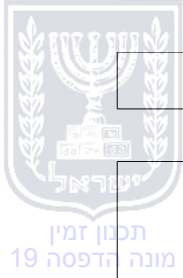


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0512673

רצ/מק/1/8/78 איחוד וחלוקה בית ספר מעלה שמעוני



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; בנוסף התכנית מגדילה שטח ציבורי לטובת שצ"פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/78/8/1 איחוד וחלוקה בית ספר מעלה שמעוני

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מספר התכנית 413-0512673

1.585 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית	סיווג התכנית
------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 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	182073
קואורדינאטה Y	652791

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בסמוך לבית ספר שמעוני באמצע מתחם שלצדדיו הרחובות צ"ג בנות וחזון איש.

### 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	חזון איש		
ראשון לציון	צ"ג בנות		

שכונה רמב"ם

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3929	מוסדר	חלק	1096-1097, 1109	437-438, 712

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רצ/1/8	436 - 435, 301
רצ/מק/1/8/59	435/2

### 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
30/07/1970		1646		החלפה	רצ/1/1
20/07/1981		2729		החלפה	רצ/1/8
31/08/2009	5544	5993		החלפה	רצ/מק/1/8/59
12/06/2017	6675	7524	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0480335. הוראות תכנית 413-0480335 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	413-0480335
29/04/2021	5643	9573	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0900431. הוראות תכנית 413-0900431 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	413-0900431
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
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/יג. הוראות תכנית רצ/1/1/יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/יג
06/05/2001		4984	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/33. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/33 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/33
31/01/2007	1374	5622	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/ח. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/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	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16:07 11/10/2021	קיריל קוזיול	11/10/2021	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 19

**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		ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	KirilK@ris honlezion.m uni.il

**1.8.2 יזם**

**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	03-9547623	03-9547573	KirilK@ris honlezion.muni. il
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619	גדסי יגאל מודד מוסמך	ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292		gdas@bezeqi nt.net

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 בנוסף התכנית מגדילה שטח ציבורי לטובת שצ"פ.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לצורך הצרחת שטחים.
2. הגדלת שטח ציבורי לטובת שצ"פ ע"ח מגורים ג'.
3. קביעת קומות בשב"צ.
4. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



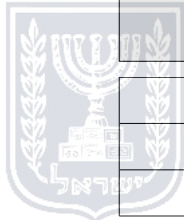
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	43	2.71
שטח לבניה ציבורית	868	54.76
שטח ציבורי פתוח	674	42.52
<b>סה"כ</b>	<b>1,585</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

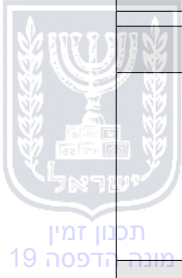
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	873.77	55.30
שטח ציבורי פתוח	706.27	44.70
<b>סה"כ</b>	<b>1,580.04</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<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>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<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>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>ריצוף, שבילים, גינות ונטיעות, ריהוט גן, תשתיות קוויות תת קרקעיות (חשמל, מים, תיעול, ביוב, ניקוז, תקשורת וכו').</p> <p>מתקן שתיה תאורה, אלמנט עיצובי.</p> <p>לא יותרו שימושים בתת הקרקע למעט למתקנים הנדסיים ולחשמל.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים ובהתאם להוראות איכות הסביבה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
								שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2) 5			1398	(1)	787	1398	874	1		מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)	(5)	1	1	7		50	(4)	1%	1%	711	2	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:

- ללא שינוי בזכויות הבניה.
- יותר קו בנין "0" בין שצ"פ לשב"צ.
- יותר קווי בנין "0" למרתף, בתנאי ויישמרו שטחי חלחול בהתאם להוראות פרק 6.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עד 80% לקומה.
- יציאה לגג טכני לא יחשב במניין הקומות.
- עפ"י תשריט.
- מתחת לכניסה הקובעת יותרו שימושים רק למתקנים הנדסיים ולחשמל.
- עפ"י תשריט, קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט יותרו בקו בנין "0".

## 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>	תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית למניעת מפגעים.
<b>6.3</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 שינוייו ותיקוניו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	יותרו 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.
<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	בהתאם לאישור פקיד היערות לעת מתן היתר בנייה.
<b>6.6</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מיידי