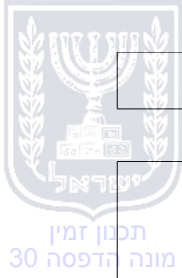


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0781559

רצ/1/22/155 שב"צ שד' יעקב פינת מורדי הגטאות



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/06/2021

להפקיד את התכנית

ליה ביר

15/08/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית להרחבת שטח למבנים ומוסדות ציבור, הגדלת זכויות בניה ותוספת שימושים עבור מסחר בקומת הקרקע, הגדרת הוראות בנייה לרבות קווי בניין, קומות והרחבת דרך קיימת. התכנית הינה בתאמה לתכנית המתאר רצ/2030, אשר קבעה כי במתחם תכנון 154, שיכונני המזרח, תגובש מדיניות לשדרוג ושיפור המרחב הציבורי לרבות מבני ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/1/22/155 שב"צ שד' יעקב פינת מורדי הגטאות

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

413-0781559

מספר התכנית

2.239 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
 קואורדינאטה X 183293
 קואורדינאטה Y 651314

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות שד' יעקב מורדי הגטאות

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	מורדי הגטאות	42	
ראשון לציון	שד יעקב	43	

שיכוני המזרח

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4242	מוסדר	חלק	520, 534	519, 522, 535

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 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא 2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה ולמיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/4/2
30/07/1970		1646		החלפה	רצ/1/1
09/03/2004	2245	5280		החלפה	רצ/1/1/1 יג
01/03/1989		3625		החלפה	רצ/1/22
19/03/1998	2949	4629		החלפה	רצ/1/22/1/14
12/08/2004	3676	5321		החלפה	רצ/1/22/54

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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		15: 48 09/06/2020	קיריל קוזיול	09/06/2020			רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		09: 02 26/10/2020	יגאל גדסי	21/10/2020			רקע	טבלת שטחים
לא	סקר עצים	15: 56 08/03/2021	אלון ורד	21/02/2021	14		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מפרט שימור וגיזום נוף שורשים ועצים קיימים	09: 05 09/03/2021	אלון ורד	21/02/2021	13	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים	15: 35 15/03/2021	אלון ורד	08/03/2021	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 57 25/10/2020	קיריל קוזיול	25/10/2020	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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		אגף תכנון עיר במינהל הנדסה- 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

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
מהנדס הועדה	עורך ראשי	קיריל קוזיול			ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586		kirilk@rishonlezion.muni.il
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619	יגאל גדסי מודד מוסמך	ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292		gdas@bezeqint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	אלון ורד		ורץ יעוץ ולוגיסטיקה	רמת השרון	המלכים	13		03-5288430	alon@veredgroup.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

הרחבת שטח למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת שטח למבנים ומוסדות ציבור על חשבון שטח למוסדות ציבור ודרך מאושרת.
2. הרחבת דרך על חשבון שטח למבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור.
4. הוספת שימושים נלווים של מסחר, משרדים ומרפאות.
5. קביעת הוראות בנין.
6. קביעת קווי בנין.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הנחיות להריסה ופרוק אלמנטים קיימים.
9. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	341	15.23
שטח למבני ציבור	1,402	62.62
שטח למוסד ציבורי	496	22.15
סה"כ	2,239	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	295.63	13.15
דרך מוצעת	162.23	7.22
מבנים ומוסדות ציבור	1,790.2	79.63
סה"כ	2,248.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

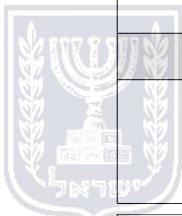
4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, דת, בריאות, קהילה, משרדי רשות עירונית, מתקנים הנדסיים וכדומה.</p> <p>2. השימוש במבנה הציבורי יקבע ע"י החלטת הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה.</p> <p>3. יותרו מסחר נלווה בקומת הקרקע.</p> <p>4. יותרו משרדים, מרפאות וכדומה בכל הקומות.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. מפלס קומת הכניסה הקובעת יקבע בהתאם לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי המאושרת ע"י הרשות המקומית.</p> <p>2. מבנה הציבור יתוכנן עפ"י עקרונות בניה בת קיימא ובהתאם למדיניות הועדה המקומית באותה עת.</p> <p>3. שטחי מסחר יותרו בקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 60% משטח הקומה.</p> <p>4. המרת שטחי בנייה לשימושי מסחר ותעסוקה מותנית במימוש מבני הציבור במגרש.</p>
ב	חניה
	<p>1. חניה על קרקעית תתוכנן כחניית מטע ביחס של עץ רחב צמרת לכל 4 חניות.</p> <p>2. יותר מגרש חניה תת קרקעי ובלבד שלא יבלוט מעל מפלס הקרקע ולא יחסום את המבטים והגישה אל מבנה הציבור.</p> <p>3. גובה מילוי הקרקע מעל תקרת החניה התת קרקעית יהיה לפחות 1.5 מ' לצרכי גינון.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך.</p> <p>ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופנים.</p> <p>ג. רצועה למעבר תשתיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	יינטעו עצי רחוב נותני צל רבים ככל האפשר.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך.</p> <p>ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופנים.</p> <p>ג. רצועה למעבר תשתיות.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דרך מוצעת	4.3
יינטעו עצי רחוב נותני צל רבים ככל האפשר.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6)	(6)	(6)	(6)	2	5 (5)	60 (4)	8207	2855 (3)		1605 (2)	3747 (1)	1784	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
												293	1		דרך מאושרת
												162	3		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:

- יותר קווי בנין "0" למרתף, בתנאי ויישמו שטחי לחול בהתאם להוראות פרק 6.
- יותר ניווד שטחי בניה עיקריים ושטחי שרות מעל הקרקע לתת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- יותר שימושים של מסחר, משרדים ומרפאות בהיקף של עד 10% מסך השטחים העיקריים, בהיתר בנייה ניתן יהיה לאשר עד 20% שטח למסחר, משרדים ומרפאות מתוך סך שטחי הבניה בהיתר ובלבד שסך השטח העיקרי למסחר, משרדים ומרפאות בכל תא השטח לא יעלה על 10% מסך השטחים העיקריים המותרים.
המרת שטחי בנייה לשימושי מסחר ותעסוקה מותנית במימוש מבני הציבור במגרש.
- מתוכם יותרו עד 10% לשימוש מסחרי נלווה.
- עד 80% לקומה.
- 60% תכנית על קרקעית ו-80% תכנית תת קרקעית.
- יצאה לגג עליון/ סכני לפי דרישת רשות מוסמכת לא יחשב במניין הקומות.
- עפ"י תשריט יותר קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט בקו בנין "0".

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	לאחר אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום התואמת את מסמכי התכנית.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית למניעת מפגעים.
6.3	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 ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.4	ניהול מי נגר
	יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתוך הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.
6.5	שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור
	על העצים הבוגרים המסומנים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", יחולו ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. שימור העצים ייעשה בהתאם להנחיות הנספח המצורף לתכנית זו ובהתאם להנחיות אגרונום ובפיקוחו. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בכל תא שטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, כל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה הכולל עצים לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות או מי מטעמו.
6.6	פיתוח תשתית
	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.
6.7	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון: א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית, או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב. הגבלות בניה בגין מיזעור סכנת ציפורים לתעופה - יותרו תכליות ושימושים בקרקע על פי המותר בתמא/2/4 בלבד, תוך נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, לרבות שימוש בצמחים שאינם מושכים ציפורים.

6.7	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	ג. תנאי לאישור העמדת מנופים ועגרונים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון והארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
6.8	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט : להריסה
	מבנה/גדר/קיר המסומן בסימון הריסה מיועדים להריסה. היתר הבניה יינתן רק לאחר הריסה בפועל של המבנים/קירות/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
6.9	דרכים תנועה ו/או חניה
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף הארצי לעת הוצאת היתר בניה.
6.10	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תכנית: 413-0781559 - רצ/1/22/155 שב"צ שד' יעקב
 עורך התוכנית: אגף תכנון עיר במינהל הנדסה-עיריית ראשון לציון

טבלת זכויות מצב מאושר מתכנית תקפות: רצ/1/22, רצ/1/22/14 ו- רצ/1/22/54 .

קו בנין (מטר)				מספר קומות	שטחי בניה (%)			גודל מגרש (מ"ר)	חלקה	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
				מתחת לכניסה הקובעת		עיקרי	שרות			
0-מכיוון מורדי הגטאות, 5 מכיוון שד' יעקב	5	3	3		80% (3)	קומה טיפוסית 30% יותר מ 60% (2) ולא	קומה טיפוסית 30% סה"כ בניה 160% (1)	667 מ"ר	534	בניני ציבור
5	5	3	3		80% (3)	קומה טיפוסית 30% יותר מ 60% (2) ולא	קומה טיפוסית 30% סה"כ בניה 160% (1)	735 מ"ר	520	בניני ציבור
5	7.55	3	3	2	80% (3)	28 מ"ר לכל קומה	150 מ"ר לכל קומה	496	495	מוסד ציבורי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר :

- (1) עפ"י רצ/1/1
- (2) עפ"י רצ/1/1/ג
- (3) עפ"י רצ/1/1/ג



טבלת שטחים אנליטית מתוך מפת מדידה
תכנית: 413-0781559 - רצ/1/22/155 שב"צ שד' יעקב פינת מורדי הגטאות

1. טבלת חלוקה-מוצע

יחיד מזאער	השטחים דונם מט"ר	מספרי החלקות		
		סופי	ארעי	ת.ב.ע.
דרך	0.293		522/1	
שבצ	0.048		522/2	
דרך	2.114		522/3	
	2.455	(522)		
מחסד ציבורי שבצ	0.496		519/1	
דרך	0.090		519/2	
שבצ	0.458		519/3	
דרך	2.462		519/4	
	3.506	(519)		
שבצ	0.734		520/1	
דרך	0.001		520/2	
	0.735	(520)		
שבצ	0.506		534/1	
דרך	0.161		534/2	
	0.667	(534)		

2. לוח שטחים מצב קיים

יחיד מזאער	השטחים דונם מט"ר	מספרי החלקות		
		סופי	ארעי	ת.ב.ע.
שבצ	0.735	520		
שבצ	0.667	534		
דרך	0.293		522/1	
דרך	0.048		522/2	
דרך	0.496		519/1	
	2.239	שטח התכנית		

3. לוח איחוד-מצב מוצע

השטחים דונם מט"ר	מספרי החלקות		
	סופי	ארעי	ת.ב.ע.
0.293		522/1	1
0.048		522/2	
0.496		519/1	
0.734		520/1	
0.506		534/1	
1.784			2
0.001		520/2	
0.161		534/2	
0.162			3
2.239	שטח התכנית		

4. לוח שטחים-מוצע

השטחים דונם מט"ר	מספרי החלקות		
	סופי	ארעי	ת.ב.ע.
0.293	דרך מא'שרת		1
1.784	שבצ		2
0.162	דרך מוצעת		3
2.239	שטח התכנית		

