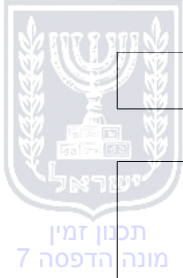


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0775643

רצ/מק/1/81/5 - שב"צ שכונת האירוס



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

איחוד מגרשים למגרש אחד ושינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי על מנת לאפשר בינוי מיטבי במגרש למוסדות ומבני ציבור ללא תוספת שטחי בניה עיקריים.
התכנית מאפשרת תוספת שטחי שירות תת קרקעיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/5/81/1 - שב"צ שכונת האירוס
מספר התכנית	413-0775643	
שטח התכנית	1.2	3.240 דונם
סיווג התכנית	1.4	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א) 62, (1) א) 62, (15) א) 62, (4) א) 62, (א) 62, (4) א) 62, (5) א)	
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

181797 קואורדינאטה X

650976 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שב"צ - רח' שמשון זליג**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		סמילנסקי	ראשון לציון
		פייס	ראשון לציון

האירוס

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
757	751	חלק	מוסדר	3925

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
13/10/2009	116	6004		החלפה	רצ/1/81
08/02/2016	3212	7199		החלפה	413-0317214
12/06/2017	6675	7524	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/41/1/1. הוראות תכנית מק/41/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	413-0480335
09/03/2004	2245	5280	תכנית קובעת שטחי שירות בראשון לציון	כפיפות	רצ/1/1 יג

הערה לטבלה:

במידה ויהיו סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברורות תוקף החלות על שטח התכנית, יקבעו הוראות תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהם ליואי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם ליואי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 32 30/10/2019	אברהם ליואי	30/10/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר
כן		09: 45 30/10/2019	אברהם ליואי	20/08/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות

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
עיריית ראשון לציון	ועדה מקומית	ועדה מקומית, אגף תכנון במינהל התכנון והבניה		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ולבניה		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	

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
	עורך ראשי	אברהם ליואי		ליואי דבוריינסקי אדריכלים	רעננה	המלאכה	14	09-7744472		yaniv@ld-architects.com
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 שני מגרשים לתא שטח אחד ושינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בשטח למבנה ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד שני מגרשים לתא שטח אחד בייעוד שטח בנייני ציבור.
2. שינוי קווי בניין מותרים.
3. שינוי מסי קומות.
4. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים.
5. שינוי של הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות והנחיות סביבתיות.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	3,240	100
סה"כ	3,240	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,245.69	100
סה"כ	3,245.69	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מקלטים ומחסים ציבוריים.</p> <p>לרבות מועדונים קהילתיים או משרדי רשות עירונית, ספורט, בריאות ורווחה.</p> <p>2. חניה ציבורית, חניון, דרכי גישה ושירות, גינון ומעבר קווי תשתיות ציבוריות.</p> <p>3. השימוש במבנה הציבורי יקבע ע"י החלטת הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. מפלס קומת הכניסה הקובעת יקבע בהתאם לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי המאושרת ע"י הרשות המקומית.</p> <p>2. בשלב התכנון המפורט יש לשקול את מיקום השימושים השונים (כולל שטחי ספורט ושטחים פתוחים אחרים) על מנת לצמצם ככל הניתן אפשרות למטרדי רעש מול מגרשי המגורים.</p> <p>3. כל מבני ציבור יתוכננו ע"פ עקרונות בניה בת קיימא ובהתאם למדיניות הועדה המקומית באותה עת.</p> <p>4. יותר קירווי בקו בנין "0" למגרשי ספורט, מתקני משחק וסככות הצללה למכלול הפעילויות הנדרשות בחצר המוסד הציבורי. הקירווי יהיה בחומרים קלים ועמידים בבליה בתאום עם אגף תכנון עיר ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי למלוא זכויות הבניה במגרש.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
0 (6)	0 (5)	5 (4)	3 (3)	1	5 (2)	(1)		9331	2592		1555	5184	3240	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ללא הגבלת גובה הקומה.
- (2) קומת כניסה + 3 קומות + ק. טכנית.
- (3) קו בניין לרח' סמילנסקי. קו הבניין לשצ"פ יהיה קו בנין "0".
במרתף תותר בניה עד לקו המגרש בכל הכיוונים.
יותר קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט בקו בנין "0" כאמור בסעיף 4.1.2 (א) ס.ק. 4 לעיל.
- (4) קו בניין לחלקה 752.
במרתף תותר בניה עד לקו המגרש בכל הכיוונים.
יותר קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט בקו בנין "0" כאמור בסעיף 4.1.2 (א) ס.ק. 4 לעיל.
- (5) קו בניין לרח' שמשון זליג.
במרתף תותר בניה עד לקו המגרש בכל הכיוונים.
יותר קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט בקו בנין "0" כאמור בסעיף 4.1.2 (א) ס.ק. 4 לעיל.
- (6) קו בניין לרח' פייס.
במרתף תותר בניה עד לקו המגרש בכל הכיוונים.
יותר קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט בקו בנין "0" כאמור בסעיף 4.1.2 (א) ס.ק. 4 לעיל.



6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במטרה לאפשר קליטת כמות מי נגר גדולה, ככל הניתן, וחלחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, או לחלופין התקנתם של מתקני החדרה בתחומי המגרש, כמפורט בסעיף 23.3.1 בהוראות תמ"א 4/ב/34.

6.2 בניה ירוקה

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובניה ירוקה לתקן ישראלי לבניה ירוקה 5281 על שינויו ותיקוניו בהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר בניה.

6.3 פסולת בניין

פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון התשנ"ט, 1999).
תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנ"ס ובהתאם לכל דין.

6.4 חומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 ומיום 29.06.08, או מסמך שיחליף אותם.

6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית.

6.6 רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לסעיף 25 בחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: **413-0775643** שם התוכנית: **רצ/מק/5/81/1 - שב"צ שכונת האירוס**

עורך התוכנית: **אדר' אבי ליואי** תאריך: **20/8/2019** חתימה: _____

זכויות מאושרות לחלקה 751 מגרש 16 עפ"י תכנית מאושרת רצ/81/1

קוי בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מגרש	יעוד	
אחורי	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(5)				1	(4)			500 (3)		600 (2)	2000 (1)	1250	16	מבני ציבור	

זכויות מאושרות לחלקה 757 (חלק) תא שטח 1 עפ"י תכנית מאושרת 413-0317214 רצ/מק/1/81/1

קוי בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	יעוד	
אחורי	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(5)				1	(4)			4935	796 (3)	955 (2)	3184 (1)	1990	1	מבנים ומוסדות ציבור	

הערות לשתי טבלת הזכויות מצב מאושר:

- (1) 160%
- (2) 30% מהשטח העיקרי המותר.
- (3) 40%
- (4) קומת כניסה גבוהה + 2 קומות + מתקנים על הגג
- (5) כמסומן בתשריט רצ/81/1 ו- רצ/מק/1/81/1 בהתאמה.