

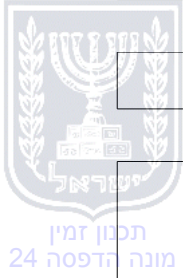
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0367953

רצ/מק/1/32/2 מרכז ספורט ראשון לציון

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| מחוז             | מרכז              |
| מרחב תכנון מקומי | ראשון לציון       |
| סוג תכנית        | תכנית מתאר מקומית |

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו באה להסדיר את קווי הבניין בהתאם לקיים בשטח. כמו כן יש בתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים כי שכל מתקני הספורט יהיו בתא שטח המיועד לכך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|                                                                                   |                                        |                        |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|-----|
| רצ/מק/1/32/2 מרכז ספורט ראשון לציון                                               | שם התכנית                              | שם התכנית ומספר התכנית | 1.1 |
| 413-0367953                                                                       | מספר התכנית                            |                        |     |
| 27.248 דונם                                                                       |                                        | שטח התכנית             | 1.2 |
| תכנית מתאר מקומית                                                                 | סוג התכנית                             | סיווג התכנית           | 1.4 |
| לא                                                                                | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       |                        |     |
| מקומית                                                                            | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   |                        |     |
| 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) (1) (5) | לפי סעיף בחוק                          |                        |     |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות                                         | היתרים או הרשאות                       |                        |     |
| איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית               | 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

180488 קואורדינאטה X

653612 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז הספורט, שדי' בן גוריון ראש"צ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

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  |
|----------|---------|---------------|---------------------|--------------------|
| 5025     | מוסדר   | חלק           |                     | 189, 192, 194, 304 |

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 24



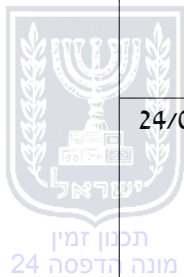
תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס                                                                               | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|
| 24/09/2015 | 127                     | 7119               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/40 ממשיכות לחול.       | כפיפות  | רצ/1/1/40         |
| 09/03/2004 | 2245                    | 5280               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/יג. הוראות תכנית רצ/1/1 יג תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | רצ/1/1/יג         |
| 08/09/1988 |                         | 3581               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/32/א ממשיכות לחול.       | שינוי   | רצ/1/32/א         |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך           |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן                  |                |                   | דב חפץ     |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | דב חפץ     |             | 1                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| כן                  |                | 11: 40 17/07/2017 | דב חפץ     | 17/07/2017  |                     |          | רקע   | זכויות בניה מאושרות |
| כן                  |                | 14: 26 04/07/2018 | דב חפץ     | 04/07/2018  |                     |          | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| לא                  |                | 15: 43 26/12/2018 | דב חפץ     | 26/12/2018  |                     | 1: 1250  | 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/<br>תואר | סוג                  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                             | ישוב           | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                               |
|----------------|----------------------|-------------------|---------------|--------------------------------------|----------------|---------|-----|------------|------------|-------------------------------------|
|                | חברה/תאגיד<br>ממשלתי | חברה/תאגיד ממשלתי |               | החברה למרכזי<br>תרבות וספורט<br>בע"מ | חולון          | הלוחמים | 30  | 03-5048484 |            | brisker@ha<br>country.co.i          |
|                | ועדה מקומית          | ועדה מקומית       |               | עיריית ראשון<br>לציון                | ראשון<br>לציון | הכרמל   | 20  | 03-9547512 | 03-9547664 | vereds@ris<br>honlezion.m<br>uni.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                             | ישוב           | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                           |
|-------------|-------------|---------------|--------------------------------------|----------------|---------|-----|------------|------------|---------------------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית |               | עיריית ראשון<br>לציון                | ראשון<br>לציון | הכרמל   | 20  | 03-9547512 | 03-9547664 | vereds@rishonlezio<br>n.muni.il |
| פרטי        |             |               | החברה למרכזי<br>תרבות וספורט<br>בע"מ | חולון          | הלוחמים | 30  | 03-5048484 |            | brisker@hacountry.c<br>o.il     |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג                   | תיאור | שם  | מספר<br>רשיון | שם תאגיד              | ישוב            | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                           |
|-----------------------|-------|-----|---------------|-----------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|---------------------------------|
| בבעלות מדינה          | ל"ר   | ל"ר | ל"ר           | קרן קיימת<br>לישראל   | תל אביב-<br>יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632222 | 03-7632132 |                                 |
| בבעלות רשות<br>מקומית |       |     |               | עיריית ראשון<br>לציון | ראשון<br>לציון  | הכרמל    | 20  | 03-9547512 | 03-9547664 | vereds@rishonlezio<br>n.muni.il |

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                            | ישוב           | רחוב            | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                          |
|----------------|-----------|--------------|---------------|-------------------------------------|----------------|-----------------|-----|------------|------------|--------------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | דב חפץ       | 22578         | חפץ אדריכלות<br>ובינוי ערים<br>בע"מ | רחובות         | זילברמן<br>שאול | 34  | 08-9370390 | 08-9370392 | dov@hefetz-<br>architects.co.i |
| מודד           | מודד      | אביגדור מזור | 552           |                                     | ראשון<br>לציון | רוטשילד         | 102 | 03-9654095 |            | mazor@mazo-<br>r-sur.co.il     |



תכנון זמין  
הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים והסדרת קווי בניין בהתאם לקיים בשטח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

2. שינוי בקווי בניין בהתאם לתשריט.

3. הקטנת מגרש לשצ"פ והגדלת מגרש לספורט, כך שכל מתקני הספורט יהיו בתא השטח של ספורט ונופש בהתאם לקיים בשטח.

4. תוספת שטחי בנייה: 1080 מ"ר לשטחים עיקריים ו-1320 מ"ר לשטחי שירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

| יעוד            | תאי שטח  |
|-----------------|----------|
| שטח ציבורי פתוח | 201, 200 |
| ספורט ונופש     | 100      |

| סימון בתשריט           | יעוד            | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------|----------------|
| מבנה להריסה            | ספורט ונופש     | 100            |
| ציר                    | ספורט ונופש     | 100            |
| ציר                    | שטח ציבורי פתוח | 201, 200       |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | ספורט ונופש     | 100            |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח | 201, 200       |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד        | מ"ר    | אחוזים |
|-------------|--------|--------|
| ספורט ונופש | 16,933 | 62.14  |
| שצ"פ        | 10,315 | 37.86  |
| סה"כ        | 27,248 | 100    |

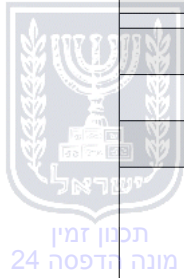
תכנון זמין  
מונה הדפסה 24**מצב מוצע**

| יעוד            | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------|-----------|--------------|
| ספורט ונופש     | 24,614.34 | 90.19        |
| שטח ציבורי פתוח | 2,677.4   | 9.81         |
| סה"כ            | 27,291.74 | 100          |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>                                                                                                                                                                                                             |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                      |
| א            | <b>הוראות בינוי</b><br>הוראות בינוי וזכויות בנייה ע"פ רצ/1/1/40.                                                                                                                                                                   |
| <b>4.2</b>   | <b>ספורט ונופש</b>                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                     |
|              | א. מגרשים, מתקנים ומבנים המשמשים לנופש וספורט לרבות בריכות שחייה, אולמות ספורט, מגרשי טניס וכו'.<br>ב. מבנים הקשורים עם הופעות ספורטיביות.<br>ג. בתי קפה, קיוסקים, מסעדות וחנויות לשירות המשתמשים באתר.<br>ד. מגרשים ומתקני חנייה. |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                      |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין (מטר) |            |           | מספר קומות | שטחי בניה (מ"ר)    |       |                   |       | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד            |                |
|------|---------------|------------|-----------|------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|---------|-----------------|----------------|
|      | אחורי         | צידי-שמאלי | צידי-ימני |            | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                 |         |                 | גודל מגרש כללי |
|      |               |            |           |            | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי |                 |         |                 |                |
| (3)  | (2)           | 7          | (1) 5     | 3          |                    |       | 1320              | 4680  | 24574           | 100     | ספורט ונופש     |                |
| (4)  | (4)           | (4)        | (4)       | (4)        | (4)                | (4)   | (4)               | (4)   | 2099            | 200     | 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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין אחוריים מתייחסים לציר כביש מס' 4.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5 מטר למעט האזור המסומן בתשריט, שבו קו בנין 0.

(2) קו בניין למבנים 75 מ' ביחס לציר כביש מס' 4, למעט בליטה נקודתית בהתאם לתשריט. קו בניין למתקנים שאינם מקורים 55 מ' ביחס לציר כביש מס' 4.

(3) בהתאם למסומן בתשריט.

(4) ע"פ רצ/1/1/40.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות בינוי

גמר החזיתות יהיה באישור מהנדס העיר.

### 6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש המיועד לחניון.

### 6.3 הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות מודדים, שמאים, תכנון, יועצים ויעוץ משפטי יוטלו על הבעלים וישולמו על ידם עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.

### 6.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**טבלאות הקצאה לתכנית: 413-0367953 רצ/מק/1/2/32/1 מרכז ספורט ראשון לציון 27.06.2018**

| פרטי החלקות הקיימות |      |           |                 |                |                                          |                       |                   |                                   |                |               |
|---------------------|------|-----------|-----------------|----------------|------------------------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------------|----------------|---------------|
| מס' סדורי           | גוש  | חלקה/מגרש | שם הבעלים הרשום | שם החוכר הרשום | שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה | מס' זהות או מס' תאגיד | ייעוד המגרש       | שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר | שטח החלקה במ"ר | החלקים בבעלות |
| 1                   | 5025 | 304 (חלק) | עיריית ראשלי"צ  |                |                                          | 500283007             | ספורט ונופש       | 6655 מ"ר                          |                | 1             |
| 2                   |      | 192 (חלק) | עיריית ראשלי"צ  |                |                                          | 500283007             | ספורט ונופש ושצ"פ | 15,667 מ"ר                        |                | 1             |
| 3                   |      | 189 (חלק) | עיריית ראשלי"צ  |                |                                          | 500283007             | ספורט ונופש ושצ"פ | 4351 מ"ר                          |                | 1             |
|                     |      |           |                 |                |                                          |                       |                   | 26,673 מ"ר                        |                |               |

| פרטי המגרשים המוקצים |         |            |           |    |                 |                |                                          |                       |                |                   |                    |           |
|----------------------|---------|------------|-----------|----|-----------------|----------------|------------------------------------------|-----------------------|----------------|-------------------|--------------------|-----------|
| מס' סדורי            | מס' גוש | מס' תא שטח | מס' חלקה  |    | שם הבעלים הרשום | שם החוכר הרשום | שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה | מס' זהות או מס' תאגיד | שטח המגרש במ"ר | חלקים (בשבר פשוט) | ייעוד המגרש המוקצה | מספר יח"ד |
|                      |         |            | ארעי/סופי | תא |                 |                |                                          |                       |                |                   |                    |           |
| 1                    | 5025    | 100        |           |    | עיריית ראשלי"צ  |                | 500283007                                | 24,574 מ"ר            | 95%            | ספורט ונופש       |                    |           |
| 2                    | 5025    | 200 (חלק)  |           |    | עיריית ראשלי"צ  |                | 500283007                                | 2099 מ"ר              | 5%             | שצ"פ              |                    |           |
| סה"כ                 |         |            |           |    |                 |                |                                          | 26,673 מ"ר            | 100%           |                   |                    |           |



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 413-0367353 שם התוכנית: רצ/מק/1/2/32 - מרכז ספורט ראשון לציון

עורך התוכנית: דב חפץ תאריך: 14.01.2016 חתימה: \_\_\_\_\_

| אחורי | קווי בנין (מטר) * |           |      | מספר קומות         |                   | גובה מבנה (מטר) | תכסית (%) משטח תא (השטח) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים |       |                   |          | גודל מגרש (מ"ר) | מס' חלקה | יעוד |             |
|-------|-------------------|-----------|------|--------------------|-------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------------|-------|-------------------|----------|-----------------|----------|------|-------------|
|       | צידי-שמאלי        | צידי-ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת |                 |                          |                         |           |                       | מתחת לכניסה הקובעת   |       | מעל לכניסה הקובעת |          |                 |          |      |             |
|       |                   |           |      |                    |                   |                 |                          |                         |           |                       | שרות                 | עיקרי | שרות              | עיקרי    |                 |          |      |             |
| 5     | 5                 | 5         | 5    |                    | 3                 | -               | -                        | -                       | -         | 27%                   | 4600                 |       | -                 | 1000 מ"ר | 3600 מ"ר        | 16969    | 85   | נופש וספורט |

