

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1209535

רצ/מק/1/15/18-5 - שב"צ שמוטקין

מרכז

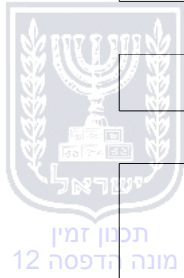
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005301090/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית להגדלת שטחי בנייה וקביעת זכויות והוראות בניה עבור הקמת מבנה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	רצ/מק/1/15/18-5 - שב"צ שמוטקין
מספר התכנית	413-1209535	
שטח התכנית	2.568 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 (א), (4), א62 (ג)	
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 182438

קואורדינאטה Y 653979

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה הצפון - מזרחי

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	שמוטקין בנימין	32	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3941	מוסדר	חלק	47	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
רצ/ מק/ 1 /1 /יד	החלפה		0			27/08/1996
רצ/ 1 /15 /1 /18	החלפה		5321	3676		12/08/2004



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				קיריל קוזיול			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		קיריל קוזיול		תשריט מצב מוצע	לא
ניהול מי נגר	רקע		40	10/06/2024	ורידים קרקעות מזהמות בע"מ	12: 43 10/06/2024	חווד ניהול מי נגר עילי	לא
סקר קרקע היסטורי	רקע		30	10/09/2023	יונתן אלפסי	11: 43 14/09/2023	סקר קרקע היסטורי	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	01/11/2023	קיריל קוזיול	09: 53 09/11/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/05/2023	קיריל קוזיול	11: 58 15/05/2023		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, ראשון לציון ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534		

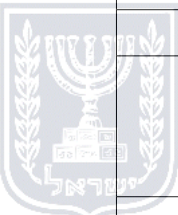


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קיריל קוזיול		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534		kirilk@rishonlezion.muni.il
	יועץ	יונתן אלפסי		גיאופרוספקט	ירושלים	אורוגואי	3 א	02-6789358		
	יועץ	ורידים קרקעות מזוהמות בע"מ	1111	ורידים קרקעות מזוהמות בע"מ	רחובות	המנוף	3	08-9408922		
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הגדלת שטחי בנייה עבור מגרש ביעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ שטחי בנייה ל-400% .

2. קביעת זכויות והוראות בנייה.

3. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	2,568	100
סה"כ	2,568	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,560.3	100
סה"כ	2,560.3	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



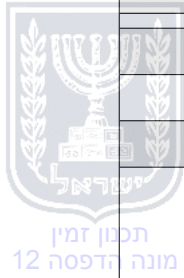
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מסחר, אחסנה, דת, תרבות, קהילה, בריאות, חברה, רווחה, משרדי עירייה וכדומה
4.1.2	הוראות
א	מרתפים 1. יותרו מגרשי חניה תת קרקעיים ובלבד שלא יבלטו מעל מפלס הקרקע ולא יחסמו את המבטים והגישה אל מבני הציבור. 2. גובה מילוי הקרקע מעל תקרת החניה התת קרקעית יהיה לפחות 1.2 מ' לצרכי גינון. 3. פריקה, טעינה ואצירת אשפה יהיו בתת הקרקע ככל הניתן.
ב	פיתוח ונוף 1. גגות המבנים יתוכננו כגגות יעלים ויאפשרו פעילו קהילתית ויתוכננו בהתאם לעומסים הנדרשים ככל הניתן. גגות המבנים יכללו אזורים טכניים ושטח לאגירת מי נגר. 2. שטחי גינון ל לא יפחתו מ 15%, לרבות גגות ירוקים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
5	4	5	5	3	8	43	6420		3082	7190	2568	1	מבנים ומוסדות ציבור	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

הוראות טבלה 5:

- א. תותר המרה של עד 20% מסה"כ שטחי הבנייה (עיקרי + שרות) לשימושי מסחר ותעסוקה
ב. יציאה לגג עליון/ גג טכני לפי דרישת רשות מוסמכת לא תחשב במניין הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

הכנת חו"ד סביבתית מקצועית המציגה פתרונות למניעת מטרדים סביבתיים שמקורם ברעש, שפכים, פסולת, זיהום אוויר, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה בהתאם להנחיות האגף לקיימות וסביבה בעיריית ראשון לציון:

1. מיקרו אקלים ואי-חום עירוני:

א. תנאי להליך רישוי יהיה הגשת מסמך בחינת שדה זרימת הרוח.

ב. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תלווה ע"י יועץ אקלימי ותכלול מתן פתרונות מפורטים כגון: סוג, גודל מיקום וגובה האמצעים הנדרשים להפחתת הרוחות בסביבת המבנים ובשטחים הפתוחים ככל ויידרש.

ג. התכנית תכלול התייחסות מפורטת להיבטי הצללות בתחום השטחים הפתוחים וההשלכות על סוג הצמחייה ומיקומה צל חיובי והפחתת אי חום עירוני.

ד. העמדת המבנה במגרש ותכנון החזיתות יותאמו לסביבה ולכיווני השמש ויתרמו להפחתת האי החום העירוני.

ה. חזית חמישית/גגות מועילים גג המבנה יתוכנן כגג יעיל.

2. אקוסטיקה:

יש להגיש דו"ח אקוסטי לכלל מקורות הרעש והרעידות העלולים להשפיע על הפרויקט וסביבתו ויציע פתרונות למניעה, לרבות רעש מתחבורה, רעש ממטוסים, רעש ממערכות המבנה וכיו"ב.

3. קרינה:

תכנון החשמל בפרויקט יהיה בהתאם למדיניות העירייה למניעת קרינה והנחיות לעריכת אומדן שדה מגנטי.

4. אצירת פסולת/ תברואה:

מערך אצירת האשפה יתוכנן ע"פ הנחיות לאצירת הפסולת העירוניות.

5. טעינת רכבים חשמליים:

יש לתכנן בהתאם למדיניות העירונית התקפה לרבות הקצאת שטח מספק בהתאם בחדר השנאים

זיהום אוויר - יש לוודא כי הפרויקט לא יגרום לזיהום אוויר לסביבתו יתוחזק ויתופעל בהתאם להנחיות בנושא זה.

6. שטחי מסחר:

כל שטחי המסחר יכללו אלמנטים למזעור מטרדים (ארובות, מפרידי שומנים וכיו"ב....).

7. 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 הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה

6.2

ניהול מי נגר

תותר תכסית פנויה בתת הקרקע של לפחות 15% משטח המגרש, ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% תכסית בתת הקרקע אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה או באמצעים טכנולוגיים אחרים שיאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש ע"פ הנחיות תמ"א 1 על תיקוניה ועפ"י מדיניות העירייה, ועל סמך המלצת הידרולוג בשלב הבקשה להיתר בניה. יש לתעדף פתרונות של החדרת נגר לתת הקרקע.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית למניעת מפגעים.



6.3	תנאים בהליך הרישוי
	2. תנאי בהליך רישוי יהיה ביצוע דיגום בפועל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו 3. א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון יהיה השלמת סקר גז קרקע, וככל שתידרש בהתאם לממצאים, חקירת מי תהום, שתבוצע בהתאם להנחיית רשות המים. ב. ככל וימצא זיהום קרקע או מים במסגרת סקר גז הקרקע וחקירת מי התהום, תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור רשות המים לפתרונות החלחול וההחדרה. 4. כריתת העצים במגרש תהיה מותנת בנטיעה חלופית על פי שווים של העצים בזמן הגשת הבקשה לכריתה.

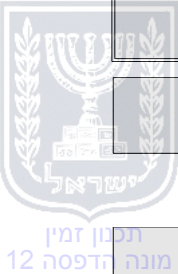


6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א - 2/4נמל התעופה בן גוריון. 1.על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א ,2/4תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. 3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 60מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

6.5	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת

6.6	תנועה
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

6.7	הריסות ופינויים
	מבנה/גדר/קיר המסומן בסימון הריסה מיועדים להריסה. היתר הבניה יינתן רק לאחר הריסה בפועל של המבנים/קירות/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית