

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

עיריית ראשון-לציון
 פנינהל הנדסה
 אגף תכנון בניין עיר

18 01 2010
 -124-

צו תנ"כ
 דואר נכנס מס'

תוכנית מס' רצ/מק/1/11/21

"עיר הסרטים"

- מחוז מרכז
- מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
- סוג התוכנית תכנית מפורטת

ועדה מסומית ראשון-לציון
 אישור תכנית מס' 124
 ותעדה המקומית והמסומית לאשר את התוכנית
 בשיעור מס' 10.40

תסמנת על התחזו
 קיד תלפוז

דברי הסבר לתוכנית

העברת זכויות ממגרש בתחום האגם למגרש צמוד לצורך יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז בידור ונופש על האגם במסגרת מכרז ממ"י.

מחוז מרכז

תוכנית מס' רצ/מק/1/21/11

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	"עיר הסרטים
1.2	שטח התוכנית	83,900 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
	מספר מהדורה	6
	תאריך עדכון	7/07/2009
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • ללא איחוד וחלוקה. • כן • לא • ועדה מקומית
		<ul style="list-style-type: none"> 62 א(א) סעיף קטן (4) "שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית". 62 א(א) סעיף קטן (5) "שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים". 62 א(א) סעיף קטן (6) "שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה". • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
	לפי סעיף	
	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X	176,241
קואורדינטה Y	654,158

1.5.2 תיאור מקום המתחם נמצא ממזרח ל"סופרלנד" וממערב לאצטדיון הספורט.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ראשון לציון

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראשון לציון

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3947	• מוסדר	• חלק מהגוש		3,7
3946	• מוסדר	• חלק מהגוש		360

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רצ/1/21/1	4,5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/21/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית רצ/1/21/1 ממשיכות לחול.	4082	4/2/1993
תמא/2/4	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון	4525	25/5/1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים	7.07.2009	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים	7.07.2009	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים	7.07.2009	1	-	1:1250	מנחה ומחייב לענין קווי הבנין, הגובה וצורתו העקרונית של המבנה	נספח בינוי
	ועדה מקומית	דגש הנדסה	7.07.2009	1	-	1:1250	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		09- 9561681		09- 9526262	מדינת היהודים 91, הרצליה פיתוח	תאטרונאות ישראל					מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	09- 9561681		09- 9526262	מדינת היהודים 91, הרצליה פיתוח	תאטרונאות ישראל					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
					מינהל מקרקעי ישראל				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מוחד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
	03- 6158001		03- 6158000	בני ברק	יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים					

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי הוראות בנייה, וניוד זכויות בנייה ממגרש מס' 5 עפ"י תכנית רצ/1/21/1 ומגרש 102 עפ"י תכנית זו למגרש 101 עפ"י תכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- העברת שטחים עיקריים בסך 3,920 מ"ר ללא שינוי בסך כל השטח הכולל המותר לבנייה.
- קביעת קווי בניין למגרש 101 :
קו בניין קדמי - 0 מ', קו בניין צדי ימני - 10 מ', קו בניין צדי שמאלי - 5 מ'. קו בניין אחורי (לאגם) אל פי המסומן בנספח הבינוי.
- שינוי גובה מבנה מ-3 קומות ל-4 קומות (לא כולל קומות גלריות וקומות ביניים).
- בניית עמוד הדרכה שילוט בגובה של עד 50 מטר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
			-	83.9	שטח התוכנית – דונם
		8,390	-	8,390	פארק (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101-102,5	פארק

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

	פארק	4.1
	שימושים	4.1.1
עפ"י תכנית רצ/1/21/1 כמוגדר בייעוד "תחום פארק/מתחם שירותי פארק"		
	הוראות	4.1.2
4.1.2.1		כמופיע בנספח הבינוי ובתשריט. בכל מקרה המרחק בין חזית המבנה הדרומית לקו המים לא יקטן מ-50 מ', מפלס המים לייחוס לענין זה – 9.5 מ'. במפלס 12.5 מ' לא יפחת המרחק לקו המים מ-30 מ'.
4.1.2.2	גובה מבנה	כמופיע בסעיף 5.
4.1.2.3	חניה	<p>א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת היתר בנייה.</p> <p>ב. מקומות החניה יינתנו במסגרת מגרש 101 ומגרש החניה הציבורית מצפון לו.</p> <p>ג. יותרו חניות עיליות ותת קרקעיות.</p> <p>ד. מרתפי החניה יהיו בשטח של עד 80% משטח המגרש.</p> <p>ה. השימוש במרתפים יהיה למטרות שירות בלבד, שינוי לכך יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ו. גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.5 מ' נטו (ריצפה עד קורה), למעט באזור פריקה וטעינה ומכונות.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים

אחוזי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לנטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח הא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מטרי	קדמי		מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שטחי בניה	שטחי בניה			
5	5	5	5	5	5	3	3	-	-	-	-	-	4,470	-	4,470	44,700	4	תחום פארק/מתחם שירותי פארק
5	5	5	5	5	5	3	3	-	-	-	-	-	3,920	-	3,920	39,200	5	תחום פארק/מתחם שירותי פארק

מצב מוצע

אחוזי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לנטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח הא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מטרי	קדמי		מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שטחי בניה	שטחי בניה			
101	101	101	101	101	101	4	4	30	-	-	35	139	39,771	22,881	1,200	28,602	101	פארק
102	102	102	102	102	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	700	16,098	102	פארק
5	5	5	5	5	5	-	-	-	-	-	-	-	3,920	-	3,920	39,200	5	פארק

- (1) שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת מחושבים עפ"י 80% משטח המגרש.
- (2) תותר העברת שטחים בין השימושים העונים בשטחי השירות מעל לכניסה הקובעת בלבד.
- (3) גובה לעמוד שילוט עד 50 מ', כמופיע בנספח הבינוי.
- (4) מספר הקומות לא כולל קומות גלריות וקומות ביניים.
- (5) שטחי המגרשים וזכויות הבניה הינם עפ"י רצ/1/21/1 בתוקף. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מפה לצורכי רישום ערוכה בהתאם לתקנות המודדים תשנ"ז 1997.

6. הוראות נוספות

- 6.1 תנאים להיתר בנייה**
- א. הגשת תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 6.4.
- ב. חתימה על הסכם פיתוח בין העירייה לזים לעניין סלילת מגרש החניה הציבורית כמופיע בנספח התנועה.
- ג. הגשת מפה לצורכי רישום ערוכה בהתאם לתקנות המודדים תשנ"ז 1997.
- ד. שאר התנאים עפ"י תכנית רצ/1/21/1 בתוקף.
- 6.2 עתיקות**
- בתכנית זו נכללים חלקים משטח עתיקות מוכרז "ראשון לציון" ועל – כן, כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות עתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 והתקנות לפיו.
- 6.3 נספח בינוי**
- נספח הבינוי מחייב לענין קווי הבנין, מרחקים בין חזית המבנה הדרומית לקו המים, גובה המבנה, ועקרונות הפיתוח.
- 6.4 הוראות פיתוח**
- כתנאי להיתר בנייה תוגש תכנית פיתוח שתכלול פירוט מפלסי הבנייה ומפלסים סופיים של הקרקע, כניסות למבנה, מרחק מקו המים, גובה מבנה, גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.5 רישום שטחים ציבוריים**
- כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.
- 6.6 איכות הסביבה**
- א. עפ"י תכנית רצ/1/21/1 בתוקף.
- ב. גדת האגם שמחוץ לגבולות הבינוי בתכנית תשמר כמשטחי בוץ וצמחיית גדה החיונית לעופות מים.
- ג. תשמר הכניסה למתחם ברגל ע"י יצירת ציר פתוח שיאפשר גישה לגדת האגם מכביש הרחוב – המשך שד' רבין. כניסת כלי רכב לחניונים תותר מצפון למבנה בלבד על מנת להפחית הרעש והזיהום ולמנוע נגישות כלי רכב אל גדת האגם. החניה תהא בחלקו הצפוני של המתחם בלבד. משטחי העץ המוגבהים המתוכננים לצפיה באגם ובעלי החיים בו, ישולבו בצמחיה הקיימת, ויהיו מוגבהים מפני הטיילת כ- 2.5 מ' כשביניהם תתוכנן רצועת הפרדה מגוננת של עד 3: 1.
- ד. בשולי הדקים יתוכנן מעקה קל למניעת מעבר ישיר אל הטיילת. רוחב משטחי העץ לא יעלה על 10 מ' כאשר תותר חריגה של עד 15 מ' בעד 50% מרוחב חזית המבנה הדרומית במטרה לאפשר מדרוג וקשת בתכנון המשטחים.
- ה. השימושים בחזית הפונה לשפת האגם יוגבלו לעסקים שקטים שאינם משפיעים באופן משמעותי על סביבתם ומאפשרים חווית צפיה שקטה באגם ובעלי החיים בו, כדוגמת בתי קפה. לא תותר פעילות מועדונים, דיסקוטקים ושימושים מרעישים אחרים בחזית לאגם, אלא במבנה הסגור האטום לרעש חיצוני.
- ו. לא תותר הכוונת תאורה אל שטחי הצמחיה וגדות האגם בשעות הערב והלילה.
- ז. יובטחו התקנתם של כלי אצירת אשפה סגורים, שאינם ניתנים להותרה פתוחים, למניעת התגודדות בע"ח בסביבתם להזנה.

ח. לאורך הטיילת ימוקמו מסתורים לצפיה על פעילות בע"ח באופן המונע הפרעה והתערבות מזיקה לבע"ח.

תשמר הרצועה הירוקה בשולי האגם – עצי האשל ישמרו, ויהוו הגנה ויזואלית ופיזית המונעת הפרעה והתערבות של המטיילים בפעילות בע"ח.

6.7 מיגון אקוסטי

א. עפ"י תכנית רצ/1/21/1 בתוקף.

6.8 כיבוי אש

א. דרכי גישה מכביש ראשי יצחק רבין הפונה לכביש המוביל לסופרלנד ולשטח התכנית כמפורט בנספח התנועה.

ב. דרכי גישה לרכב כיבוי אש בהיקף המבנה עד הגעתם לרחבות הערכות כמצויין בנספח התנועה. ריצפת הגישה לרחבות תהיה עמידה ל-34 טון.

ג. יתוכנן קו לברזי הידרנט כך שבכל רחבה יעלה זקף של 4 להידרנט 3 עם ראש כפול.

ד. בדרכי גישה לרכבי כיבוי לא יתוכננו מכשולים כגון: עצים, כבלים וכו'.

ה. דרכי הגישה יהיו ברוחב של 4.2 מ' וגובה של 5 מ' מינימום כמו כן שרדיוסי הסיבוב יתאימו למעבר רכב כיבוי אש.

ו. רחבות ההערכות יגיעו 4 מ' מקסימום מקו הבנייה של המבנה.

ז. במבנה יותקן מאגר מים 350 קוב וחדר מכונות אשר יענה לדרישות אספקת מי כיבוי אש ואספקה למערכת מתזים.

ח. המבנים יתוכננו עם אמצעי הגנה נגד אש כנדרש ע"י הרשויות.

ט. דרישות אלה הינם לתב"ע בלבד. לתכנון מפורט ודרישות נוספות יבוצעו עם קבלת תכנית הגשה מפורטת.

6.8 הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה הנובעות מהמישור האופקי של המגנלי"ה, כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

ב. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק – הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים בתחום המגנלי"ה, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.

ג. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למיכשול דקיק, לרבות רום עליון של עמוד השילוט, תרנים, אנטנות, ארובות, מנופים ועגורנים נמוך ב-15 מ' מהאמור לעיל.

ד. תנאי לאישור העמדת עמוד השילוט, עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

ה. תנאי למתן היתר בניה, לרבות בקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.10 השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

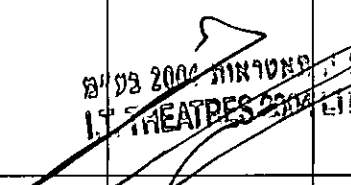
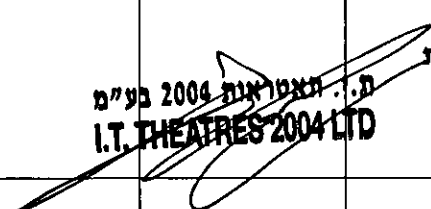
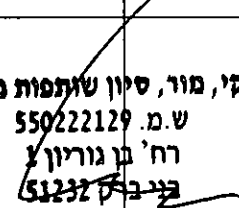
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		תאטרות ישראל תאטרות 2004 בע"מ I.T. THEATRES 2004 LTD			מגיש התוכנית
		תאטרות ישראל תאטרות 2004 בע"מ I.T. THEATRES 2004 LTD			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		יסקי-מור- סיון אדריכלים ומתכנני ערים			עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית