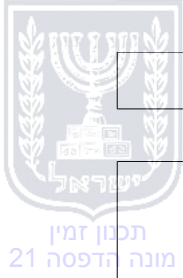


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0960260

רצ/1/22/3/29 תוספת מסחר בשב"צ כפר-אריה



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

התכנית מציעה הוספת שימושים מסחריים, כולל משרדים, במגרש המיועד למבני ציבור ללא שינוי בסך זכויות הבנייה מתכנית מאושרת מס' 413-0971077, לפי סעיף 62 א (ג).



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/1/22/29/3 תוספת מסחר בשב"צ כפר-אריה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
413-0960260	מספר התכנית	
2.092 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
א62 (ג)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	183934
	קואורדינאטה Y	650383

1.5.2 תיאור מקום

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	רבי עקיבא		

שכונה כפר אריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5416	מוסדר	חלק		34-35

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
413-0971077	3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
12/06/2017		6675	7524	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0480335. הוראות תכנית 413-0480335 רצ/מק/41/1/1 קביעת קו בניין 0 בין שב"צ ושצ"פ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	413-0480335
30/07/1970			1646		החלפה	רצ/1/1
12/09/1996		4868	4443		החלפה	רצ/1/22/3
11/10/2021		421	9911	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0971077 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	413-0971077



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהושע (שוקי) שושני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהושע (שוקי) שושני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		15: 26 08/03/2022	יהושע (שוקי) שושני	08/03/2022			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		16: 12 12/07/2022	יהושע (שוקי) שושני	12/07/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		16: 12 12/07/2022	דוד בז'רנו	12/07/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	19: 45 08/05/2022	יהושע (שוקי) שושני	08/05/2022	1	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ובנייה עיריית ראשון לציון		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547001		SharonSr@rishonleziomuni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547001		sharonSr@rishonleziomuni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		עיריית ראשון לציון		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547001		kirilk@rishonleziomuni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יהושע (שוקי) שושני		יהושע שושני אדריכל ומתכנן ערים	תל אביב- יפו	גלוסקין	7	03-6701122		shooky@shoshany.com
	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו		בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	מגדל המנורה	8	08-9721106		david@bezerano.co.il
	מודד	אביגדור מזור	552	קדים שירותי הנדסה וחקלאות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 שימושים מסחריים במגרש המיועד למבני ציבור ללא שינוי בסך זכויות הבנייה המאושרות במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימושים מסחריים הכוללים גם משרדים, זכויות והוראות בינוי למסחר.

2. הוספת הנחיות לניהול מי נגר עילי עפ"י תמ"א 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	3	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	2,092	100
סה"כ	2,092	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,087.81	100
סה"כ	2,087.81	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> מימוש שטחי המסחר והמשרדים מותנה במימוש מבני הציבור. מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, דת, בריאות, מבני ספורט ומתקנים, קהילה, משרדי רשות עירונית, מתקני מיחזור, מתקנים הנדסיים וכדומה. השימוש במבנה הציבור יקבע ע"י החלטת הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה. שטחי שירות המשמשים את השירותים העיקריים. שימושי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת - מרחבים מוגנים, מחסנים, שירותים, חדר שומר, מעברים, מתקנים טכניים על הגג. שימושי שירות מתחת לכניסה הקובעת - חניה, מתקנים טכניים והנדסיים, אחסנה למסחר ותשתיות תת-קרקעיות. יותר שימושים מסחריים בקומת הקרקע בלבד ומשרדים בכל הקומות.
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>מרתפים</p> <p>השימושים המותרים במרתף יהיו לטובת כלל השימושים העיקריים, לרבות חניה, מתקנים טכניים, אחסנה ותשתיות תת-קרקעיות. האחסנה תהיה לטובת החנויות.</p>
ב	<p>מסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> מימוש שטחי המסחר מותנה במימוש מבני הציבור במגרש. שטחי מסחר יותרו בקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 80% משטח הקומה. שימושי המסחר המותרים בקומת הקרקע כוללים: חנויות, גלריות, אולמות תצוגה לשימושים מסחריים, בנקים, סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מכוני כושר ויופי, שירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמות, מזנונים, בתי קפה ומסעדות. גובה קומת הקרקע של מבנה מסחר לא יעלה על 6.5 מטר בשטחי המסחר בקומת הקרקע תתאפשר בניית יציע (גלריה). היציע לא יספר במניין הקומות ושטחו לא יעלה על 30% משטח הקומה. השטח בין חזית המבנה לתחום הדרך יפותח ברצף עם מפלס הרחוב והמעבר בו יאפשר גישה ישירה מהרחוב לחזית המסחרית. בשטח זה לא תותר בניית מדרגות ורמפות. תותר הצבת שולחנות, כיסאות וקירוי אקלימי עונתי באופן שלא יחסם רחוב המעבר מעל 30% ושהשטח הנותר יהיה המשכי ורצוף. יוצגו אלמנטי הצללה לרצועת המסחר, רצועת שילוט מוסדרות ופתרון תאורה.
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> בשלב התכנון המפורט יש לשקול את מיקום השימושים השונים (כולל שטחי ספורט ושטחים פתוחים אחרים) על-מנת לצמצם ככל הניתן אפשרות למטרדי רעש מול מגרשי המגורים. יותר בינוי בקו בניין "ס" למגרשי ספורט, מתקני משחק וסככות הצללה למכלול הפעילויות הנדרשות בחצר המוסד הציבורי. הקירוי יהיה בחומרים קלים ועמידים בבליה בתאום עם אגף תכנון עיר ובאישור הועדה המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכנית (% 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		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2) 0	(2) 0	(2) 0	(1) 3	2	4	80	5773	3347		1004	1422	2092	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2) 0	(2) 0	(2) 0	(1) 3		(6)		607	(5)		(4) 251	(3) 356	2092	3	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור

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) יותר קו בנין אפס למרתפים.
- (2) קו בניין אפס בין שצ"פ לשב"צ, בכפוף להשארת שטח לחלחול מי נגר עילי כאמור בפרק 6.
- (3) ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר ומשרדים לשטח מבנים ומוסדות ציבור..
- (4) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות מסחר לשטחי שירות מבנים ומוסדות ציבור.
- (5) כחלק משטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת.
- (6) גובה קומת מסחר יהיה 6.5 מטר לכל היותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות ועמידה בדרישות המחמירות של משרד הבריאות בנושא צנרת ביוב באזור רגיש.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>היתרי הבנייה יכללו התייחסות למגבלות בנייה בגין מעבר קווי חשמל ראשיים עפ"י הטכנולוגיה המיטבית בעת הוצאת ההיתר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>בהתאם לתקן חניה המאושר לעת הוצאת היתר הבנייה. לא יותרו חניות עיליות. בתכנון החניון התת-קרקעי יש לספק איורור טבעי ו/או מאולץ בהתאם להנחיות התקפות של הועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור והפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשת המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה או בכל דרך אחרת.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 בניה ירוקה</p> <p>1. מבנים יתוכננו על פי תקן בניה ירוקה, בהתאם למדיניות העירונית המעודכנת לעת הוצאת היתר בניה. 2. יותר שילובם של מתקני אנרגיה מתחדשת לסוגיהם - במבנים, בגגות ובתת קרקע, לרבות הקמת קונסטרוקציה נושאת ייעודית (כגון קונסטרוקציה להצבת פנלים סולאריים או לשילוב חזיתות ירוקות) 3. גגות שאינם משמשים לפעילות או למתקנים טכניים יהיו גגות ירוקים/ כחולים/חומים בהתאמה לשימושים המתוכננים במבנה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>טיפול בנגר עילי יהיה עפ"י הנחיות תמ"א 1 ומדיניות מנהל התכנון לוויסות והשהיית מי נגר עילי לעת הוצאת היתר בניה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש להבטיח קליטת מי גשמים בתחום מגרש הבניה ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות. 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכדומה) ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכדומה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ניתן לאשר פתרון חלחול שונה באישור מהנדס חברת מניב ראשון ומהנדס העיר.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פסולת בניין</p> <p>פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט, חפירה בהיקף של מעל 100,00 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, הצגת שלבי הביצוע ולעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה</p>	<p>6.8</p>



6.8	חומרי חפירה ומילוי
	לשינוע דרכי עפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 ומיום 29.6.08 או מסמך שיחליף אותם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה עפ"י תכנית מאושרת מס' 413-0971077

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2) 0	(2) 0	(2) 0	(1) 3	2	4		80	3347		1255	1778	2092	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 5	1	1	7		1824	50	(3) 61	(3) 61	6081	4		שטח ציבורי פתוח	

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) יותר קו בנין אפס למרתפים.

(2) קו בנין אפס בין שצ"פ לשב"צ, יותר קו בנין אפס למרתפים.

(3) זכויות הבנייה בשצ"פ עפ"י רצ/1/1/40 יותר מזונון בשטח מירבי(עיקרי+שרות) עד 50 מ"ר.