

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0381335

רצ / 1 / 58 / 32 - קניון הבאר - תוספת 2 קומות ושטחים

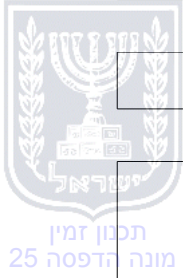
מחוז

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 להוספת 2 קומות ו-4,394 שטחי בניה (עיקרי + שירות) למרכז מסחרי קיים -"קניון הבאר" בשכונת נאות שיקמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/1/58/32- קניון הבאר - תוספת 2 קומות ושטחים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0381335

1.2 שטח התכנית 7.011 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	178791
	קואורדינאטה Y	653712

1.5.2 תיאור מקום המרכז המסחרי ממוקם במתחם שגבולותיו רחובות בן סרוק, מורשת ישראל ותור הזהב.

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	מורשת ישראל	15	

שכונה נאות שקמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5114	מוסדר	חלק	18	33

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



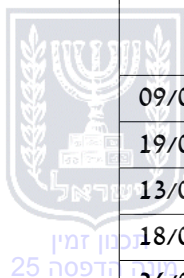
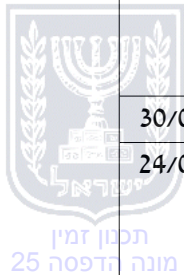
תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/1970		1646		החלפה	רצ/1/1
24/04/2012	3525	6404	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/1/36. 2. הוראות תכנית רצ/1/1/1/36/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/1/36/2
15/08/1991	3387	3912	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/1/36. ח. הוראות תכנית רצ/1/1/1/36 ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/ח
15/02/2005	1619	5367	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/1/36. טז. הוראות תכנית רצ/1/1/1/36 טז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/טז
09/03/2004	2245	5280		כפיפות	רצ/1/1/יג
19/09/2002	49	5114		החלפה	רצ/1/58/12
13/09/2005	4209	5438		החלפה	רצ/1/58/15
18/06/1996	3604	4419		החלפה	רצ/1/58/2
26/06/2017	7033	7531	תכנית זו מפרטת את האמור בהוראות תכנית רצ/2030 בתחום התכנית.	פירוט	רצ/2030
26/04/1999		4744		החלפה	רצ/מק/1/58/9
01/11/1993	413	4156		החלפה	רצ/במ/1/58

הערה לטבלה:

תכנית רצ/מק/1/58/6, סוג יחס: החלפה, ת. תוקף 07/09/99, י.פ. 4800 (התכנית לא מופיעה במערכת)



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				מוטי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוטי כהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	15/06/2020	מוטי כהן	08: 38 15/06/2020	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/12/2018	מוטי כהן	14: 57 08/12/2018		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			בניני ישקו לבנין ומקרקעין בע"מ	ראשון לציון	מורשת ישראל	15	03-6426293	03-6426293	isco3@netvision.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בניני ישקו לבנין ומקרקעין בע"מ	ראשון לציון	מורשת ישראל	15	03-6426293	03-6426293	isco3@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	מוטי כהן	53531		תל אביב-יפו	הרב עמיאל	18	03-6025822		momaarch@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	אליהו גיאן	35830		תל אביב-יפו	הרכב	1	050-5209283	03-5617659	eligian001@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד (1)	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 464.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

תוספת זכויות בניה וקומות למרכז מסחרי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת קומות למבנה

ב. תוספת שטח עיקרי

ג. תוספת שטח שירות מעל הקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

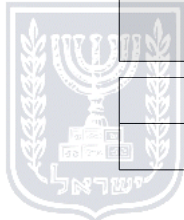


תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	18



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	7,011	מסחר
100	7,011	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	7,011.34	מסחר
100	7,011.34	סה"כ



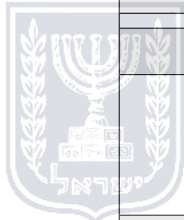
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	<p>א. מסחר ותעסוקה, לרבות משרדים, בנקים, מוסדות פיננסיים, מרפאות ומעבדות.</p> <p>ב. מבנים ומוסדות ציבור עבור שימושים של גני ילדים, דת, קהילה, תרבות, מרפאות ומשרדי עירייה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>שימושים חורגים</p> <p>מותר יהיה לשלב בניין תכליות ושימושים שונים פרט לאלה העלולים להוות מטרד אחד למשנהו, ובתנאי שתהיה הפרדה בין השימושים השונים להנחת דעתו של מהנדס העיר והאגף לאיכות הסביבה של עיריית ראשון לציון.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(5) 5	(5)	(5)	(5)	2	(4) 3	16	61	(3) 10009	2586	(2) 3790	(1) 4322	7011	18	מסחר	מסחר		
											500			מבנים ומוסדות ציבור	מסחר		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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) תוספת בסך 2556 מ"ר למסחר ותעסוקה לרבות משרדים, בנקים, מוסדות פיננסיים, מרפאות ומעבדות. משטח זה, לפחות, 50% מהחנויות יהיו בשטח של עד 80מ"ר..
- (2) תוספת בסך 1,338 מ"ר, עבור כל השימושים במגרש..
- (3) זכויות הבניה במרתף החניה הינן למטרות שירות בלבד, עבור כל השימושים במגרש..
- (4) + קומה טכנית.
- (5) קווי הבניין יהיו על פי התשריט. קו בניין לשצ"פ יהיה 0.0.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	א. תקן החניה בהיתר הבניה יקבע ע"פ התקן לעת הוצאת היתר בניה ויחול על כל המבנה לרבות החלקים הקיימים היתר.
6.2	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 שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.3	איכות הסביבה	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור אגף לאיכות הסביבה לעניין השימושים העלולים להוות מטרד כגון בתי אוכל על הגגות וכדומה.</p> <p>ב. פסולת:</p> <p>- אומדנים על נפחי הפסולת הצפויה לפסולת יבשה ואורגנית ותיאור מכלי האצירה והטיפול שיידרשו בהתאמה לנפחים החזויים ולסוגי הפסולת, בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית העירונית.</p> <p>- פינוי אשפה יהיה ע"פ פתרון שיוגש בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>- שיטת איסוף אשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני האשפה, לרבות מכולות לאצירת אשפה ופסולת, ולרבות חומרים למחזור, יהיו לפי פרטים אחידים ובתיאום עם היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.</p> <p>ג. איורור חניונים:</p> <p>חניונים תת קרקעיים, יאווררו בהתאם לדרישת מחלקת איכות הסביבה העירונית. האוויר הנפלט מהחניונים ייפלט לנקודה הגבוהה ביותר בבניין באמצעות ארובות ומערכות מכניות.</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	<p>א. אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי.</p> <p>ב. בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>ג. אישור מהנדס השלד הקובע כי המבנה תוכנן לעמוד בתקן רעידות אדמה.</p> <p>ד. אישור היחידה הסביבתית, לרבות לעניין השימושים העלולים להוות מטרד, כגון בתי אוכל על הגגות וכד'.</p> <p>ה. חומרי הגמר לא יהוו מטרד סינוור לבניינים הסמוכים.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת חריגות הבניה, ככול שישנן.</p> <p>ז. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה בדיקה תנועתית ושינוי הסדרי התנועה ככל שיידרש. בתאום עם אגף התנועה בעירייה.</p>
6.5	הוצאות הכנת תוכנית	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.
6.6	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25