

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0288357

רצ/1/2/2/3 - "זאב שלנג 3 - תוספת זכויות בניה"



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
21/01/2019
להפקיד את התכנית
ל"ה ב"ג 21/07/2019
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת באזור התעשייה ראשון לציון מערב, בגוש 3946, חלקה 338. התכנית מציעה לשנות את ייעוד הקרקע של המגרש לתעסוקה ומסחר. בנוסף התכנית מציעה להוסיף זכויות בנייה ושימושים, לצורך הקמת מבנה בן 8 קומות. שימוש המבנה לתעסוקה ומסחר בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/3/27/2/2/1 - "זאב שלנג 3 - תוספת זכויות בניה"

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

413-0288357

מספר התכנית

8.788 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

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	178375
קואורדינאטה Y	654875

1.5.2 תיאור מקום

מב"ת מערב, רח' שלנג זאב, בין הרחובות רוז'נסקי מרדכי וילדי טהרן. מצפון חלקה 164 בגוש 3946, מדרום חלקה 339 בגוש 3946, ממזרח חלקה 344 בגוש 3946, ממערב רח' שלנג זאב.

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	שלנג זאב	3	

שכונה

מב"ת מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	מוסדר	חלק	338	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2	רצ/1/2/2/2/27

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
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
15/02/2005	1619	5367	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1 טז. הוראות תכנית רצ/1/1 טז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1 /1 טז
11/05/1995	3128	4303		החלפה	רצ/1/1 /1 יא
09/03/2004	2245	5280		החלפה	רצ/1/1 /1 יג
31/03/1987		3439		החלפה	רצ/1/1 /2 2
08/12/1988		3599		החלפה	רצ/1/1 /2 3
05/07/2009		5947		החלפה	רצ/1/1 /1 39
31/01/2007	1374	5622	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1 ח/1. הוראות תכנית רצ/מק/1/1 ח/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1 /1 ח/1
27/08/1996		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1 יד. הוראות תכנית רצ/מק/1/1 יד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1 /1 יד

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתכנית המתאר רצ/2030 (בהפקדה). תכנית זו מחליפה את תכנית רצ/מק/1/2/2/1/1 (413-0135509). התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רצ/מק/1/2/2/1/1 ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 10 08/10/2018	יוסי סיון	08/10/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		11: 36 19/05/2019	ליזה סריקוב	19/05/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		09: 11 12/04/2018	יוסי סיון	11/01/2015		1: 500	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

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			דירות יוקרה בע"מ	תל אביב- יפו	ברקוביץ	4	03-6888048	03-6395689	nitza@mi-gindi.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דירות יוקרה בע"מ	תל אביב- יפו	ברקוביץ	4	03-6888048	03-6395689	nitza@mi-gindi.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	יוסי סיון	7706	יסקי-מור-סיון	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@m-y-s.com
	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	
	יועץ תחבורה	ליזה סריקוב		מ.ת.נ הנדסת תנועה ותחבורה	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

הוספת זכויות בנייה ושימושים במגרש באזור התעשייה ראשון לציון מערב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי ייעוד קרקע- לתעסוקה ומסחר.
- 2) הגדלת שטח עיקרי ושטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
- 3) קביעת שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- 4) קביעת מספר קומות מירבי מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחתיה.
- 5) קביעת הוראות בנייה.
- 6) הוספת שימושים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשיה	8,788	100
סה"כ	8,788	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	8,779.49	100
סה"כ	8,779.49	100



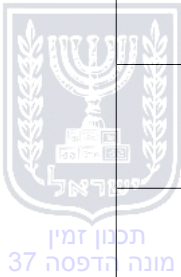
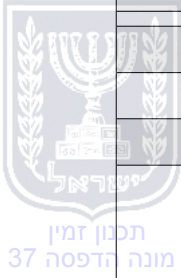
תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מסחר ותעסוקה, כולל תעשייה עתירת ידע, מכללות, שירותים פיננסיים ושירותי רפואה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ומראה את עקרונות הבינוי. (2) תותר הקמתם של עד שלושה מבנים בתא השטח במרווח 0.0 מ'. (3) בתחום קומת הקרקע תותר הקמת קומת גלריה ו/או קומת ביניים חלקית במסגרת סך השטחים המאושרים בתכנית. (4) תכנית הבנייה המקסימלית הינה 70% עד קומה רביעית ו- 50% החל מהקומה החמישית. (5) השימושים המסחריים יוגבלו לקומת הקרקע ויוגבלו ל"שימוש מסחרי תומך" כגון שירותי אשנב והסעדה, לא יותרו מרכולים חנויות קמעוניות וכו'. (5) שטחי המסחר ייבנו בהינף אחד עם שטחי המשרדים.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>(1) כמופיע בסעיף 5.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>(1) תכנית המרתפים הינה בכפוף להוראות תמא/4/ב/34 כמפורט בסעיף 4.1.2 ו.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>(1) החניה במגרש תהיה תת קרקעית. (2) מיקום הכניסה והיציאה של כלי רכב לחניון כפי שמוגדר בנספח התנועה הינו עקרוני, מיקומן הסופי יקבע בהיתר הבנייה. (3) מספר מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף בעת הגשת היתר בנייה. (4) שטחי החניה במפלסי המרתף יהיו משותפים לכלל המבנים במגרש.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>(1) כמופיע בסעיף 5.</p>
ו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>(1) עפ"י תמ"א/4/ב/34 שטח התכנית הינו באזור א'. (2) לפחות 15% משטח המגרש יוקצה לחלחול.</p>



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						גודל מגרש כללי
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					
5	6	4	4			(2) 70			(1)	1582	8788	101	מסחר	מסחר ותעסוקה	
5	6	4	4	2	8	(2) 70	(3) 17576		(1) 6152	8963	8788	101	משרדים	מסחר ותעסוקה	

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:

לא תותר העברת זכויות משימוש מסחרי למגרשים אחרים, כל שינוי כזה יהווה סטייה ניכרת.
תותר העברת זכויות בין השימושים השונים בהיקף של עד 10% משטחי הבניה (עיקרי + שירות).
יותר ניוד שטח שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח שרות עבור כל השימושים במגרש.
- (2) 70% עד קומה רביעית, 50% החל מהקומה החמישית.
- (3) בקומות המרתף יותר קו בניין 0.00 מ', בתנאי עמידה בתמ"א 34 / ב / 4.
- (4) 37 מ' גובה יחסי = 75.50 מ' אבסולוטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- (1) אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית אשר תכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות למבנים, חומרי גמר, גינון, פיתוח, אמצעי הצללה, מעברים וממשקים עם המגרשים הגובלים.
- (2) הבטחת רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה.
- (3) עמידה בתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויי ותיקוניו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
- (4) תנאי למתן היתר למכללה יהיה אישור היחידה הסביבתית לעניין המטרדים העשויים להשפיע על שימוש זה.
- (5) תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין.
- (6) תנאי למתן היתר בניה הגשת סקר היסטורי לבחינת שימושים בעלי פוטנציאל מזהם בתחום ההיתר, לאישור היחידה הסביבתית. ככל ויידרש על פי הסקר ההיסטורי, תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר גז קרקע וסקר קרקע בהתאם לתכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- (7) אישור היחידה הסביבתית לתכנון מערכות האוורור ופתרונות הטיפול במטרדי זיהום אויר וריחות.
- (8) אישור היחידה הסביבתית לפתרונות אצירת אשפה.
- (9) כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית.

6.2

איכות הסביבה

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י האגף לאיכות הסביבה. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה לאגף לאיכות הסביבה ולאגף התברואה, המלצותיהם תהיינה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.3

פסולת בניין

פסולת בניין ועודפי עפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר יפוננו לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.4

חומרי חפירה ומילוי

יוצג פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף חומרי החפירה, הצגת שלביות ביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, תוכניות למניעת מטרדי אבק בעת חפירה וסילוק העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת, על פי מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו לאישור היחידה הסביבתית.

6.5

תשתיות

כל קווי התשתית יהיו תת קרקעיים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לבניית קומת המסחר	בניית כל קומות המשרדים.

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנה מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37