

4223337

תכנית מס': 413-0371310 - שם התכנית: רצ/מק/1/7/45 הגדלת זכויות בנין העירייה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0371310

רצ/מק/1/7/45 הגדלת זכויות בנין העירייה

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובניה
ראשון לציון
אישור תכנית מס' 413-0371310
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בשיבת מס' 20/605 תום 13/4/16
מבנדט הועדה 2/11/16
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להגדיל את שטח הכולל המותר לבנייה לצורכי ציבור ולשימושים מסחריים נלווים לרווחת העובדים במגרש המיועד לצורכי ציבור "בניין עיריית ראשון לציון" מ - 200.45% ל-300% בניה על קרקעית על ידי תוספת 3 קומות מעל מבנה קיים בין 5 קומות משרדים.

הגדלת שטחו של מבנה העירייה נדרשת לאור תאוצת הבנייה החלה בעיר בשנים האחרונות שמובילות להוספת פונקציות עירוניות חדשות ולדרישה להרחבת משרדי העירייה. כמו כן העירייה רוצה לשפר את סביבת העבודה של העובדים על ידי הוספת שימושים נלווים, כגון: חדר אוכל, מזנון, חדר כושר, חדר הרצאות שתתאפשרנה ב-3 הקומות העליונות שתתוספנה למבנה העירייה הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/7/45/1 הגדלת זכויות בנין העירייה	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
413-0371310	מספר התכנית		
7.465 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
א62 (א 1) (11), א62 (א 1) (6)	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

181651 קואורדינאטה X

652204 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בנין עיריית ראשון לציון, במתחם יגן העירי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	20	הכרמל	ראשון לציון
	6	זדל	ראשון לציון

שכונה רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3935	מוסדר	חלק	146, 153	144

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4 ✓
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות מיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/4/2 ✓
30/07/1970		1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1 ✓
09/03/2004	2245	5280	קביעת שטחי השירות היעודי הקרקע השונים בעיר. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ג. הוראות תכנית רצ/1/1/ג על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/ג ✓
02/07/1995	3807	4316	תכנית מפורטת לתא שטח 1 - בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/45 א ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/45/א ✓

הערה לטבלה:

במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות-תוקף החלות על שטח התכנית, יקבעו הוראות תכנית זו.

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				ורד סלומון-ממן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ורד סלומון-ממן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	23/11/2015	ורד סלומון-ממן	23/11/2015		כן
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	24/11/2015	ורד סלומון-ממן	24/11/2015		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
אגף תכנון עיר במינהל הנדסה	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547623	03-9547905	VeredS@ris honlezion.m uni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547623	03-9547905	Vereds@rishonlezi n.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ומתכננת ערים	עורך ראשי	ורד סלומון-ממן	106698	עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547623	03-9547905	VeredS@rish onlezion.mun i.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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורכי ציבור ולשימושים נלווים לרווחת העובדים בשטח למבנים ומוסדות ציבור "בנין עיריית ראשון לציון" ותוספת 3 קומות מעל מבנה העירייה הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה מ-200.55% ל-300% לפי סעיף 62א.א(1) (א) (6) לחוק התוה"ב .
2. תוספת 3 קומות מעל בניין קיים.
3. תוספת שימושי מסחר נלווים עד 20% מהשטח הכולל המוצע לתוספת ב 3 הקומות הנוספות לרווחת עובדי העירייה, לפי סעיף 62א.א(1) (א) (11) לחוק התוה"ב.
4. הנחיות עיצוב ובינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	12,475		+2,969	9,506	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	1,060		+742	318	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
חניה	דרך מאושרת	2
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,171	15.69
שטח מבני ציבור	6,294	84.31
סה"כ	7,465	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,168.61	15.69
מבנים ומוסדות ציבור	6,280.72	84.31
סה"כ	7,449.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. על פי תכניות תקפות רצ/45/1/א ורצ/1/1 על תיקוניה. 2. על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, על תיקוניה. 3. ב- 3 הקומות העליונות יותרו שימושים לצרכי רווחת העובדים, כגון: חדר כושר, חדר אוכל, מזנון, אולם הרצאות וכו'.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. על פי תכניות תקפות רצ/45/1/א ורצ/1/1 על תיקוניה. 2. תוספת הקומות לגובה לא יחרגו מגבולות המבנה הקיים.
ב	חניה
	סימון מהתשריט: חניה החניה המסומנת בתשריט מוצע הינו חניון תת קרקעי עפ"י תכנית מאושרת רצ/45/1/א.
ג	עיצוב אדריכלי
	תוספת הבניה תשתלב עם העיצוב האדריכלי של המבנה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	על פי תכניות תקפות רצ/45/1/א ורצ/1/1 על תיקוניה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	על פי תכניות תקפות רצ/45/1/א ורצ/1/1 על תיקוניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	0	4 (4)	0	8 (3)	(2)		5347 (2)	13535 (1)	6294	1	משרדים	מבנים 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכסעד 1060 מ"ר שירותי מסחר נלווים, 318 מ"ר בקומת הקרקע ו- 742 מ"ר ב-3 קומות המשרדים שתוספנה לבנין העירייה הקיים.

(2) עפ"י תכניות תקפות רצ/45/1/א ורצ/1/1.י.

(3) + קומת כניסה וגלריה+קומת גג.

(4) לכיוון רח' זד"ל.

6. הוראות נוספות	
6.1	בניה ירוקה
	בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
6.2	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בין גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין מיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית, או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
6.3	רישום שטחים ציבוריים
	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה.
6.4	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000	רשות מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000	ועדה מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 8300	עורך ראשי	חתימה:

טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר - תא שטח 1 ביעוד בנייני ציבור - עפ"י רצ/45/1/א בתוקף

תוכנית מספר: רצ/מק/7/45/1 שם התוכנית: הגדלת זכויות בנין העירייה

עורך התוכנית: אגף תכנון בעיריית ראשון לציון תאריך: 23/11/2015 חתימה: _____

עפ"י ח.צ.נ. רצ/45/1/א

השטחים המכוסים לבניה בכל תחום בגופר (עפ"י תכנית הבניה)

15/01/95
1180/93

מסמכים למתקדים	סה"כ תכנית (א) + (ג) + (ד)		סה"כ				(ב) חלקי שירות (ט"ו)							(א) שימושים עירוניים (ט"ד)				מספר וספילס 1 כב"י		
	%	מ"ר	%	מ"ר	אחר	בליטות	לכלל תעבורה	קומות עמודים סגולות	פיר מעלית תכנון ותחרי מדרגות	תציה	אחסנה	מחזקים ומערכות טכניות	סלקט	סה"כ סוצ' (6.2 ונים)	% השטח המגריט	מסוד	מנדטים		מטרות	פ"ב
	30.55%	1,894.0	10.60%	657.0				960.0				89.0		19.95%	1,237.0	318.0		919.0		כניסה
	17.10%	750.0	3.55%	220.0				131.0				89.0		8.56%	530.0			530.0		גלריה
	34.66%	2,149.0	6.21%	385.0				296.0				89.0		26.45%	1,764.0			1,764.0		1
207.0	29.47%	1,827.0	4.16%	258.0				169.0				89.0		25.31%	1,569.0			1,569.0		2
207.0	31.06%	1,926.0	4.16%	258.0				169.0				89.0		26.90%	1,668.0			1,668.0		3
121.0	32.60%	2,021.0	4.16%	258.0				169.0				89.0		28.44%	1,763.0			1,763.0		4
121.0	25.02%	1,551.0	4.16%	258.0				169.0				89.0		20.85%	1,293.0			1,293.0		5
1,826.0	5.10%	316.0	5.10%	316.0				169.0				147.0		0.00%	0.0			0.0		6
	0.00%	0.0	0.00%	0.0										0.00%	0.0			0.0		
	0.00%	0.0	0.00%	0.0										0.00%	0.0			0.0		
	0.00%	0.0	0.00%	0.0										0.00%	0.0			0.0		
	0.00%	0.0	0.00%	0.0										0.00%	0.0			0.0		
	0.00%	0.0	0.00%	0.0										0.00%	0.0			0.0		
	0.00%	0.0	0.00%	0.0										0.00%	0.0			0.0		
ז"א כ																				
2,482.0	200.55%	12,434.0	42.10%	2,610.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1,840.0	0.0	0.0	770.0	0.0	158.45%	9,824.0	318.0	0.0	9,506.0	0.0	תכול המרקם
	0.00%	0.0	0.00%	0.0										0.00%	0.0					מאזן המרקם (*)
2,482.0	200.55%	12,434.0	42.10%	2,610.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1,840.0	0.0	0.0	770.0	0.0	158.45%	9,824.0	318.0	0.0	9,506.0	0.0	כל המב"י

(*) - רואו בנין תח-מק"י כמכלול ברוך 9