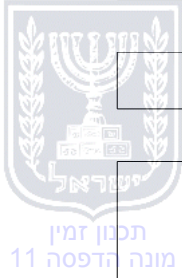


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1025055

רצ/מק/1/5/98 חיבור רחוב וולפסון לרח עולי הגרדום



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

התכנית מסדירה מעבר ציבורי קיים בין רחוב וולפסון לרחוב עולי הגרדום - על ידי תיקון תכנית רצ/1/5/א התקפה והתאמתה לתכנית רצ/1/5/39 שקודמה במקביל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/98/5/1 חיבור רחוב וולפסון לרח עולי הגרדום

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

413-1025055

מספר התכנית

5.222 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (3), 62א (א) (4)

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
	קואורדינאטה X	180887
	קואורדינאטה Y	652210

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	וולפסון		
ראשון לציון	עולי הגרדום		

שכונה רמז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3926	מוסדר	חלק	270, 963	

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
רצ/1/1/ג	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ג. הוראות תכנית רצ/1/1/ג תחולנה על תכנית זו.	2461			10/08/1978
רצ/1/1/ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ז. הוראות תכנית רצ/1/1/ז על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	4106	2460		29/04/1993
רצ/1/1/יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/יג. הוראות תכנית רצ/1/1/יג תחולנה על תכנית זו.	5280	2245		09/03/2004
רצ/2030	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2030. הוראות תכנית רצ/2030 תחולנה על תכנית זו.	7531	7033		26/06/2017
רצ/1/5/א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/5/א ממשיכות לחול.	3531			01/03/1988



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		14: 34 25/01/2022	קיריל קוזיול	25/01/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		14: 21 25/01/2022	קיריל קוזיול	25/01/2022	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
אגף תכנון עיר מנהל הנדסה	רשות מקומית	רשות מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ	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, ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	kirilk@rishonlezion.muni.il

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	קיריל קוזיול		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534		kirilk@rishonlezion.muni.il
מודד מוסמך	מודד	קובי זייד	596	זייד גיאומפ	חיפה	דרך העצמאות	9	04-8577444		zaid-geomap@geomap.co.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הסדרת מעבר ציבורי קיים להולכי רגל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטחים לצרכי ציבור בתכנית מאושרת.

הסדרת מעבר ציבורי קיים.

חיבור בין רחוב וולפסון לרחוב עולי הגרדום.

הסדרת קווי בניין בהתאם למצב הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	4
מבנים ומוסדות ציבור	3
דרך מאושרת	2
שביל	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	66	3
מגורים ג'	943	42.88
שביל	183	8.32
שטח למבני ציבור	1,007	45.79
סה"כ	2,199	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	65.72	3
מבנים ומוסדות ציבור	1,005.63	45.94
מגורים ג'	937.87	42.84
שביל	180.01	8.22
סה"כ	2,189.24	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	דירות מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים והנדסיים, מרחבים מוגנים, מרתפים וחניות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה שטחי הבניה יחושבו משטח המגרש לפני הפקעה מכוח תכנית זו. שטח מרפסות יקבע עפ"י רצ/1/1 על תיקוניה.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מקלטים, לרבות מועדונים קהילתיים או משרדי רשות עירונית, ספורט, בריאות ורווחה. ב. חניה ציבורית, חניון, דרכי גישה ושירות, גינון ומעבר קווי תשתיות ציבוריות. ג. השימוש במבנה הציבור יקבע ע"י החלטת הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו המבנה. ד. שימושי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת - ממ"ק, מחסן, שרותים, חדר שומר, מעברים, מתקנים טכניים על הגג. שימושים מתחת לכניסה הקובעת - חניה, מתקנים טכניים.
4.2.2	הוראות
א	חניה חניה תהא בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך. מדרכות, חניות, גינון, שביל אופניים רצועה למעבר תשתיות
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל גינון ופיתוח רצועה למעבר תשתיות
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח

4.4	שביל
	<p>א. בתחום השביל יתאפשר מעבר הולכי רגל</p> <p>ב. גינון ונטיעות</p> <p>ג. מתקני משחק, מתקני הצללה, ריהוט רחוב, ספסלים וכיו"ב.</p> <p>ד. תשתיות עירוניות תת קרקעיות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1) 4	(1) 5	(1) 4	(1) 2	2		886.4		997.2	1772.8	1007	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1) 4	(1) 5	(1) 4	(1) 6	4	8	820		820	1409.4	945	4	מגורים	מגורים ג'

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:

שטחי הבניה יחושבו משטח המגרש לפני הפקעה מכוח תכנית זו.

קווי הבניין לבניה הקיימת הינם כמסומן בתשריט מצב מוצע, על כל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בניין נקודתי להסדרת מצב קיים בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 קווי בנין

קווי הבניין לבניה הקיימת הינם כמסומן בתשריט מצב מוצע, על כל בניה עתידית נוספת יחולו קווי הבניין החוקיים ערב אישורה של תכנית זו.

6.2 הוראות פיתוח

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.

6.3 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.

6.4 תנאים בהליך הרישוי

אישור תשריט לצרכי רישום ע"י מודד מוסמך.

6.5 דרכים תנועה ו/או חניה

הסדרי תנועה יקבעו בשלב תכניות הפיתוח

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישור התכנית.





טבלת חישוב שטחים מצב מאושר עפי רצ/5/1 א									
14180		רצ/מק/98/5/1 חיבור רחוב וולפסון לרח עולי הגרדום - 413-1025055							
שטח הנכלל במ"ר	שטח הנכלל במ"ר	שטח הנכלל במ"ר	שטח הנכלל במ"ר	סה"כ שטח החלקה הנכלל בתכנית	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלק/ בשלמות	מס' חלקה	מס' גוש	מס"ד
שביל	דרך	שטח לבנייני ציבור	אזור מגורים ג'						
101	66	1007	0	1,174	1,174	בשלמות	270	3926	1
82	0	0	943	1,025	1,025	בשלמות	963		2
183	66	1,007	943	סה"כ שטח במ"ר					

טבלת חישוב שטחים מצב מוצע לפי תוכנית מס' 413-1025055		
מס' תא שטח	שטח במ"ר	יעוד
[1]	181	שביל
[2]	66	דרך
[3]	1007	מבנים ומוסדות ציבור
[4]	945	מגורים ג'
סה"כ שטח תכנית במ"ר		2199

