

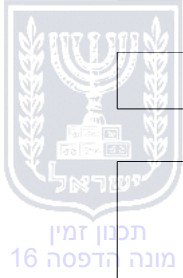
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0801670

רצ/מק/1/15/132 - טוליפמן 3 ראשל"צ

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

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה הוספת ייעוד תעסוקה והגדלת זכויות הבניה במגרש שייעודו מסחר והתאמת הזכויות לתכנית המתאר החדשה של ראשון לציון רצ/2030. התכנית מציעה הגדלה של שטחי הבניה והוספה של קומות המיועדות לשימוש תעסוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      רצ/מק/1/15/132 - טוליפמן 3 ראשלי"צ

מספר התכנית      413-0801670

1.2 שטח התכנית      2.440 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מקומית

לפי סעיף בחוק      62א (ג)

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	182324
קואורדינאטה Y	654569

### 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	טוליפמן	3	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3942	מוסדר	חלק		165

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/06/2006		3604	5539		ללא שינוי	רצ/ מק/ 1 /15 /77
21/04/1996		2827	4402		החלפה	רצ/ 1 /15 /1 /ב
09/03/2004		2245	5280		החלפה	רצ/ 1 /1 /1 /יג
29/04/2021		5643	9573	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0900431. הוראות תכנית 413-0900431 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	413-0900431
27/08/1996			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 /1 יד. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 /1 יד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ מק/ 1 /1 /1 /יד
26/06/2017		7033	7531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 2030. הוראות תכנית רצ/ 2030 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 2030

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון גולומב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון גולומב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	14: 53 28/07/2022	גדעון גולומב	28/07/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה	14: 41 08/03/2022	אולגה צ'רנובסקי	07/03/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	14: 55 28/07/2022	גדעון גולומב	13/04/2022	1	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	אלון בן חיים		טומקה החזקות בע"מ	ראשון לציון	לאה רבין	46	077-8066660		alon4kirot@gmail.com
	פרטי	תומר מואב		מ.צ.ת יזמות בע"מ	ראשון לציון	החרמון	9	03-5402598		tomermoav@gmail.com
	פרטי	מנחם קאירי		פנמרה אחזקות בע"מ	תל אביב- יפו	נחמני	14	03-5282222	03-5256565	nachmi@komornik.co.il

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אלון בן חיים			טומקה החזקות בע"מ	ראשון לציון	לאה רבין	46	077-8066660		alon4kirot@gmail.com
בעלים	תומר מואב			מ.צ.ת יזמות בע"מ	ראשון לציון	החרמון	9	03-5402598		tomermoav@gmail.com
בעלים	מנחם קאירי			פנמרה אחזקות בע"מ	תל אביב- יפו	נחמני	14	03-5282222	03-5256565	nachmi@komornik.co.il
בעלים				דלק , חברת הדלק הישראלית בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	7			Felixs@delek.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון גולומב		גולומב גדעון	ראשון לציון	רוטשילד		03-9667625		office@golo mbarch.co.il
	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	(1)		09-7990140		mhmed@bez eqint.net
אינג'	יועץ תחבורה	אולגה צ'רנובסקי	71624	צ'רנובסקי יועצים בע"מ	ירושלים	הולצברג שמחה	26	077-3008498		olga.chernovs ky@gmail.co m

(1) כתובת: טייבה המשולש 40400.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

תכנית שמטרתה הוספת ייעוד תעסוקה והגדלת זכויות הבניה במגרש שייעודו מסחר והתאמת הזכויות לתכנית המתאר החדשה של ראשון לציון רצ/2030. התכנית מציעה הגדלה של שטחי הבניה והוספה של קומות המיועדות לשימוש תעסוקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

1. תוספת ייעוד תעסוקה לייעוד המסחר המאושר - התאמת ייעוד לפי נוהל מבא"ת.
2. תוספת זכויות בניה לתעסוקה בשיעור של 70% והגדלת סך הזכויות לכדי 360% בהתאם לתכנית המתאר של ראשון לציון.
3. תוספת 2 קומות תעסוקה מעל 6 קומות תעסוקה מאושרות.
4. תוספת גובה
5. קביעת קו בניין צידי מערבי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,440	100
סה"כ	2,440	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	2,428.33	100
סה"כ	2,428.33	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



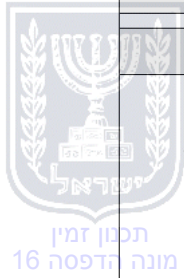
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר ותעסוקה	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<p>בכל הקומות מעל למרתפים שימושים עיקריים: משרדים לסוגיהם, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, אולמות שמחה וכדומה. בנוסף בקומות הקרקע יותר מסחר לסוגיו כולל הסעדה, בתי קפה, מסעדות וכדומה. יותרו שטחי שרות אחסנה, מתקנים הנדסיים וכדומה.</p> <p>בקומת המרתף - חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p> <p>החניה תהיה תת-קרקעית.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי- ימני	צידי- שמאלי	קדמי			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
								שרות							עיקרי
(4) 4	5	5	5	(1) 2	(3) 9	(2) 45	67.45	(1) 3904	423	1013	2440		1	מסחר ותעסוקה	
(4) 4	5	5	5	(1) 2	(5) 9	(2) 45	292.55	(1) 3904	2192	5156	2440	קומות 1-8	1	תעסוקה ומסחר 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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עד 80% תכסית לקומה. המרתף ישמש הן עבור שטחי המסחר והן עבור התעסוקה.
- (2) גובה כולל מבנים ומתקנים טכניים.
- (3) קומה: קומת כניסה, הערה: 8 קומות משרדים + קומת קרקע מסחרית.
- (4) 4 מ' לרחוב פלוטיצקי/ קו בנין 0 לרחוב טוליפמן - בהתאם לתשריט..
- (5) 8 קומות משרדים + קומת קרקע מסחרית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 איכות הסביבה</b></p> <p>א. כתנאי להליך רישוי ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. לא יותר שימוש ו/או אחזקה של חומרים מסוכנים בשטחים המסחריים.</p> <p>ג. טיפול בשפכים:</p> <p>תנאי להליך רישוי יהיה חוות דעת של משרד הבריאות ו/או המשרד להגנת הסביבה לנושא טיפול בשפכים וחיבור למערכת ביוב מרכזית. תהיה חובת התקנה למתקן קדם לטיפול בשפכים, בהתאם להנחיות משרד הבריאות והגנת הסביבה, אשר יכולים גם לבטל צורך לתקנה זו.</p> <p>ד. אקוסטיקה:</p> <p>תוגש חו"ד אקוסטית לכלל מקורות הרעש והרעידות המהווים פוטנציאל להשפעה על הפרויקט וסביבתו כגון רעש תחבורה, רעש מטוסים, מערכות מכניות וכו' בהתאם לתקנות התקפות באותה העת.</p> <p>ה. איכות אוויר:</p> <p>יוצגו מיקומי פליטת מזהמים מהחניון, בתי האוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנראטור).</p> <p>ו. קרינה:</p> <p>1. תכנון ראשוני של הפרויקט יהיה בליווי יועץ קרינה מוסמך, ויהיה כזה שהחשיפה לרמות הקרינה (שדות מגנטיים) בו תהיה מינימלית, ללא מיגון ובהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. מרכז אנרגיה/חדרי שנים/מתקני חשמל כבילה ותשתיות חיצוניות יהיו מנותקים מאזורים מאוכלסים.</p> <p>ז. אצירת פסולת/תברואה:</p> <p>יתוכננו חדרי אצירה המתאימים להפרדת אשפה על פי ההנחיות התקפות לעת הוצאת היתר בניה ובכפוף לאישור אגף תברואה בעירייה.</p> <p>ח. זיהום קרקע:</p> <p>תנאי להליך רישוי יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על היעדר דרישות רגולטוריות נוספות (NFA), או על סיום פעולת חקירה וטיפול ודרישות להמשך ניהול סיכון.</p> <p>ט. בנייה ירוקה:</p> <p>תנאי להליך רישוי יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובניה ירוקה ע"פ ת"י 5281 ובניה בת קיימא, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p> <p>י. רכבים חשמליים:</p> <p>יש לבצע הכנות ל-100% עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים המתווספים בעקבות תכנית זו, ובהתאם למדיניות העירייה התקפה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>2. פריקה וטעינה וחניה תפעולית יהיו בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 הוראות פיתוח</b></p> <p>1. שטח הגינון לא יפחת מ-20% משטח המגרש נטו.</p> <p>2. עבודות הפיתוח בתחום התכנית תבוצענה ע"י בעלי הקרקע עפ"י תכנית פיתוח אשר תכלול</p>	<p><b>6.3</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

<b>6.3</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	פרוט כל הגבהים של המפלסים הכלולים בתכנית של בעלי הקרקע ובמגרשים גובלים. 3. על כל מגרש תוגש תכנית פיתוח עם פתרון חניה, גינון, אינסטלציה סניטרית, גידור, ניקוז ותיעול על רקע מפה מצבית כולל טופוגרפיה.
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	טיפול בנגר עילי יהיה עפ"י הנחיות תמ"א 1 ומדיניות מנהל התכנון לוויסות והשהיית מי נגר בתחום הקו הכחול.
<b>6.5</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16