לציון.
כן קובעת התכנית תוספת זכויות בנייה, קומות ומוסיפה שימושים למבנה קיים המשמש עבור גני ילדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/1/2/3/9 - ה' באייר 4

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0572701

0.598 דונם

1.2 שטח התכנית

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 לייר

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

178932 קואורדינאטה X

654442 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב ה' באייר, 4

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	ה' באייר	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5383	מוסדר	חלק	50	

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 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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/1/1/1 יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/1 יג
15/02/1996	1644	4381		החלפה	רצ/1/2/3/3/1
01/03/2000	2811	4860		החלפה	רצ/1/2/3/3/5
26/06/2017	7033	7531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2030. הוראות תכנית רצ/2030 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/2030
09/06/1997		4530		החלפה	רצ/מק/1/2/3/3/2
					2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב חפץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב חפץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 51 01/07/2019	דב חפץ	01/07/2019			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		15: 51 29/11/2020	דב חפץ	05/11/2020		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		12: 34 24/11/2020	רונן וקנין	18/11/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 17 08/12/2020	דב חפץ	08/12/2020		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

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			ארנכסים בע"מ	יבנה	(1)		03-5281114		danny@icec.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' חצב 24, יבנה.

1.8.2 יזם

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	דב חפץ	22578	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול		08-9370390		dov@hefetz-architects.co.il
יועץ תנועה וחניה	מהנדס	רון וקנין	1656	פנתר פתרונות תחבורתיים	רמת השרון	(1)	95	03-5490526		panter@pante-r-eng.co.il
	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il

(1) כתובת: המלכים 95, רמת השרון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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 יעוד ממסחר למסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

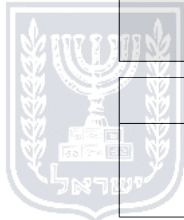
- א. שינוי יעוד ממסחר למסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. תוספת שטח עיקרי ושטח שירות למבנה מסחר קיים.
- ג. הוספת שימושים לצורכי ציבור וגני ילדים.
- ד. תוספת קומות. (השלמת גלריה לקומה שלמה ותוספת קומה מעל הגג הקיים, לרבות יציאה לגג).
- ה. שינוי גובה מבנה.
- ו. שינוי קו בניין קדמי.
- ז. שינוי קו בניין אחורי למדרגות חירום יציאה מהמרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 43

יעוד	תאי שטח
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי	598	100
סה"כ	598	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	598.3	100
סה"כ	598.3	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. מסחר 2. מוסדות ציבור-השימוש יהיה לגני ילדים ומעונות בלבד.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות בשטח המסחר יותר שימוש עבור גן ילדים.
ב	איכות הסביבה א. יותרו שימושים למסחר שאינו מהווה מטרה לשימושים לצורכי ציבור המותרים במבנה, לרבות מטרדי ריח, רעש ואיכות אוויר. ב. תנאי לשימוש מסחרי במבנה יהיה אישור אגף לאיכות הסביבה של עיריית ראשלי"צ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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						גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	200	עיקרי	שרות	עיקרי	598	100	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
0	3 (4)	3	10.3	1 (3)	3 (2)			(1) 50	(1) 150	598	100	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
		3	10.2		3 (2)			(5) 200	400	598	100	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	

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) 150 מ"ר עיקרי קיים ו 50 מ"ר שירות קיים.
- (2) השלמת קומת גלריה לקומה שלמה ותוספת קומה לרבות יציאה לגג העליון, אשר ישמש חצר משחקים לגן ילדים.
- (3) קומת מרתף קיים.
- (4) עפ"י התשריט, 1.8 מ' באזור מדרגות.
- (5) תוספת חדר מדרגות, מעלית, מעברים לציבור ומרחבים מוגנים. שטחי שירות בהתאם לתקנות חישוב השטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

המבנה יצופה בחומר קשיח כגון: שיש, פסיפס, אלומיניום, זכוכית. סוג החומר והגוון יקבע ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.

6.2**חניה**

מס מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה אשר יהיה תקף במועד קבלת ההיתר. תנאי לכל היתר בנייה הינו הצגת פתרון החניה בתחום המגרש לרבות הסדרי תנועה להעלאת והורדת תלמידים.

6.3**בניה ירוקה**

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת-קיימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה, על פי ההנחיות לאותה עת, כפי שאושרו בועדה המקומית לתכנון ובניה.

6.4**איכות הסביבה**

1. כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות אגף איכות הסביבה בעיריית ראשלי"צ.
2. פינוי האשפה יהיה בהתאם לאישור אגף איכות הסביבה.

6.5**ניהול מי נגר**

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

6.6**פסולת בניין**

פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

קבלת חוו"ד ממשרד הבריאות בשלב ההיתר.

6.8**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9**הנחיות מיוחדות**

הפעלת גן ילדים תהיה בהתאם להנחיות משרד העבודה והרווחה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י רצ/9/3/2/1

תוכנית מספר: 413-0572701 - רצ/9/3/2/1 שם התוכנית: ה' באייר 4

עורך התוכנית: דב חפץ תאריך: 25.06.2019 חתימה: _____

אחורי	קווי בנין (מטר) *			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
*3	*3	*10.3	*3.4		2	9.5			200 מ"ר	עד 80% תכסית לקומה		50 מ"ר	150 מ"ר	0.598	50	אזור מסחר

* עפ"י רצ/מק/2/3/1
** עפ"י רצ/1/1/ג

