

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/01/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

30/07/2023

תכנית מס' 413-1071950

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

נרקיסים 402 - רצ/1/150/22

תכנון זמין

מונה הדפסה 27

מרכז

מחוז

מינהל התכנון - מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 413-1071950

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 08/12/2023

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



תכנון זמין

מונה הדפסה 27

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין

מונה הדפסה 27

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה הגדלת שטחי בניה מתכנית מאושרת במגרש שייעודו מסחר ותעסוקה. גודל המגרש מאפשר תוספת זכויות ללא תוספת קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נרקיסיים 402 - רצ/1/150/22

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

413-1071950

שטח התכנית 1.2

3.077 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

184025 קואורדינאטה X

651964 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש פינתי בשכונת המגורים נרקיסים**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות:

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נרקיסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7326	מוסדר	חלק	48	

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 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
26/06/2017		7033	7531	תכנית זו מוסיפה שטחי בניה ביחס להוראות תכנית רצ/ 2030. יתר הוראות תכנית רצ/ 2030 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	רצ/ 2030
20/12/2015		2022	7168	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0180570 ממשיכות לחול.	החלפה	413-0180570
01/06/2017		6333	7515	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0441014 ממשיכות לחול.	החלפה	413-0441014



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון גולומב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון גולומב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 58 24/01/2023	גדעון גולומב	22/08/2022		1: 200	רקע	בינוי
לא		15: 04 15/11/2022	אולגה צ'רנובסקי	15/11/2022		1: 250	רקע	תנועה
לא		08: 58 24/01/2023	גדעון גולומב	25/08/2022		1: 250	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
	פרטי			דונה שי נכסים בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	דם המכבים	38	02-5484000		donia@don a.co.il



תמונת זמין
מונה הדפסה 27

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דונה שי נכסים בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	דם המכבים	38	02-5484000		donia@dona.co.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	גדעון גולומב		גולומב גדעון	ראשון לציון	רוטשילד		03-9667625		office@golo mbarch.co.il
	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		orenb@data map.com
	יועץ תחבורה	אולגה צ'רנובסקי	71624		ירושלים	הולצברג שמחה	24	077-3008498		olga.chernovs ky@gmail.co m



תמונת זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

תכנית שמטרתה הגדלת זכויות בניה מתכנית מאושרת במגרש שייעודו מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחי בניה מעל הקרקע למסחר ותעסוקה ללא תוספת קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	402	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	402
רצועת מתע"נ	מסחר ותעסוקה	402

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	3,076	100
סה"כ	3,076	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	3,076.71	100
סה"כ	3,076.71	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מסחר, משרדים ותעסוקה שאינה מהווה מטרד למגורים הגובלים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. המסחר ימוקם בקומת הקרקע מהקומה השנייה ואלך תותר בניית קומות משרדים.</p> <p>2. גובה קומת המסחר עד גובה פנימי של 6.5 מ'. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים. שטח קומת הגלריה לא יעל על 30% משטח קומת המסחר.</p> <p>3. בחזית המסחרית יוקצה שטח עבור זיקת הנאה למעבר רגלי בו תובטח זכות המעבר והשהייה לאורך כל שעות היממה ולאורך כל השנה. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מהמסומן בתשריט וייקבע בתכנית הפיתוח. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין. הגישה לשטח זה תהיה ישירות מהרחוב הצמוד לחזית המסחרית והם יפותחו ברצף וכחלק אינטגרלי מהמרחב הציבורי הסובב.</p> <p>4. בשטח זיקת ההנאה יותרו בניית מדרגות, רמפות, דרגנועים ומעליות ותותר הצבת שולחנות ודוכנים שלא יחסם רוחב המעבר במעל 30% ושהשטח שיוותר יהיה המשכי ורצוף ללא הפרעה כלשהי.</p> <p>5. יותר קירווי אקלימי באזורים אלו בהתאם להנחיות העיצוב האדריכלי שיהוו חלק בלתי נפרד מאדריכלות המבנה.</p> <p>6. לובי הכניסה לקומות המשרדים יהיה חלק מהחזית המסחרית וישתלב בו מבחינה עיצובית.</p> <p>7. מיקום החזית המסחרית ועיצובה בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>8. החזית המסחרית תלווה את מפלס הרחוב ללא מכשול/גידור ביניהם.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. חניית רכב תהיה בתוך שטח המגרש ועל פי התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>3. מתחם החניה יכלול הכנת תשתית עבור 30% חניה לטעינת רכב חשמלי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
צידי- ימני (1)	1	1	6			1100		1100	710	3076	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	4	14 (2)	98		70	8743		3850	15920		תעסוקה	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט, מתייחס לכלל הבניין.

(2) סה"כ 15 קומות. המסחר יותר בקומת קרקע בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

- א. מקורות פליטה :
 בכל מבנה בו משולבים מקורות פליטה כגון : ארובות גנראטורים ומנדפי מטבחים מרכזיים.
 ינקטו אמצעים למניעת זיהום אויר בתיאום עם היחידה היחידה הסביבתית.
- ב. איורור חניונים :
 האוויר הנפלט מהחניונים יפלט, ככל הניתן, לנקודה הגבוהה ביותר בבניין באמצעות ארובות ומערכות מכניות. בכל מקרה פתחים אלו לא יופנו כלפי מבנים קיימים ומתוכננים, מגורים, מעברי הולכי רגל, אזורי משחק ופעילות הציבור.
- ג. טיפול באשפה :
 שיטת האיסוף לפי הוראות הרשות המקומית.

6.2

בניה ירוקה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.

6.3

ניהול מי נגר

- לפחות 20% מתאי השטח המיועדים למבני ציבור, ישמרו כשטח מגונן עם אפשרות השהייה.
- בשצ"פים ישולבו אמצעים להשהיית מי נגר עילי, על ידי הנמכת גובה מפלס הקרקע.
- תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה, יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ לניהול מי נגר ובהתאם לעקרונות נספח הניקוז.
- פתרונות ניהול הנגר יכללו קידוחי החדרה של מי גגות, בכפוף לאישור רשות המים.

6.4

פיתוח תשתית

- כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- תחנות טרפו פנימיות ישולבו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בנוגע לחדרי שנאים ומרחקי בטיחות משדה מגנטי, ובתאום היחידה הסביבתית.

6.5

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו תיאום הנחיות לסימון ואזהרה עם רשות התעופה האזרחית.
- תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה.

6.6

תנאים בהליך הרישוי

- תיאום מול משר התחבורה או מי מטעמו לעניין המתע"ן הגובל.
- תיאום מול היחידה הסביבתית. כולל לעניין אקוסטיקה, מניעת מטרדים בין שימושים, פסולת, אוורור חניונים ומניעת זיהום אויר ממקורות פליטה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27