

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0578856

רצ/מק/1/22/158 משעול יזרעאל



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

הארכת דרך ברחוב משעול יזרעאל יצור חיבור בין הרחובות גדעון ויפתח  
ויאפשר לתושבי הרחוב מתן פתרון תחבורתי למצוקת התנועה והחנייה הקיימת ברחוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/1/22/158 משעול יזרעאל **שם התכנית** **1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

413-0578856 **מספר התכנית**

2.571 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת **1.4 סיווג התכנית** **סוג התכנית**

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

ועדת התכנון המוסמכת מקומית **להפקיד את התכנית**

62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4) **לפי סעיף בחוק**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**

ללא איחוד וחלוקה **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

182599 קואורדינאטה X

650827 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב משעול יזרעאל

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	גדעון		
ראשון לציון	יפתח		

שכונה שיכון המזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4247	מוסדר	חלק	402, 436, 489	162-165, 485-488

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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
12/09/2018	27	7938	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0403683 ממשיכות לחול.	שינוי	413-0403683
26/06/2017	7033	7531		כפיפות	רצ/2030



**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		15: 30 18/01/2021	דויד בזרנו	18/01/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 29 18/01/2021	קיריל קוזיול	18/01/2021	1	1: 250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534		kirilK@rishonlezion.muni.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגף תכנון עיר	עורך ראשי	קיריל קוזיול		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547623	03-9547573	KIRILK@rishonlezion.muni.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דויד בזרנו	1234	הנדסת תנועה ותחבורה	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9701106		david_bez@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552	אביגדור מזור מדידות בעמ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il

(1) כתובת: ת.ד 1709 רעות, 71908.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

הארכת דרך ברחוב משעול יזרעאל שיצור חיבור בין הרחובות גדעון ויפתח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מקטע דרך ברחוב משעול יזרעאל שיצור חיבור בין רחוב גדעון לרחוב יפתח.
2. קביעת הוראות להריסת בית כנסת שנבנה ללא היתר, המצוי על תוואי הדרך המוצעת.
3. קביעת קווי בנין לשב"צ.
4. קביעת קומות בשב"צ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מוצעת	2

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	2
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	191	7.43
שטח למבני ציבור	1,393	54.18
שטח ציבורי פתוח	987	38.39
<b>סה"כ</b>	<b>2,571</b>	<b>100</b>

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,354.29	52.95
מבנים ומוסדות ציבור	1,203.6	47.05
<b>סה"כ</b>	<b>2,557.88</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים יהיו בהתאמה לרצ/1 - בנייני ציבור, אולמי קונצרטים, מועדונים, מגרשי משחקים, חניונים וכ"ו
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הריסות ופינויים</b> סימון מהתשריט: <b>להריסה</b> בית הכנסת שנבנה ללא היתר, המצוי בחלקו בתחום מגרש השב"צ ומיועד להריסה, לא ייהרס עד שלא יינתן פתרון חלופי לקהילת המתפללים.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך. ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופנים וכדומה. ג. רצועה למעבר תשתיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הריסות ופינויים</b> סימון מהתשריט: <b>להריסה</b> בית הכנסת שנבנה ללא היתר, המצוי ברובו על תוואי הדרך המוצעת ומיועד להריסה, לא ייהרס עד שלא יינתן פתרון חלופי לקהילת המתפללים.
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b> א. אישור גישה למגרשים מדרך זו יהיה רק לאחר ביצועה. ב. ינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	4 (2)	1936 (1)		1089	1936	1210	1	מבנים ומוסדות ציבור
										1361	2	דרך מוצעת

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:

ללא שינוי בזכויות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 80% לקומה.

(2) יציאה לגג טכני לא יחשב במניין הקומות.

(3) ע"פ תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 6. הוראות נוספות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	אישור תשריט לצורכי רישום ע"י מודד מוסמך.
<b>6.2</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	בית הכנסת בתשריט מצב מוצע המסומן בצהוב להריסה לא ייהרס עד שלא יינתן פתרון חלופי לקהילת המתפללים, הריסתו מהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.3</b>	<b>פסולת בניין</b>
	פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשנ"ט, 1998.
<b>6.4</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>6.5</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ר	

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26