

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 413-0872317**

**רצ/1/15/126-1 - רח' יעקב פריימן 5**

**מרכז**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ראשון לציון**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מגדילה את זכויות הבניה לשימוש משרדים ומוסיפה קומות משרדים, בהתאמה לזכויות מתוקף תכנית המתאר של ראשון לציון רצ/2030.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

רצ/1/126/15/1- רח' יעקב פריימן 5

מספר התכנית 413-0872317

1.2 שטח התכנית 8.713 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    | 182222      |
| קואורדינאטה Y    | 653782      |

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב        | רחוב       | מספר בית | כניסה |
|-------------|------------|----------|-------|
| ראשון לציון | פרימן יעקב | 5        |       |

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3942     | מוסדר   | חלק           | 188-189             | 105               |

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**

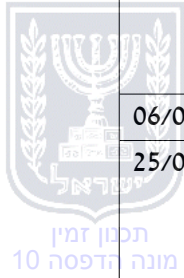
לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                           | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| רצ / 1 / 15 / 76  | החלפה   |                                                                                     | 6605               | 5177                    |     | 06/06/2013 |
| 413-0646042       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0646042 ממשיכות לחול. | 9062               | 8382                    |     | 25/08/2020 |



**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 |          |                   |             | גדעון גולומב |                   |                                                              | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500   | 1                 |             | גדעון גולומב |                   | תשריט מצב מוצע                                               | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 200   | 1                 | 27/03/2022  | גדעון גולומב | 17: 45 27/03/2022 | נספח בינוי מנחה                                              | לא                  |
| תנועה          | מנחה  | 1: 250   | 1                 | 12/01/2022  | גדעון גולומב | 15: 31 12/01/2022 | נספח תנועה מנחה                                              | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                 | 27/03/2022  | גדעון גולומב | 17: 53 27/03/2022 | מצב מאושר לפי תכנית<br>בהפקדה מס' 413-0646042<br>רצ/126/15/1 | 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 | פליקס כהן |            | כהן פליקס<br>אחזקות בע"מ                     | ראשון לציון | שד מנחם בגין | 4   | 03-9679995  | 03-9650030  | office@coh-en-felix.co.il |
|             | פרטי | פליקס כהן |            | כהן פליקס<br>חברה לבנין<br>ופיתוח בע"מ       | ראשון לציון | שד מנחם בגין | 4   | 03-9679995  | 03-9650030  | office@coh-en-felix.co.il |
|             | פרטי | (1)       |            | מוסד שלי דוד<br>בע"מ                         | ראשון לציון | בקר          | 25  | 03-9671597  | 03-9504016  |                           |
|             | פרטי |           |            | ש.א.ג.מ נכסים<br>והשקעות ראשון<br>לציון בע"מ | ראשון לציון | עין הקורא    | 10  | 077-4462209 | 077-4462219 | mgz.adv@gmail.com         |

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: משה בקר 25 ראשון לציון.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד     | ישוב           | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                       |
|----------------|-----------|--------------|---------------|--------------|----------------|---------|-----|------------|------------|-----------------------------|
|                | עורך ראשי | גדעון גולומב |               | גולומב גדעון | ראשון<br>לציון | רוטשילד |     | 03-9667625 |            | office@golo<br>mbarch.co.il |
|                | מודד      | אביגדור מזור | 552           |              | ראשון<br>לציון | (1)     | 102 | 03-9654095 | 03-9673507 | mazor@mazo<br>r-sur.co.il   |

(1) כתובת: רוטשילד 102 ראשון לציון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח  | הגדרת מונח                                                    |
|-------|---------------------------------------------------------------|
| חניון | השימוש "חניון" בהוראות תכנית זו מתייחס לשימוש "חניה ציבורית". |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תוספת זכויות בניה למשרדים בקומות העליונות במגרש ביעוד מסחר, תעשייה קלה ומלאכה ותוספת 4 קומות. בהתאם למסמכי המדיניות ותכנית המתאר החדשה של ראשלי"צ רצ/2030

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע בשיעור כולל של 360% (עיקרי+שירות)

2. תוספת 4 קומות משרדים



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                    | תאי שטח | סימון בתשריט |
|-------------------------|---------|--------------|
| דרך מאושרת              | 2       | זיקת הנאה    |
| מסחר ותעשייה קלה ומלאכה | 1       | זיקת הנאה    |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר               |       |        |
|-------------------------|-------|--------|
| יעוד                    | מ"ר   | אחוזים |
| דרך מאושרת              | 2,167 | 24.87  |
| מסחר ותעשייה קלה ומלאכה | 6,546 | 75.13  |
| סה"כ                    | 8,713 | 100    |

| מצב מוצע                |           |              |
|-------------------------|-----------|--------------|
| יעוד                    | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת              | 2,191.26  | 25.07        |
| מסחר ותעשייה קלה ומלאכה | 6,547.87  | 74.93        |
| סה"כ                    | 8,739.13  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | דרך מאושרת                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                             |
|       | דרך ציבורית לתנועה מוטורית, מדרכות הכוללות תאורה, צמחיה, ריהוט רחוב, חניה, מסלולי אופניים, שילוט ותמרור ותשתיות תת קרקעיות.                                                                                                         |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.2   | מסחר ותעשייה קלה ומלאכה                                                                                                                                                                                                             |
| 4.2.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                             |
|       | <p>קומת הקרקע:<br/>מסחר, תעשייה קלה ומלאכה.</p> <p>קומות עליונות:<br/>תעשייה קלה, מלאכה ומשרדים.</p> <p>מרתף:<br/>שטח ציבורי עבור חניה ציבורית ו/או מחסני עירייה. חניה, מתקנים טכניים ואחסנה עבור השימושים בבניין.</p>              |
| 4.2.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                              |
| א     | <p>חניה<br/>חניה ציבורית:</p> <p>1. מספר החניות לא יפחת מ-108</p> <p>2. תירשם זיקת הנאה עבור כניסה וגישה לחניון הציבורי בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי. המיקום הסופי של זיקת ההנאה ייקבע בהיתר הבניה.</p>                        |
| ב     | <p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>שימושי התעשייה הקלה והמלאכה לא יהוו מטרד לשימושי המסחר והתעסוקה.</p> <p>לא יאושרו חנויות לשימושים המהווים מטרד סביבתי ותברואתי.</p> <p>לא יאושר שימוש בחומרים מסוכנים.</p> |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | שטחי בניה<br>(מ"ר)       |                         |                   |          | גודל מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | תאי שטח   | שימוש | יעוד      |   |        |                               |
|------------------|------------|----------------|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|----------|--------------------|-----------------|-----------|-------|-----------|---|--------|-------------------------------|
|                  |            |                |                                                | מתחת לכניסה הקובעת       |                         | מעל הכניסה הקובעת |          | גודל מגרש<br>מוחלט |                 |           |       |           |   |        |                               |
|                  |            |                |                                                | שרות                     | עיקרי                   | שרות              | עיקרי    |                    |                 |           |       |           |   |        |                               |
| קדמי             | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני                                     | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 38                | 2164     |                    | (1) 1636.5      | (1) 2814  | 6546  | קומת קרקע | 1 | מסחר   | מסחר<br>ותעשייה קלה<br>ומלאכה |
| 3                | (4) 5      | (3) 3          | 3                                              | 1                        | (2) 7                   | 38                | 2164     |                    | 6515            | (5) 12600 | 6546  |           | 1 | תעסוקה | מסחר<br>ותעשייה קלה<br>ומלאכה |
|                  |            |                |                                                |                          |                         |                   | (6) 3066 |                    |                 |           |       | קומת מרתף | 1 | חניון  | מסחר<br>ותעשייה קלה<br>ומלאכה |

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) תותר העברת שטחים ממסחר לתעשייה קלה ומלאכה ולתעסוקה.
- (2) קומת קרקע עבור שימוש מסחרי, תעשייה קלה ומלאכה+6 קומות עבור השימושים משרדים, תעשייה קלה ומלאכה. תותר קומה טכנית אשר תהיה ממוקמת על הגג או בקומה א (מעל המסחר).
- (3) יותר קו בניין 0 עבור קולונדה.
- (4) יותר קו בניין 0 עבור מיסעה וחניה.
- (5) עבור השימושים משרדים, תעשייה קלה ומלאכה.
- (6) עבור שטח ציבורי לטובת חניה ציבורית ו/או מחסני עירייה.

**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי ו/או פיתוח**

- עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית תבוצענה על פי תכנית פיתוח ותשתיות אשר תכלול:
1. פיתוח סביבתי הכולל פירוט המפלסים והגבהים של המגרש בתחום התכנית וגבהי המגרשים הגובלים.
  2. תנועה וחניה.
  3. נגישות לנכים לכל המבנה.
  4. גינון ונטיעות בתחומי המגרש באישור אדריכל הנוף העירוני. 5% גינון במפלס הקרקע, 5% אלמנט סביבתי, 10% חזית חמישית במפלס הגג.
  5. ניקוז: מי הנגר יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום.
  6. כל התשתיות, חיבורי חשמל, תאורה, טלפונים וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיות.
  7. תברואה ופינוי אשפה
  8. חדר שנאים ישולב במבנה, בתיאום עם חברת החשמל ויסומן בתכנית הפיתוח.

**6.2****חניה**

1. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה
2. יותר שימוש במתקני חניה מכניים בחניון התת קרקעי.
3. פריקה וטעינה וחניה תפעולית יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף.
4. חניון ציבורי ימוקם בתת-הקרקע ויכלול לפחות 108 מקומות חניה. החניון יירשם על שם העירייה.

**6.3****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 שינויי ותיקוניו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.

**6.4****איכות הסביבה**

- א- מניעת רעש
1. רמת הרעש מהפעלת מערכות הנדסיות בתחום הפרויקט תהיה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.
  2. יוגש מסמך סביבתי המפרט אמצעים אקוסטיים למניעת רעש מהשטחים המיועדים לפתיחת עסקים בהם מתוכננת השמעת מוסיקה.
- ב- מניעת זיהום אוויר
1. יוגשו פתרונות למניעת זיהום אוויר מתהליכי הייצור בעסקים בתחום הפרויקט.
  2. בתחום הפרויקט תותקן מערכת איוורור מלאכותית המסוגלת לקלוט את כל האוויר הנשאב ממקורות הפליטה.
  3. גובה המפלסים של מערכת האיוורור יהיה לפחות 2 מ' מעל גג המבנה.
- ג- מניעת זיהום מי תהום:
1. התכנית אינה מתירה שימוש בחומרים שעלולים לזהם את מי התהום.
  2. יותרו 15% שטחים חדירים למים בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

| איכות הסביבה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6.4 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>3. מי הנגר מהגגות יוחדרו לתת הקרקע, כפוף לאישור רשות המים בהתאם לממצאי סקרי הקרקע והמים.</p> <p>4. מי הנגר יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום, בתאום עם רשות המים.</p> <p>ד- טיפול בשפכים</p> <p>בעסקים בהם נוצרים שפכים תעשייתיים הדורשים קדם טיפול יוגשו פתרונות טכנולוגיים לטיפולם.</p> <p>ה- מניעת קרינה אלקטרומגנטית</p> <p>1. הקמת אתרי שידור סלולרי יהיה בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה ועיריית ראש"צ.</p> <p>2. חדרי טרפו ומתקני חשמל אחרים יוצבו במקום המאפשר השפעה מינימלית של רמות שדה מגנטי על האוכלוסיה במבנים ומבקרים בתחום האתר.</p> <p>ו- מערך טיפול בפסולת מוצקה</p> <p>מערך טיפול בפסולת מוצקה, הפרדה ומיחזור יהיה בהתאם להנחיות העירייה.</p> <p>ז- רישוי עסקים</p> <p>כל העסקים המיועדים לפתיחה בתחום הפרוייקט יעמדו בדרישות המשרד לאיכות הסביבה ויכללו אמצעים למניעת זיהום סביבתי ותעסוקתי.</p> |     |
| רישום שטחים ציבוריים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6.5 |
| <p>1. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראש"צ בכל דרך אחרת.</p> <p>2. השטח הציבורי בקומת המרתף עבור חניה ציבורית ו/או מחסני עירייה יירשם על שם עיריית ראש"צ.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |
| תנאים בהליך הרישוי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6.6 |
| <p>1. הגשת תכנית בינוי אשר תתייחס לחיבור בין המרחב הציבורי למבנה לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. רישום הערת אזהרה לעניין זיקת ההנאה לשטח הציבורי.</p> <p>3. אישור מנייב לתכנית ניקוז.</p> <p>4. התקשרות עם חברת אחזקה לכל הבניין אשר תתפעל ותתחזק את השטחים לציבור כגון חניה, מעברים, גינות וכו'.</p> <p>5. אישור המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו לתכנון מתקן הטרנספורמציה.</p> <p>6. אישור היחידה הסביבתית.</p> <p>7. על פי המלצת רשות המים יערך סקר היסטורי ובמידת הצורך גם סקר קרקע, סקר גז קרקע וחקירת מי תהום כתנאי להיתר בניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |

|            |                                                                                                                                                |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.7</b> | <b>הריסות ופינויים</b>                                                                                                                         |
|            | תנאי למתן היתר יהא הריסת כל המבנים הקיימים בתחום התוכנית.<br>פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנות. |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| <b>7.</b> | <b>ביצוע התכנית</b> |
|-----------|---------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

|  |                                                 |
|--|-------------------------------------------------|
|  | זמן משוער לביצוע תוכנית זאת 10 שנים מיום אישור. |
|--|-------------------------------------------------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10