

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0862367

רצ/מק/1/22/56/1 איחוד וחלוקה שב"צ העליה



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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

רצ/מק/1/56/22/1 איחוד וחלוקה שב"צ העליה

413-0862367

**מספר התכנית**

16.574 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4)

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	183702
	קואורדינאטה Y	650843

**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	העליה		
ראשון לציון	נחמיה		

שכונה שיכוני המזרח

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4246	מוסדר	חלק	184, 188	

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
12/06/2017	6675	7524	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0480335. הוראות תכנית 413-0480335 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	413-0480335
28/02/2007	1823	5634	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 85 /22 /1. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /22 /85 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ מק/ 1 /22 /85
12/12/2006	864	5604	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 /22 56 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 1 /22 /56
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 /1 יג. הוראות תכנית רצ/ 1 /1 1/ יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1 /1 /יג
01/03/1989		3625	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 /22 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 1 /22
30/07/1970		1646	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 /1. הוראות תכנית רצ/ 1 /1 ותיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1 /1
24/09/2015	127	7119	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 /1 40. הוראות תכנית רצ/ 1 /1 40 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1 /1 /40



## 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
כן		10: 24 25/05/2020	קיריל קוזיול	24/05/2020			מחייב	טבלאות הקצאה
כן		10: 14 25/05/2020	יגאל גדסי	25/05/2020			מחייב	טבלת שטחים
לא		11: 19 25/05/2020	קיריל קוזיול	25/05/2020	1	1: 500	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
אגף תכנון עיר במינהל הנדסה	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	kirilk@rishonlezion.muni.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	03-9547586	03-9547573	kirilk@rishonlezion.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	kirilk@rishonlezion.muni.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	קיריל קוזיול		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534		kirilK@rishonlezion.muni.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619	יגאל גדסי מודד מוסמך	ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292		gdas@bezeq nt.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 הבעלים בין מגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח לבין מגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור, ללא שינוי בשטחים, בזכויות והוראות הבניה בכל ייעוד קרקע ושינוי קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים כמשמעותם בסימן ז' לחוק וכן תכנית שהמגרשים הנכללים בה הם בבעלות אדם אחד, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע.
2. שינוי קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למבני ציבור	10,196	61.52
שטח ציבורי פתוח	6,378	38.48
סה"כ	16,574	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	10,200.21	61.53
שטח ציבורי פתוח	6,377.37	38.47
סה"כ	16,577.58	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

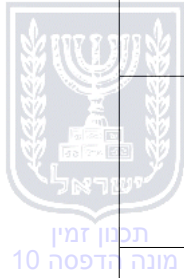


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מקלטים, לרבות מועדונים קהילתיים או משרדי רשות עירונית, ספורט, בריאות ורווחה.                  2. חניה ציבורית, חניון, דרכי גישה ושירות, גינון ומעבר קווי תשתיות ציבוריות.                  3. השימוש במבנה הציבורי יקבע ע"י החלטת הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה.                  4. שימושי שירות מעל מפלס כניסה קובעת- ממ"ק, מחסן, שרותים, חדר שומר, מעברים, מתקנים טכניים על הגג.                  שימושים מתחת לכניסה קובעת- חניה מתקנים טכניים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א <b>חניה</b>                  החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>עפ"י תכנית רצ/1/1/40 בשטח של 2-8 דונם (גינות משחק פנים שכונתיות): בנוסף למותר בשטחים עד 2 דונם, יותרו שימושים לשבילי הליכה, רחבות מרוצפות, מדשאות, מתקני משחק לפעוטות וילדים, מגרש למשחקי כדור, פינות ישיבה, מצללות, גידור, מתקנים הנדסיים קטנים על ותת קרקעית, תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות, חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה על ותת קרקעית, מבני שרות לטובת הטיפול בגן, מזנון ושרותים נוספים לשירות המבקרים.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א <b>סביבה ונוף</b>                  לא תותר הקמת מתקנים העלולים לגרום לזיהום אוויר, או כל מפגע סביבתי, כגון: מתקני גז, תחנות שאיבה לביוב.</p> <p>ב <b>הוראות בינוי</b>                  א. מזנון / בית קפה - שטח מזנון עד 50 מ"ר, מזנון יתאפשר בכל סוגי השצ"פים הגדולים מ- 2 דונם. לא יתאפשר יותר ממזנון אחד לכל 50 דונם של שצ"פ.                  ב. הוראות בינוי ופיתוח- בשטחים אלו תהא הועדה המקומית רשאית לבצע עבודות פיתוח, סלילה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקני משחק ונופש, הצללות, מגרשי ספורט פתוחים או מקורים, תשתיות וחניה על ותת קרקעית, דרכים ועבודות בניה בהיקף המפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בועדה המקומית.                  ג. קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט יותר קירוי מגרשים בקו בנין "0". הקירוי יהיה בחומרים קלים ועמידים בבליה בתאום עם אגף תכנון עיר ובאישור הועדה המקומית.                  ד. מתקני הנדסיים יותר להקים מתקני הנדסיים קטנים, כגון: חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים או</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>עיליים ששטחם הכולל שלא יעלה על 5% משטח הגן. ה. עפ"י רצ/מק/1/41-קו בנין בין שצ"פ לשב"צ "ס".</p>
ג	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b> גינות משחק פנים שכונתיות- יש להסדיר לפחות כניסה אחת לגן המתאימה להליכה רגלית ולרכיבה על אופניים שתותאם לגישה עם עגלות ילדים ולאנשים עם מוגבלות.</p>
ד	<p><b>בטחון ובטיחות</b> יש להפריד בין מוקדי המשחק של קבוצות הגיל השונות. כל מתקני המשחקים יבוצעו בהתאם לתקן הבטיחות הרשמי והמחייב למתקני משחקים בגנים ציבוריים ת"י 1498 למתקני משחק ושעשוע ואימוץ התקן האירופי למתקני משחק לילדים, 2006, על עדכוניו.</p>
ה	<p><b>חניה</b> יוקצה שטח לחניות עיליות עד 20% משטח המגרש, הן תיהינה "חניות ירוקות" מגוננות. ושטח מוקצה לחניות תת קרקעית יהיו עד 30% משטח המגרש.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי (4)	אחורי (5)	צידי-שמאלי (4)	צידי-ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7	80 (3)	30 (2)	160 (1)	10196	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(8)	(4)	(4)	1	1	30	50 מ"ר	1 (7)	1 (6)	6378	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תכנית זו איננה משנה את זכויות והוראות הבניה של תכניות מאושרות, אלא רק מסדירה איחוד וחלוקה בין מגרשים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י רצ/1.
- (2) 30% לקומה ולא יותר מ-90% עפ"י רצ/1/1.ג. בשטחי השירות מעל פני הקרקע, תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% (משטח מגרש נטו), באישור הועדה המקומית.
- (3) עפ"י רצ/1/1.ג.
- (4) עפ"י תשריט, קו בנין בין שצ"פ לשב"צ "0" עפ"י רצ/מק/1/1.41.
- (5) עפ"י תשריט.
- (6) יותר מזונון בשטח מרבי (עיקרי + שרות) עד 50 מ"ר, - עפ"י רצ/1/1.40.
- (7) יותר מזונון בשטח מרבי (עיקרי + שרות) עד 50 מ"ר, עפ"י רצ/1/1.40.
- (8) קו בנין בין שצ"פ לשב"צ "0" עפ"י רצ/מק/1/1.41.

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	אישור תשריט לצורכי רישום ע"י מודד מוסמך.
<b>6.3</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>
	הסדרי תנועה יקבעו בשלב תכניות הפיתוח.
<b>6.4</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.
<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	בהתאם לאישור פקיד היערות לעת מתן היתר בנייה.
<b>6.6</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	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.
<b>6.7</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	עבודות הפיתוח בשטח תבוצענה עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תכלול פתרון תשתיות כגון: ביוב, ניקוז, חשמל וכד'. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	תוך 10 שנים.



**טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים**

**תכנית מס': 413-0862367 – רצ/מק/1/56/22/1 איחוד וחלוקה שב"צ העלייה**

**עורך התוכנית: אגף תכנון עיר במינהל הנדסה-עיריית ראשון לציון**

פרטי המגרשים המוקצים							
שטח המגרש במ"ר	ייעוד המגרש המוקצה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	מספרי מגרשים		מס' גוש	
				ארעי	ת.ב.ע- מס' תא שטח		
6,378	שצ"פ	500283007	עיריית ראשון לציון	11	184/2	1	4246
		500283007	עיריית ראשון לציון		188/2		
10,196	שב"צ	500283007	עיריית ראשון לציון	12	184/1	2	
		500283007	עיריית ראשון לציון		188/1		
16,574	סה"כ שטח התכנית						

פרטי החלקות הקיימות							
שטח החלקה במ"ר	ייעוד מאושר	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	מספרי החלקות		מס' גוש	
				סופי	ארעי		
6,378	שצ"פ	500283007	עיריית ראשון לציון	188	188/1	4246	
		500283007	עיריית ראשון לציון		188/2		
10,196	שב"צ	500283007	עיריית ראשון לציון	184	184/1		
		500283007	עיריית ראשון לציון		184/2		
16,574	סה"כ שטח התכנית						





## טבלת שטחים אנליטית

תכנית מס': 413-0862367 - רצ/מק/1/56/22/1 איחוד וחלוקה שב"צ העליה

### 1. חלוקה

יעוד		השטחים דונם מט"ר	מספרי החלקות		
מוצע	מאושר		סופי	ארעי	ת.ב.ע.
שביצ שצ"פ	שביצ	7.096		184/1	
	שביצ	3.100		184/2	
		10.196	(184)		
שביצ שצ"פ	שצ"פ	3.100		188/1	
	שצ"פ	3.278		188/2	
		6.378	(188)		

### 2. איחוד

	השטחים דונם מט"ר	מספרי החלקות		
		סופי	ארעי	ת.ב.ע.
שצ"פ	3.100		184/2	
	3.278		188/2	
	6.378		11	1
שביצ	7.096		184/1	
	3.100		188/1	
	10.196		12	2

### 3. לוח שטחים-מצב מוצע

יעוד	השטחים דונם מט"ר	מספרי החלקות		
		סופי	ארעי	ת.ב.ע.
שצ"פ	6.378		11	1
שביצ	10.196		12	2
	16.574	שטח התכנית		

