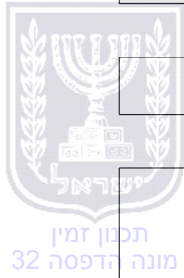


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0471094

Box Avenue ראשון לציון רצ/מק/1/29/1



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית לשינוי בזכויות והוראות הבניה עבור מרכז מסחרי בשכונת שער הים במערב העיר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית **שם התכנית** Box Avenue ראשון לציון רצ/מק/1/29/1/4

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0471094

שטח התכנית 2.260 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית** תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 6

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	175050
קואורדינאטה Y	656200

### 1.5.2 תיאור מקום

ראשון לציון  
 במפגש בין הרחובות: רח' אח"י בת גלים, רח' אח"י דקר ורח' השייטת.  
 בגוש 2704 חלקה 38.

### 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	אח"י בת גלים		

שכונה שער הים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2704	מוסדר	חלק	38	
2710	מוסדר	חלק		28

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

ראשון לציון

**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/ יג. הוראות תכנית רצ/1/ 1/1 יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/1 יג
11/11/1998	417	4696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/29/4 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/29/4



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיראר גל-אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיראר גל-אור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי הבניין והעמדה של קומה ב'	09/12/2018	גיראר גל-אור	10/09/2017	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		24/04/2017	צבי שימשוביץ	13/03/2017			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה מנחה	10/12/2018	גילאל מנסור	31/01/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	12/09/2018	גיראר גל-אור	10/02/2017	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**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
בעל החברה	פרטי	בנימין רבה		ר.ב הדר אחזקות בע"מ	ראשון לציון	(1)	11	03-9517911		hadar707@actcom.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משה לוי 11 ראש"צ.

**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		בנימין רבה		ר.ב הדר אחזקות בע"מ	ראשון לציון	(1)		03-9517911		
בעלים		עמי חסון		חסון גרופ נכסי נדלן בניין והשקעות בע"מ	ראשון לציון	(2)	29	050-4726226		
בעלים		פרהוד אייסנסאז		פ.א סקופ אחזקות 2014 בע"מ	גנות	(3)		053-7479466		
בעלים		גיל חנקס	51458599	ג.חנקס בע"מ	ראשון לציון	(4)		050-2513707		
בבעלות רשות מקומית	עיריית ראש"צ			עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	(5)		03-9547777		

(1) כתובת: משה לוי 11 ראשלי"צ.

(2) כתובת: בנאסרף ברוך 29 ראשלי"צ.

(3) כתובת: התאנה 26 משק 26 מושב גנות.

(4) כתובת: חלוצי יסוד המעלה ראשלי"צ.

(5) כתובת: הכרמל 20, ראשון לציון.

**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	ג'ראר גל-אור	83970	גל אור פישביין אדריכלים	תל אביב- יפו	(1)	36	03-6024473		gerar@gf2005 .co.il
מודד	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	(2)	102	03-9654095		mazor@mazo r-sur.co.il
תנועה	מהנדס	גילאל מנסור	23534		טירה	(3)		09-7936637		
אגרונום	אגרונום	צבי שימשוביץ			פתח תקוה	(4)	4	052-3647182	03-9316250	zvish212@g mail.com

(1) כתובת: רחוב הנמל 36 תל אביב נמל תל אביב.

(2) כתובת: רח רוטשילד 102 ראשלי"צ.

(3) כתובת: אל-סלאם 1.

(4) כתובת: שלומציון המלכה.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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 לשינוי בזכויות והוראות הבניה עבור מרכז מסחרי בשכונת שער היס במערב העיר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- תוספת שטחי בנייה.
- שינוי בקווי הבניין.
- שינוי הגובה ותוספת קומה.
- קביעת זיקת הנאה.
- העברת שטחים בין הקומות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
חניון	2
מסחר	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	1
קו בנין עילי	חניון	2
קו בנין עילי	מסחר	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניון	676.46	29.93

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד	
70.07	1,584		מסחר
<b>100</b>	<b>2,260.46</b>	<b>סה"כ</b>	

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
29.96	676.46		חניון
70.04	1,581.44		מסחר
<b>100</b>	<b>2,257.9</b>	<b>סה"כ</b>	



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
	מזנונים בתי קפה מסעדות, חנויות, אחסנה לחנויות במסחר. במרתף: אחסנה.
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
	חומרי גמר בחזיתות - סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
איכות הסביבה	ב
	יבוצע תיאום עם מחלקת איכות הסביבה ברשות המקומית לתכנון פינוי האשפה לפרויקט. כמו כן יתואמו עם מחלקה זו נושאים נוספים הקשורים למטרדים סביבתיים.
פיתוח סביבתי	ג
	סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי אזורים מגוונים ונטיעת עצים לאורך זיקת הנאה ובשולי המגרש המזרחיים והמערביים, יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
ניהול מי נגר	ד
	ישמר שטח לחלחול מי נגר עילי בתחמוי המגרש, שלא יפחת מ 15% משטח המגרש.
קווי בנין	ה
	בהתאם לתכניות מאושרות, תותר חריגה בקומות שמעל מגרשי החניה- עד ל-3 מטר מעבר לקו המגרש.
בינוי ו/או פיתוח	ו
	הבינוי המוצע בקומה השלישית הינו מחייב ולא ניתן יהיה לנייד לקומה זו שטחי בניה נוספים.

חניון	4.2
שימושים	4.2.1
הוראות	4.2.2
חניה	א
	עפ"י תכניות מאושרות

## 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	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	174	2769	435	1584	750	1584	ל.ר.	1	מסחר	מסחר
5	5	0	0	1	3 (1)											

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

הערה ברמת הטבלה:

אפיון קווי הבניין:

צידי ימני- גבול מגרש הדרומי.

צידי שמאלי- גבול מגרש הצפוני.

אחורי- גבול מגרש המערבי.

קדמי- גבול מגרש המזרחי.

קווי הבניין בקומת המרתף הם עד לגבולות המגרש.

הגבלת שטחי שרות למעברים בכול קומה:

קומה ב': לא יותרו שטחי שירות למעברים בקומה זו.

קומה א': שטחי שרות למעברים לא יעלו על 40 מ"ר.

קומת קרקע: שטחי שרות למעברים לא יעלו על 600 מ"ר.

מרתף: 435 מ"ר שטחי שרות.

שטחי הבניה בקומה ב' לא יעלו על 200 מ"ר עיקרי ו 60 מ"ר שרות. ניווד שטחים נוספים לקומה זו יהווה סטייה ניכרת.

ניתן יהיה לנייד שטחי שירות בהיקף של עד 10% משטחי השירות העל- קרקעיים לתת הקרקע.

לא יתאפשר ניווד של שטחי שירות בלתי מנוצלים מתת הקרקע לקומות העליות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**6. הוראות נוספות**

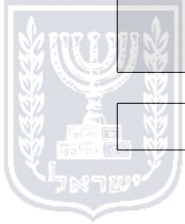
<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	הבינוי המוצע בקומה השלישית (קומה ב') הוא מחייב ולא ניתן יהיה לנייד לקומה זו שטחי בניה נוספים.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	החניה למגרש תינתן בשטחי החניה הציבוריים הגובלים. בגין מספר מקומות החניה עבור תוספת שטחי המסחר יידרש תשלום כרן חניה בעת הוצאת היתר הבניה.
<b>6.3</b>	<b>בניה ירוקה</b>	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	קיימים עצים בוגרים במגרש אשר חלקם יעברו העתקה, ע"פ דוח אגרונום.
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	מתקני הגז, חשמל וכיו"ב ישולבו ויוסתרו באופן אחיד עפ"י תכנית הפיתוח בשטח המגרש. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף איכות הסביבה. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע הפיתוח בשטחים הציבוריים הכלולים בתכנית.
<b>6.6</b>	<b>זיקת הנאה</b>	השטח המסומן בתכנית יהווה זיקת הנאה לשימוש הציבור. בשטח זיקת ההנאה יובטח מעבר רגלי לציבור ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' המשכיים בקומת הקרקע מגבול המגרש המערבי (המקביל לרח' אח"י דקר) לגבול המגרש המזרחי (המקביל לרח' אח"י השייטת), לא תתאפשר בנייה בקומת הקרקע בתחום זה. תוואי זיקת ההנאה הסופי יאושר בבקשה להיתר הבניה. תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור בגין זכות המעבר כאמור.
<b>6.7</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 בכל דרך אחרת.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32