

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0646042

רצ/126/15/1 - רח' יעקב פריימן 5

מרכז

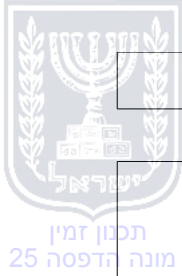
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/11/2019

להפקיד את התכנית



25/02/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה שימוש למשרדים בקומות העליונות במגרש בייעוד מסחר, תעשייה קלה ומלאכה. בנוסף, התכנית מוסיפה שטח ציבורי בתת הקרקע עבור חניה ציבורית ו/או מחסני עירייה במקום מגדל לחניה ציבורית וגשר להולכי רגל כפי שאושרו בתכנית רצ/15/1.76.



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	413-0646042
-------------	-------------

שטח התכנית	8.713 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** ראשון לציון

קואורדינאטה X 182229

קואורדינאטה Y 653784

1.5.2 תיאור מקום

מב"ת צפון, רח' יעקב פריימן מס' 5, ראשון לציון.

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	פריימן יעקב	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3942	מוסדר	חלק	103-104	

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 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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/15/1 /76	החלפה		6605	5177	06/06/2013



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				גדעון גולומב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גדעון גולומב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	28/01/2020	גדעון גולומב	14: 19 28/01/2020	נספח בינוי מנחה שאינו מחייב	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	24/02/2019	מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה	09: 28 24/03/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/12/2018	גדעון גולומב	12: 12 17/12/2018	תשריט מצב מאושר	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, וועדה מקומית לתכנון ובניה ראשו וועדה מקומית לתכנון ובניה ראשו		וועדה מקומית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547574	03-9547642	
	פרטי	פליקס כהן		כהן פליקס חברה לבנין ופיתוח בע"מ	ראשון לציון	שד מנחם בגין	4	03-9679995	03-9650030	office@coh-en-felix.co.il
	פרטי			דקור-רהיט 2000(1989) בע"מ	מזכרת בתיה	(1)		08-9357676	08-9353706	
	פרטי			מוסד שלי דוד בע"מ	ראשון לציון	בקר (2)	25	03-9671597	03-9504016	
	פרטי			מוסכי עדן ראשון(1998)בע"מ	ראשון לציון	בקר (3)	25	03-9671416	03-9671419	
	פרטי			ש.א.ג.מ נכסים והשקעות ראשון לציון בע"מ	ראשון לציון	עין הקורא	10	077-4462209	077-4462219	mgz.adv@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: אזור תעשיה מזכרת-בתיה.
 (2) כתובת: משה בקר 25 ראשון לציון.
 (3) כתובת: משה בקר 25, ראשון לציון.

1.8.2 יזם

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	גדעון גולומב	25154	גולומב גדעון	ראשון לציון	רוטשילד	49	03-9667625		office@golo mbarch.co.il
	יועץ תחבורה	מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה		מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	mazkirut@m atan-eng.co.il
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	(1)	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo r-sur.co.il

(1) כתובת: רוטשילד 102 ראשון לציון.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
חניון	השימוש "חניון" בהוראות תכנית זו מתייחס לשימוש "חניה ציבורית".

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 שימוש למשרדים בקומות העליונות במגרש בייעוד מסחר, תעשייה קלה ומלאכה והעברת החניון הציבורי לתת-הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימוש "משרדים" בקומות עליונות
2. ביטול מגדל חניה ציבורי לטובת הקמת חניה תת קרקעית ציבורית.
3. קביעת שטח ציבורי בתת הקרקע עבור חניה ציבורית ו/או מחסני עירייה.
4. קביעת הוראות לרישום זיקת הנאה למעבר לחניון ציבורי.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	2	זיקת הנאה
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	1	זיקת הנאה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,167	24.87
מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	6,546	75.13
סה"כ	8,713	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,191.26	25.07
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	6,547.87	74.93
סה"כ	8,739.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך ציבורית לתנועה מוטורית, מדרכות הכוללות תאורה, צמחיה, ריהוט רחוב, חניה, מסלולי אופניים, שילוט ותמרור ותשתיות תת קרקעיות.
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
4.2.1	שימושים
	קומת הקרקע: מסחר, תעשייה קלה ומלאכה. קומות עליונות: תעשייה קלה, מלאכה ומשרדים. מרתף: שטח ציבורי עבור חניה ציבורית ו/או מחסני עירייה. חניה, מתקנים טכניים ואחסנה עבור השימושים בבניין.
4.2.2	הוראות
א	חניה חניה ציבורית. 1. מספר החניות לא יפחת מ-108. 2. תירשם זיקת הנאה עבור כניסה וגישה לחניון הציבורי בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי. המיקום הסופי של זיקת ההנאה ייקבע בהיתר הבניה.
ב	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה שימושי התעשייה הקלה והמלאכה לא יהוו מטרד לשימושי המסחר והתעסוקה. לא יאושרו חנויות לשימושים המהווים מטרד סביבתי ותברואתי. לא יאושר שימוש בחומרים מסוכנים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר	1	קומת קרקע	6546	(1) 2814	) 1636.5 (1		(1) 2164			18.5	(2) 3	1	3	(3) 3	(4) 5	3
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	תעסוקה	1		6546	(5) 5038	3273		2164			18.5	(2) 3	1	3	(3) 3	(4) 5	3
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	חניון	1	קומת מרתף					(6) 3066									

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר העברת שטחים ממסחר לתעשייה קלה ו/או מלאכה.

(2) קומת קרקע עבור שימושי מסחר, תעשייה קלה ומלאכה + 2 קומות עבור השימושים משרדים, תעשייה קלה ומלאכה. תותר קומה טכנית אשר תהיה ממוקמת על הגג או בקומה א (מעל המסחר)..

(3) יותר קו בניין 0 עבור קולונדה..

(4) יותר קו בניין 0 עבור מיסעה וחניה..

(5) עבור השימושים משרדים, תעשייה קלה ומלאכה..

(6) יוקצו 3066 מ"ר עבור שטח ציבורי לטובת חניה ציבורית ו/או מחסני עירייה..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
2. יותר שימוש במתקני חניה מכניים בחניון התת קרקעי.
3. פריקה וטעינה וחניה תפעולית יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף.
4. חניון ציבורי ימוקם בתת-הקרקע ויכלול לפחות 108 מקומות חניה. החניון יירשם על שם העירייה.

6.2**איכות הסביבה**

א- מניעת רעש

1. רמת הרעש מהפעלת מערכות הנדסיות בתחום הפרויקט תהיה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.
2. יוגש מסמך סביבתי המפרט אמצעים אקוסטיים למניעת רעש מהשטחים המיועדים לפתיחת עסקים בהם מתוכננת השמעת מוסיקה.

ב- מניעת זיהום אוויר

1. יוגשו פתרונות למניעת זיהום אוויר מתהליכי הייצור בעסקים בתחום הפרויקט.
2. בתחום הפרויקט תותקן מערכת איוורור מלאכותית המסוגלת לקלוט את כל האוויר הנשאב ממקורות הפליטה.
3. גובה המפלסים של מערכת האיוורור יהיה לפחות 2 מ' מעל גג המבנה.

ג- מניעת זיהום מי תהום :

1. התכנית אינה מתירה שימוש בחומרים שעלולים לזהם את מי התהום.
2. יותרו 15% שטחים חדירים למים בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/4.
3. מי הנגר מהגגות יוחדרו לתת הקרקע, כפוף לאישור רשות המים בהתאם לממצאי סקרי הקרקע והמים.
4. מי הנגר יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום, בתאום עם רשות המים.

ד- טיפול בשפכים

בעסקים בהם נוצרים שפכים תעשייתיים הדורשים קדם טיפול יוגשו פתרונות טכנולוגיים לטיפולם.

ה- מניעת קרינה אלקטרומגנטית

1. הקמת אתרי שידור סלולרי יהיה בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה ועיריית ראש"צ.
2. חדרי טרפו ומתקני חשמל אחרים יוצבו במקום המאפשר השפעה מינימלית של רמות שדה מגנטי על האוכלוסיה במבנים ומבקרים בתחום האתר.



איכות הסביבה	6.2
ו- מערך טיפול בפסולת מוצקה מערך טיפול בפסולת מוצקה, הפרדה ומיחזור יהיה בהתאם להנחיות העירייה. ז- רישוי עסקים כל העסקים המיועדים לפתיחה בתחום הפרויקט יעמדו בדרישות המשרד לאיכות הסביבה ויכללו אמצעים למניעת זיהום סביבתי ותעסוקתי.	
בינוי ו/או פיתוח	6.3
עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית תבוצענה על פי תכנית פיתוח ותשתיות אשר תכלול: 1. פיתוח סביבתי הכולל פירוט המפלסים והגבהים של המגרש בתחום התכנית וגבהי המגרשים הגובלים. 2. תנועה וחניה. 3. נגישות לנכים לכל המבנה. 4. גינון ונטיעות בתחומי המגרש באישור אדריכל הנוף העירוני. 5% גינון במפלס הקרקע, 5% אלמנט סביבתי, 10% חזית חמישית במפלס הגג. 5. ניקוז: מי הנגר יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום. 6. כל התשתיות, חיבורי חשמל, תאורה, טלפונים וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיות. 7. תברואה ופינוי אשפה 8. חדר שנאים ישולב במבנה, בתיאום עם חברת החשמל ויסומן בתכנית הפיתוח.	
הריסות ופינויים	6.4
תנאי למתן היתר יהא הריסת כל המבנים הקיימים בתחום התוכנית. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנות.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.5
1. הגשת תכנית בינוי אשר תתייחס לחיבור בין המרחב הציבורי למבנה לאישור הוועדה המקומית. 2. רישום הערת אזהרה לעניין זיקת ההנאה לשטח הציבורי. 3. אישור מנ"ב לתכנית ניקוז. 4. התקשרות עם חברת אחזקה לכל הבניין אשר תתפעל ותתחזק את השטחים לציבור כגון חניה, מעברים, גינון וכו'. 5. אישור המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו לתכנון מתקן הטרנספורמציה. 6. אישור היחידה הסביבתית. 7. על פי המלצת רשות המים יערך סקר היסטורי ובמידת הצורך גם סקר קרקע, סקר גז קרקע וחקירת מי תהום כתנאי להיתר בניה.	
רישום שטחים ציבוריים	6.6
1. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראש"צ בכל דרך אחרת. 2. השטח הציבורי בקומת המרתף עבור חניה ציבורית ו/או מחסני עירייה יירשם על שם עיריית ראש"צ.	
בניה ירוקה	6.7
תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה	

6.7

בניה ירוקה

ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זאת 10 שנים מיום אישור.

