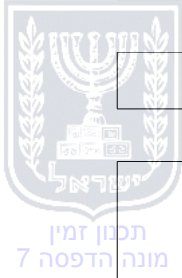


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0794586

רצ/מק/168/6/א/8 - פלסיו נכסים



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

מטרת התכנית להתיר שימוש מסחרי בקומה הראשונה, בנוסף לשימוש המסחרי המותר בקומת הקרקע, וזאת מבלי לשנות את היקף השטחים המותרים לבנייה במגרש לשימושי מסחר ומשרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/מק/168/6/א/8- פלסיו נכסים

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0794586

4.598 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 62א (א) (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

178102 קואורדינאטה X

654843 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקוםדרום אזור התעשייה החדש מבי"ת מערב, בסמוך לשדרות משה דיין. רחוב הלח"י 2
מדרום, רחוב בסקינד 1 ממזרח.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	מוסדר	חלק	134	

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



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	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	כפיפות	תמא / 4 / 2
16/12/2010	1505	6173	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית רצ/ 5/א/6/168 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	רצ / 168 / 6 / א / 5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה צור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה מנחה	11: 46 11/02/2020	אסיה פפרנו	29/12/2019		1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	13: 11 10/02/2020	משה צור	10/02/2020		1: 500	רקע	תשריט התכנית

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	פלסיו נכסים בע"מ		פלסיו נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	פראג	3	077-5011848		dsarusi@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דני סרוסי		פלסיו נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	פראג	3	077-5011848		dsarusi@gmail.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
	עורך ראשי	משה צור		משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		03-5450517		zina@mz-a.com
יועץ תנועה	מהנדס	אסיה פפרנו	79220	מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919		asia@matan-eng.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		office@dnts. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינוי חלוקת שטחי הבניה לצורך תוספת שימוש מסחרי בקומה א', ללא שינוי סה"כ השטח הכולל המותר לבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שימוש מסחרי בקומה א' בשטח של עד 1,839 מ"ר עיקרי מבלי לשנות את סה"כ היקף השטחים המותרים לבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

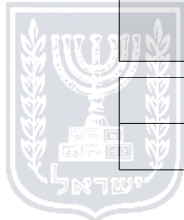


תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה, משרדים ומסחר	4,598	100
סה"כ	4,598	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	4,588.9	100
סה"כ	4,588.9	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	תעשייה, משרדים, מסחר ותעשייה עתירת ידע.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>חומרי גמר וציפוי החזיתות יהיו קשיחים כגון: פסיפס, אבן, גרנוליט, קירות מסך, שיש וכד'. לא תכנון זמין מונה הדפסה 7</p> <p>יותר גמר טיח, הכל באישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בחזיתות הראשיות ובתחום קו הבניין מן הדרך יש לבצע גינון, נטיעות ופיתוח בשטח של לא פחות מ-20% משטח המגרש בכפוף לתוכנית רצ/1/1/י"ד.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה לכל מגרש ומגרש יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה. 2. החניה תהיה בגבול המגרש. ניתן יהיה לבנות 2 מרתפי חניה בגבולות המגרש, קו בנין 0. ברוחב רצועת קווי הבניין, תקרת המרתף העליון תהיה לפחות 1 מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים עבור מעבר תשתיות- באישור אגף תשתיות ותחזוקה, למעט מרתפים שניבנו או קיבלו היתר בנייה לפני תאריך קבלת תוקף של תכנית זו. 3. ניתן יהיה לקבוע, באישור הוועדה המקומית, כי 20% מסך החניה הנדרשת בכל מגרש ומגרש עפ"י תקן, ימצא את פתרונו באזורים לחניה ציבורית. 4. תותר חניה עילית בקומה מפולשת מעל למפלס ק. הקרקע המסחרית. השטח הנ"ל יחושב כשטח שירות. העליה ברמפה עפ"י תוכנית מס' רצ/1/1/טו.</p>
ד	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>א. רעש</p> <p>השימושים השונים יעמדו במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל.</p> <p>ב. פסולת</p> <p>1. דרכי הטיפול לעצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים, בתאום עם אגף איכות הסביבה בעיריית ראש"צ. 2. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר. 3. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים. 4. יידרשו מתקנים יעודים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה ובתנאי שיעמדו בהוראות תמא 2/4 לענין מזעור סכנת ציפורים לתעופה כמפורט בסעיף 4.1.2. ח' להלן. 5. לא יהיו תהליכי ייצור העלולים לגרום להיווצרות פסולת מסוכנת או רעילה.</p>

4.1	מסחר ותעסוקה
	<p>6. פסולת בניין תפונה לאתר ייעודי מוסדר ומאושר. בעת מתן היתרי בניה תוצג הערכה כמויות פסולת צפויה. מתן טופס 4 יותנה בהצגת קבלות בדבר פינוי פסולת בנין לאתר מאושר כנדרש בתקנות הקבועות בחוק.</p> <p>ג. שפכים שפכי אזור התעשייה יחוברו למערכת הביוב המרכזית ולמתקן האזורי לטיפול בשפכים. איכות השפכים המוזרמים מכל מפעל אל מערכת הביוב המרכזית, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד לאיה"ס. בהתאם לצורך יתוקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח המפעל, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.</p> <p>ד. ניקוז תכניות פיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.</p> <p>ה. זיהום אוויר כל פעילות תעשייתית תידרש בהתקנת אמצעים למניעת פליטות לאוויר מכל מקור במפעל (תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים וכו') על מנת לעמוד בדרישות המשרד לאיה"ס ובתקנות הקבועות בחוק.</p> <p>ו. חומרים מסוכנים לא תותר פעילות מפעלים הכוללים שימוש / אחסנה של חומרים מסוכנים.</p> <p>ז. מבנה תעשייה רב תכליתי שפכים- בתכנון התשתיות יוקצו שטחים במגרש להקמת מתקני קדם טיפול טרם החיבור למערכת המרכזית. זיהום אוויר- יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים במבנה לרבות בינוי פיר. רעש- יובטחו אפשרויות התקנת אמצעים למניעת רעש מפעילות המפעל. פסולת- יתוכנן אתר לפסולת בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים לסוגים שונים של חומרים כולל מכלים ייעודיים לחומרים ברי מחזור ובתנאי שיעמוד בהוראות תמא 2/4 לעניין מזעור סכנת ציפורים לתעופה כמפורט בסעיף 4.1.2. ח' להלן.</p>
ה	<p>חוות דעת סביבתית מוסד תכנון רשאי לדרוש חוות דעת סביבתית או כל מסמך, בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.</p>
ו	<p>מגבלות בניה לגובה 1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק, רעש מטוסים-</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4.1	מסחר ותעסוקה
	<p>מר"מ 1 ומזעור סכנת ציפורים, כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4/2- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א).</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', הינו על פי הוראות תמ"א/4/2 ואין לחרוג ממנו.</p> <p>הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך ב- 15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.</p> <p>3. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ובקשות להקלה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
ז	<p>מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי</p> <p>התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 על פי תמ"א/4/2. שימושים ותכליות המחויבים בבניה אקוסטית על פי תמ"א 2/4, ימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמ"א 2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיצורף למסמכי היתר הבניה/בקשות להקלה ויהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההיתר.</p>
ח	<p>מגבלות בניה ושימושי קרקע למזעור סכנת ציפורים</p> <p>שימושים ותכליות המהווים גורם משיכה לציפורים, לרבות מתקנים לחומרים ברי מחזור, מתקני דחיסה, אתר פסולת וכו', חייבים בקביעת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנת ציפורים, בהנחיית ובאישור רשות התעופה האזרחית.</p>
ט	<p>שילוט וסימון</p> <p>שיטת השילוט- מיקומו וגודלו יהיה כלול בתכנית הבקשה להיתר, לא יותר שילוט מודבק ע"ג חזיתות או תלוי ע"ג קונסטרוקציות פלדה. הכל באישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תשתיות</p> <p>כל התשתיות יהיו תת- קרקעיות.</p> <p>התשתיות המיועדות לביטול- יבוטלו או יועתקו בתאום ובאישור חברת מני"ב, ע"י וע"ח הבעלים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3)	(2)	(1)	3678	גודל מגרש כללי 4598	100	מסחר ומשרדים	מסחר ותעסוקה
5	8	8	5	2	9 (4)	(3)	(2)	(1)	3678	4598	100	תעשייה	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת שטחי בנייה עיקריים של עד 1,839 מ"ר מקומת הקרקע לקומה א', ללא שינוי בסה"כ השטח הכולל המותר לבנייה.
ב. קווי בניין על פי התשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 80% ללא קומה מפולשת, 100% עם קומה מפולשת.
- (2) 200%.
- (3) המבנה לא יעלה על 77 מ' מעל פני הים.
- (4) 8 קומות+ מפולשת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה, לרבות חניה תפעולית, תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

6.2

בניה ירוקה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה, עפ"י ת"י 5281 ובנייה בת קיימא ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.3

איכות הסביבה

כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות אגף הסביבה בעיריית ראל"צ. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצג פתרונות בתחומים הבאים: אשפה, ביוב, רעש, זיהום אוויר, מערות אוויר, מי שתייה, מערכת מיזוג אוויר.

6.4

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.

6.5

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה את היטל השבחה- כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עד 7 שנים מיום אישור התכנית.

