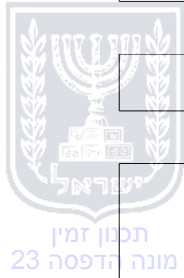


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0901579

רצ/10/59/1 שב"צ נחלת יהודה - תוספת מסחר



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 413-0901579

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 12/11/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לתוספת שימושים מסחריים במגרש המיועד למבני ציבור ללא שינוי בזכויות הבנייה הכוללות במגרש. השימושים המסחריים יתאפשרו בהיקף של עד 20% משטחי הבנייה ויתוכננו כחלק אינטגרלי ממבנה ציבור הכולל שימושים נוספים. כמו-כן, התכנית מוסיפה 2 קומות בחלקה הצפוני של התכנית, כך שבחלק הצפוני של התכנית הגובל ברחוב מרים בן-פורת, יתאפשרו עד 5 קומות ובחלק הדרומי של המגרש הגובל במגורים יתאפשרו עד 3 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/10/59/1 שב"צ נחלת יהודה - תוספת מסחר
------------------------	-----------	---

מספר התכנית	413-0901579
-------------	-------------

שטח התכנית	5.320 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 180868

קואורדינאטה Y 653926

1.5.2 תיאור מקום

שדרות היובל פינת רחוב מרים בן-פורת

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 היובל	20	

שכונה נחלת יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3629	מוסדר	חלק		333

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

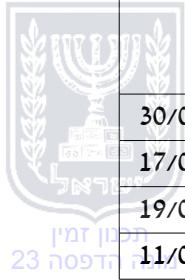
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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/1/59/1	החלפה		6214	3185	17/03/2011
רצ/מק/1/59/3	החלפה		6565	3608	19/03/2013
413-0475392	החלפה		7724	6031	11/03/2018



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				יהושע (שוקי) שושני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יהושע (שוקי) שושני		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	04/02/2021	יהושע (שוקי) שושני	18: 00 04/02/2021	זכויות בנייה מאושרות	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	30/03/2022	יהושע (שוקי) שושני	10: 23 25/05/2022	תכנית בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/10/2021	יהושע (שוקי) שושני	12: 35 26/10/2021	נספח 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, ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	kirk@rishonlezion.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		החברה הכלכלית ראשון לציון	ראשון לציון	ירושלים	2	073-2668000	03-9668871	yoavg@rishonlezion.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	יהושע (שוקי) שושני	21570	יהושע שושני אדריכל ומתכנן ערים	תל אביב-יפו	גלוסקין	7	03-6701122		shooky@shoshany.com
מודד	מודד	סמעאן סרוג'י	964	סרוג'י את ימיני מהנדסים ומודדים בע"מ	נצרת	נצרת	22	04-6084020		sr_y@netvision.net.il

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
מבנה משולב	מבנה הכולל שימושים ציבוריים ומסחריים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הוספת שימושים מסחריים וקומות במגרש המיועד למבני ציבור ללא שינוי בזכויות הבנייה הכוללות במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימושים מסחריים.
2. קביעת הוראות בינוי.
3. קביעת גובה ומספר קומות.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2	הנחיות מיוחדות
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2	תחום השפעה

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר מחושב	מ"ר מחושב
100	5,320	סה"כ
100	5,320	סה"כ

מ"ר	מ"ר מחושב	מ"ר מחושב
100	5,319.53	סה"כ
100	5,319.53	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, דת, בריאות, קהילה, משרדי רשות עירונית, מתקנים הנדסיים וכדומה. השימוש במבנה הציבורי יקבע ע"י החלטת הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה. 2. יותרו שימושים מסחריים, כגון: חנויות, משרדים, מרפאות וכדומה, בשתי הקומות הראשונות כחלק אינטגרלי ממבנה ציבור הכולל שימושים נוספים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. במבנה המשולב, הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים, הכניסה אליהם תהיה בקומת הקרקע של הבניין והן ימוקמו במיקום נגיש. 2. במבנה המשולב, תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים. 3. במבנה המשולב, המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות משימושי המסחר. 4. שטחים ציבוריים במבנה המשולב לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרידים ואלמנטים שיטילו מגבלה על השימוש הציבורי. 5. במבנה המשולב יותרו הצללות תלויות וצמודות מבנה.
ב	מרתפים 1. תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש. 2. השימושים המותרים במרתף המבנה הכולל שימושים מסחריים יהיו: חניה, מתקנים טכניים ואחסנה. האחסנה תהיה לטובת החנויות בלבד ולא תהיה עצמאית. 3. בקומות המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיורור.
ג	גגות מתקני מיזוג אוויר ומתקנים טכניים אחרים יותקנו על הגג בלבד. יש לבצע הסתרה מלאה של המתקנים על הגג במבט מהרחוב. גגות מבני הציבור יתוכננו כך שיאפשרו התקנת תאים פוטו-וולטאיים.
ד	סימון מהתשריט: תחום השפעה פיתוח בתחומי רדיוס מגן לקידוח פעיל (בתחום ההשפעה כמסומן בתשריט) מחייב עפ"י תקנות בריאות העם אישור משרד הבריאות ואישור עפ"י כל דין.
ה	סטיה ניכרת תנאי למימוש שטחי המסחר הוא בנייה בפועל של לפחות 2 קומות בשימוש ציבורי באותו המבנה. סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
מסחר 1. גובה קומת הקרקע המשמשת למסחר לא יעלה על 6.5 מטר. 2. תותר הקמת גלריות עבור המסחר בשטח על-פי התקנות ומתוך סך-כל השטחים המותרים למסחר. 3. חזיתות המבנה המשולב יפנו לכיוון הרחבה המרכזית. 4. השימושים המסחריים ימוקמו ככל הניתן כחזית מסחרית בקומת הקרקע. 5. רצועת שילוט מוסדרת ופתרון תאורה לשילוט יוצגו בהיתר הבנייה.	ו



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט		
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מותחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי
0 (6)	5 (5)	3 (4)	0 (3)	1	5 (2)	23 (1)		60	3404.8	0	3830.4	6809.6	5320	2	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									851.2	0	957.6	1702.4		2	מסחר	מסחר ומבנים 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הגובה נמדד מהכניסה הקובעת ועד לתקרה האחרונה לא כולל מדרגות יציאה לגג, פירי מעליות, כרכובים ומתקני הסתרה על הגג. בחלק הדרומי המסומן בהנחיות מיוחדות יותר גובה 16 מטר בלבד.
- (2) בחלק הדרומי המסומן בהנחיות מיוחדות יותר לבנות עד 3 קומות בלבד.
- (3) לכיוון רחוב מרים בן-פורת.
- (4) לכיוון שצ"פ ממערב.
- (5) לכיוון מגרש מגורים מדרום.
- (6) לכיוון שדרות היוכל.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.

6.2**ניהול מי נגר**

יש להבטיח כי לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשטח חדיר למים. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, בלוקים וכדומה).

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרונות הנדסיים ואדריכליים לנושא איכות הסביבה ובנייה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי לבנייה ירוקה, ת"י 5281, על שינויו ותיקונו ובהתאם להנחיות התקפות של הועדה המקומית בעת הוצאת היתר הבנייה.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר לשימושים מסחריים יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית.
3. תנאי למתן היתר יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מהנדס הרשות המקומית. התכנית תכלול את כל עבודות הפיתוח והבנייה וכל מערכות התשתית (על ותת-קרקעיות).
4. תנאי להגשת היתר יהיה סימון מגבלות בנייה בגין מעבר קווי חשמל ראשיים עפ"י הטכנולוגיה המיטבית לעת הוצאת ההיתר.
5. תנאי למתן היתר יהיה אישור משרד הבריאות לפיתוח ותשתיות בתחומי רדיוס מגן לקידוח.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי