

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0605360

מתחם ראשונים - תוספת שטחי בנייה - רצ / 1 / 85 / 3

מרכז

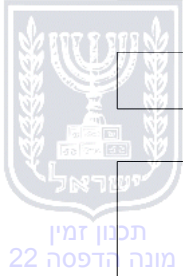
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה שטחי בנייה על קרקעיים למשרדים במתחם "ראשונים" בהיקף של 15,000 מ"ר שטחים עיקריים ו- 6000 מ"ר שטח שרות , כל זאת מבלי להגדיל את מספר הקומות העל קרקעיות המאושרות בתכנית רצ/1/85/1.

בנוסף, התכנית תאפשר תוספת שטחים תת קרקעיים בהיקף של 8305 מ"ר וקומת חניון תת-קרקעית, ללא שינוי בקווי הבנין והתכסית. היקף שטחי המסחר בתכנית יהיה ללא שינוי. תכנית זו לא משנה את זכויות, הוראות והנחיות הבניה של המרכז התחבורתי מתח"ם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם ראשונים - תוספת שטחי בנייה- רצ' / 1 / 85 / 3

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

413-0605360

מספר התכנית

18.882 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"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**

181555

קואורדינאטה Y

650796

1.5.2 תיאור מקום**מתחם ראשונים****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	שד נים	2	

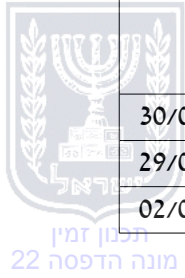
שכונה**ראשונים****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3925	מוסדר	חלק	778	779

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 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1	החלפה		1646		30/07/1970
רצ/1/85	החלפה		5070	2139	29/04/2002
רצ/1/85/1	החלפה		6621	5935	02/07/2013



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				אמיר מן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אמיר מן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	08/07/2018	אמיר מן	12: 16 15/07/2018	טבלת זכויות מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1: 500		24/08/2020	אמיר מן	13: 43 01/10/2020	הנספח מחייב ביחס לאופי הבינוי, קווי הבנין, גובה בינוי מקסימלי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	20/08/2020	שרייבר עירד	13: 54 01/10/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	25/12/2018	אמיר מן	19: 42 06/01/2019		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			קנית השלום השקעות בעמ	תל אביב- יפו	(1)	132	03-6081396	03-3081696	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קנית השלום השקעות בעמ	תל אביב- יפו	(1)	132	03-6081396	03-3081696	

(1) כתובת: מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

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	אמיר מן	73630	אמיר מן- עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5621117		office@mann- shinar.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה	יועץ	שרייבר עירד	12244	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.co.il
	מודד	אביגדור מזור	552	אביגדור מזור	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 שטחי בנייה על קרקעיים למשרדים ותוספת קומת מרתף במתחם "ראשונים".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת שטחי בניה על קרקעיים (עיקרי + שרות) לשימוש משרדים.
- ב. הוספת שטחי שרות לחנייה תת קרקעית ושימושים טכניים.
- ג. תוספת קומת מרתף לחניון תת קרקעי, ללא שינוי בקווי הבניין ובתכנית.
- ד. תוספת שימושים ליעוד משרדים.
- ה. הוספת קומה חלקית על גג קומות המסחר לפעילות פנאי ותרבות ביעוד משרדים.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ומשרדים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב מסחר ומשרדים ואזור חניה	18,882	100
סה"כ	18,882	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	18,874.19	100
סה"כ	18,874.19	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
	התכליות המותרות יהיו מסחר משרדים וחניה ע"פ החלוקה כדלקמן: א. מרתפי חניה המיועדים לחניה לצורך הפרויקט ולצרכי חנה וסע לשרות נוסעי הרכבת בתחנת 'ראשונים'. ב. מרכז תחבורתי - מתח"ם בקומת הקרקע. ג. מסחר בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעל לקומת הקרקע. ד. משרדים בקומות עליונות, וכן בתחום מגדל המשרדים בקומות המסחריות לרבות שטחים המשרתים את המשרדים. שטחי המשרדים יכללו: בתי רופאים, מרפאות, משרדים לתכליות השונות, מרכזי כנסים, אולמות אירועים ושמחות, אולמות תצוגה, סניפי בנק ודואר, מועדונים לפעילות פנאי ותרבות, היי טק, מעבדות ומכון לטיפולים קוסמטיים, בריאות וספורט, מרכזי לימוד בתי ספר, מכללות, אולפנות, שטחי ציבור וכו'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. נספח הבינוי הינו מנחה. נספח הבינוי מחייב ביחס לאופי הבינוי, קווי בניין, גובה הבינוי המקסימלי. 2. כל תוספות הבניה כולל עיצוב חזיתות המבנה יותאמו למבנה הקיים. 3. תותר תוספת קומה חלקית על גג קומות המסחר לשימושי פנאי ותרבות. 4. הקמת עוגנים בגבול תוואי המטרו תעשה בתאום עם נת"ע.
ב	הנחיות מיוחדות מרכז תחבורתי מתח"ם: כניסות ויציאות לחניונים ציבוריים וחניון חנה וסע לשרות נוסעי הרכבת בהיקף של לפחות 600 מקומות חניה הכוללים רכב דו גלגלי במפלס הקרקע, שירותים טכניים והנדסיים, מעברים לציבור, מבואות למבני המסחר והמשרדים, רמפות, שטחי תפעול, פריקה וטעינה, (מבלי לפגוע בתקן החנייה) מסוף אוטובוסים לרבות דרכי גישה לאוטובוסים, לרכב שרות, לרכב חירום ולרכב פרטי, שטחי תחנות אוטובוסים, תחנת מוניות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מפלס הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
מסחר ומשרדים	חניון	1	18882	4900 (1)										
מסחר ומשרדים	מסחר	1	18882	12500	30365 (2)	85500 (3)								
מסחר ומשרדים	משרדים	1	18882	39285	(2)	(3)								
מסחר ומשרדים	<סך הכל>		18882	51785 (4)	35265 (5)	85500 (6)	914	75	36 (7)	5	(8)	(8)	(8)	(8)

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, באישור הוועדה המקומית.
- לא תותר המרת שטחים משימושים שאינם מסחר למסחר והמרתם תהווה סטיה ניכרת מתכנית כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית תשס"ב 2002).
- במסגרת שטחי הבניה העל קרקעיים למשרדים (עיקרי ושרות) יכלול שטח עבור תוספת קומה חלקית על גג קומות המסחר גובה התוספת עד 12 מ' מעל מפלס הגג.
- על גג המבנה הנמוך יקבעו שטחי בניה שלא יעלו על 900 מ"ר עיקרי + שרות. יתרת השטח הנוסף המבוקש תהיה עבור קומות המגדל הנוספות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- לצרכי חניה עילית מקורה לרכבים פרטים, תחבורה ציבורית, ותחבורה תפעולית כולל רחבות פריקה וטעינה.
- 30,365 מ"ר שטחי שרות על קרקעיים לשימושי מסחר ומשרדים.
- 85,500 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים לשימושי מסחר ומשרדים.
- כולל תוספת של 15000 מ"ר שטח עיקרי על קרקעי למשרדים.
- כולל תוספת של 6000 מ"ר שטח שרות על קרקעי למשרדים.
- כולל תוספת 8305 מ"ר שטח שרות תת קרקעי.
- עד 36 קומות ועד 150 מ' מעל פני הים לפי הנמוך מבניהם. מתוכם 3 קומות מסד למסחר מעל מפלס הכניסה הקובעת, גובה המבנה יקבע בתאום עם מנהל התעופה האזרחי והוועדה המקומית.
- כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם לתכנית זו.
2. תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של המבנה הכוללת, גבהים ופרוט חומרי הגמר לתוספות הבניה.
3. בקשה להיתר בנייה מכוח תכנית זו תכלול טבלת חניה המפרטת את מקומות ושטחי החניה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי הבניה.
4. הגשת נספח בדבר אמצעי הבטיחות, שמירה על הסביבה, איכות האוויר וכיו"ב שיש לנקוט בהם בשל הבניה מעל בניין קיים ומתפקד.
5. הגשת תכנון מערכות האוורור, כולל אוורור חניונים, פתרונות לטיפול במקורות העלולים ליצור מטרדי ריח, ופתרונות לעניין האוורור המיוחד, לצורך הפחתת מטרדי זיהום אויר מהסביבה.
6. קרינה- תנאי להיתר בניה יהיה אומדן שדה מגנטי (דוח חיזוי קרינה) המתייחס לכלל מתקני החשמל בפרויקט.
7. אקוסטיקה- הגשת חוות דעת אקוסטית לאגף קיימות וסביבה בעיריית ראשון לציון, לעניין הרעש הצפוי להיווצר מהפרויקט ולהשפיע על הסביבה (כגון מערכות מכניות, קומות טכניות, מערכות נלוות בעסקים, ורעש מאזורי הבינוי, רעש מטוסים וכיו"ב), עבור היתר למבנה לשימושי פנאי ותרבות על גג קומות המסחר, יכלול המסמך האקוסטי התייחסות לעניין הרעש הצפוי מהפעילות במבנה והשפעתו על המגורים הסמוכים. המסמך האקוסטי יוגש לאישור היחידה הסביבתית.
8. הגשת נספח פסולת כתנאי למתן היתר.

6.2**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.3**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.

6.4**חניה**

1. בכל שלבי הבניה תובטח אפשרות לחניה עבור נוסעי הרכבת, של 600 מקומות חניה לכל הפחות.
2. בזמן הביצוע ינקטו על ידי יזם התכנית כל האמצעים הנדרשים על מנת שלא לפגוע בתפעול הרכבת וחניון הרכבת הקיים.
3. טבלת מאזן החניה המופיעה בנספח התנועה מתייחסת לתוספת השטחים המבוקשת על פי תכנית זו ועבור משרדים בלבד.

6.5**איכות הסביבה**

- רוחות והצללות:
1. תכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח הסביבתי ילוו על ידי יועץ אקלימי ותכלול מתן פתרונות מפורטים כגון: סוג, גודל, מיקום וגובה האמצעים הנדרשים להפחתת הרוחות בסביבת המבנים ובשטחים הפתוחים.
 2. התכנית תכלול התייחסות מפורטת להיבטי הצללות בתחום השטחים הפתוחים וההשלכות על סוג הצמחייה ומיקומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.5	איכות הסביבה
	3. מניעת מטרדים : הבקשה להיתר בניה תלווה במסמכים מקצועיים המציגים פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בעת ההקמה, שמקורם ברעש, שפכים, אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה, הן בתחום המבנה והן בתחום שטחי הפיתוח ודרכי הגישה, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.

6.6	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

6.7	מגבלות בניה לגובה
	1. המבנה יסומן בסימון לילה בהתאם להנחיות משרד הביטחון. 2. גובה המבנה בתכנית זו, 150 מטר מעל פני הים, מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים. חריגה מגובה זה לטובת הקמת עגורן או מנוף נדרשת לתאום מול משרד הביטחון.

6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 100 + מטר מעל פני השטח ומעלה, הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 85 + מטר מעל פני השטח, בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	תוך 20 שנה מיום אישור התכנית.
--	-------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0605360 שם התוכנית: מתחם ראשונים - תוספת שטחי בנייה - רצ/1/85/3

עורך התוכנית: אדר' אמיר מן תאריך: 8.7.2018 חתימה: _____

תכנית רצ/1/85/1

יעוד	מגרש (ד)	שטח (דונם)	גובה	תכנית קרע מקסימלית	שטחי בניה (במ"ר)		שטחי חניה עיליים ותת קרעיים (במ"ר)	קווי בניין	הערות
					עיקרי	שרות			
אזור משולב מסחר, משרדים ואזור חניה	1	18.984	עד 36 קומות ועד 150 מטר מעל פני הים לפי הנמוך מביניהם.	75%	12,500 מ"ר למסחר	24,365 מ"ר	82,095 מ"ר	עפ"י התשריט	בתוך שטחי השרות יכללו: • שטחי אחסנה ומחסנים, מבואות ומעברים, פירי מדרגות, מעליות, טכני, אזורי פריקה וטעינה, מרחבים מוגנים, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. • קטע מעבר תת-קרעי לאזור תחנת הרכבת. • בתוך שטח החניון המיועד לרכבת ישראל ישוריינו 600 מקומות חניה במפלסים השונים המיועדים לכך.
					24,285 מ"ר למשרדים				

הערות

- א. יותרו שינויים במיקום התכליות והשימושים השונים המפורטים לעיל בתוך המבנה, באישור הועדה המקומית.
- ב. לא תותר המרת שטחים משימושים שאינם מסחר למסחר והמרתם תהווה סטיה ניכרת מתכנית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית תשס"ב 2002).

