

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0617522

הר סיני פינת הרב עקיבא רצ/מק/1/27/3/22



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

תכנית זו מציעה איחוד וחלוקה מחדש של שטחים ביעודים ציבוריים שונים באופן שייתן מענה לצורכי הציבור המשתנים תוך ניצול אופטימלי של הקרקע.



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

הר סיני פינת הרב עקיבא רצ/מק/1/27/3/22 שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

413-0617522 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

11.215 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	183816
	קואורדינאטה Y	650349

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	הר סיני		
ראשון לציון	רבי עקיבא		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5416	מוסדר	חלק	34-35	66

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/06/2017	6675	7524	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0480335. הוראות תכנית 413-0480335 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	413-0480335
30/07/1970		1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1
24/09/2015	127	7119	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/40. הוראות תכנית רצ/1/1/40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/40
12/09/1996	4868	4443	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/22/3 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/22/3
26/06/2017	7033	7531		כפיפות	רצ/2030
31/01/2007	1374	5622	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/1. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/1/ח/1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיריל קוזיול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיריל קוזיול		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 36 15/07/2019	קיריל קוזיול	15/07/2019	1	1: 500	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534	03-9547573	sharons@ris honlezion.m uni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534	03-9547573	sharons@rishonlezi on.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	קיריל קוזיול		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534	03-9547573	kirilk@risho nlezion.muni. il
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619	גדסי יגאל מודד מוסמך	ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9615292	gdas@bezeqi nt.net



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 המשנה את מיקומם וצורתם של שצ"פ ושב"צ למטרת מימוש וניצול אופטימלי של זכויות מאושרות ללא שינוי בשטחים בכל יעוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לצורך הצרחת שטחים
2. קביעת קווי בניין 0 לשב"צ בגבול שצ"פ
3. קביעת גודל מגרש מזערי של 200 מ"ר לשב"צ
4. קביעת תכסית המותרת לבניה
5. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לשני מרתפי חניה .



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
מבנים ומוסדות ציבור	3, 2
שטח ציבורי פתוח	5, 4
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	124	1.11
שטח לבניני ציבור	2,693	24.01
שטח ציבורי פתוח	8,398	74.88
סה"כ	11,215	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	123.29	1.10
מבנים ומוסדות ציבור	2,678.16	23.84
שטח ציבורי פתוח	8,434.59	75.07
סה"כ	11,236.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	השימושים יהיו בהתאמה לרצ/1/1 - בנייני ציבור, אולמי קונצרטים, מועדונים, מגרשי משחקים, חניונים וכ"ו
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים עפ"י רצ/1/1/40
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								עיקרי	שרות				
										123	1		דרך מאושרת
(2)	(2)	(2)	(1)			80		60%	85%	225	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(1)	2	4	80	45%	60%	85%	2468	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										5706	4	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
										2693	5	שטח ציבורי פתוח	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:

זכויות הבניה (עיקרי ושירות) עפ"י רצ/1/22/3 ללא שינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) לפי תשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1****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.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה תקף ביום הוצאת היתר הבניה.

6.3**פסולת בניין**

פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשנ"ט, 1998.

6.4**ניהול מי נגר**

ניהול מי נגר
תותר תכסית תת קרקעית של 85% ויישארו לפחות 15% שטחים חדירי מים בתחום המגרש ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בתנאי שיותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה וכד'. אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף בנדרש במסגרת היתר הבניה.

6.5**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.

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