

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/02/2022

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

31/07/2022

תכנית מס' 413-0901579

תאריך מ"מ י"ר הוועדה המחוזית

רצ/10/59/1 שב"צ נחלת יהודה - תוספת מסחר

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית לתוספת שימושים מסחריים במגרש המיועד למבני ציבור ללא שינוי בזכויות הבנייה הכוללות במגרש. השימושים המסחריים יתאפשרו בהיקף של עד 20% משטחי הבנייה ויתוכננו כחלק אינטגרלי ממבנה ציבור הכולל שימושים נוספים. כמו-כן, התכנית מוסיפה 2 קומות בחלקה הצפוני של התכנית, כך שבחלק הצפוני של התכנית הגובל ברחוב מרים בן-פורת, יתאפשרו עד 5 קומות ובחלק הדרומי של המגרש הגובל במגורים יתאפשרו עד 3 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/10/59/1 שב"צ נחלת יהודה - תוספת מסחר
מספר התכנית	מספר התכנית	413-0901579
שטח התכנית	שטח התכנית	5.320 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	180868
קואורדינאטה Y	653926

### 1.5.2 תיאור מקום

שדרות היובל פינת רחוב מרים בן-פורת

### 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	שד היובל	20	

שכונה נחלת יהודה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3629	מוסדר	חלק		333

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1 תחולנה על תכנית זו.	1646			30/07/1970
רצ/1/59	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/59 ממשיכות לחול.	6214	3185		17/03/2011
רצ/מק/1/59	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/1/59 ממשיכות לחול.	6565	3608		19/03/2013
413-0475392	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0475392 ממשיכות לחול.	7724	6031		11/03/2018



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהושע (שוקי) שושני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהושע (שוקי) שושני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זכויות בניה מאושרות	18: 00 04/02/2021	יהושע (שוקי) שושני	04/02/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תכנית בינוי מנחה	10: 23 25/05/2022	יהושע (שוקי) שושני	30/03/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	12: 35 26/10/2021	יהושע (שוקי) שושני	26/10/2021	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	kirk@rishonlezion.muni.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		החברה הכלכלית ראשון לציון	ראשון לציון	ירושלים	2	073-2668000	03-9668871	Eyal@hacalcalit.co.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	03-9547573	kirk@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
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	יהושע (שוקי) שושני	21570	יהושע שושני אדריכל ומתכנן ערים	תל אביב- יפו	גלוסקין	7	03-6701122		shooky@shoshany.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	סמעאן סרוגי	964	סרוגי את ימיני מהנדסים ומודדים בע"מ	נצרת	נצרת	22	04-6084020		sr_y@netvisi on.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנה משולב	מבנה הכולל שימושים ציבוריים ומסחריים

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

הוספת שימושים מסחריים וקומות במגרש המיועד למבני ציבור ללא שינוי בזכויות הבנייה הכוללות במגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימושים מסחריים.
2. קביעת הוראות בינוי.
3. קביעת גובה ומספר קומות.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2

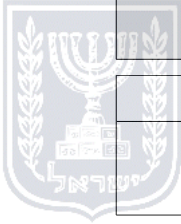
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
תחום השפעה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	5,320	100
סה"כ	5,320	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5,319.53	100
סה"כ	5,319.53	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, דת, בריאות, קהילה, משרדי רשות עירונית, מתקנים הנדסיים וכדומה.</p> <p>השימוש במבנה הציבורי יקבע ע"י החלטת הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה.</p> <p>2. יותרו שימושים מסחריים, כגון: חנויות, משרדים, מרפאות וכדומה, בשתי הקומות הראשונות כחלק אינטגרלי ממבנה ציבור הכולל שימושים נוספים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. במבנה המשולב, הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים, הכניסה אליהם תהיה בקומת הקרקע של הבניין והן ימוקמו במיקום נגיש.</p> <p>2. במבנה המשולב, תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים.</p> <p>3. במבנה המשולב, המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות משימושי המסחר.</p> <p>4. שטחים ציבוריים במבנה המשולב לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרידים ואלמנטים שיטילו מגבלה על השימוש הציבורי.</p> <p>5. במבנה המשולב יותרו הצללות תלויות וצמודות מבנה.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש.</p> <p>2. השימושים המותרים במרתף המבנה הכולל שימושים מסחריים יהיו: חניה, מתקנים טכניים ואחסנה. האחסנה תהיה לטובת החנויות בלבד ולא תהיה עצמאית.</p> <p>3. בקומות המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיורור.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>מתקני מיזוג אוויר ומתקנים טכניים אחרים יותקנו על הגג בלבד.</p> <p>יש לבצע הסתרה מלאה של המתקנים על הגג במבט מהרחוב.</p> <p>גגות מבני הציבור יתוכננו כך שיאפשרו התקנת תאים פוטו-וולטאיים.</p>
ד	<p><b>סימון מהתשריט: תחום השפעה</b></p> <p>פיתוח בתחומי רדיוס מגן לקידוח פעיל (בתחום ההשפעה כמסומן בתשריט) מחייב עפ"י תקנות בריאות העם אישור משרד הבריאות ואישור עפ"י כל דין.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>תנאי למימוש שטחי המסחר הוא בנייה בפועל של לפחות 2 קומות בשימוש ציבורי באותו המבנה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>

מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p><b>מסחר</b></p> <p>1. גובה קומת הקרקע המשמשת למסחר לא יעלה על 6.5 מטר.</p> <p>2. תותר הקמת גלריות עבור המסחר בשטח על-פי התקנות ומתוך סך-כל השטחים המותרים למסחר.</p> <p>3. חזיתות המבנה המשולב יפנו לכיוון הרחבה המרכזית.</p> <p>4. השימושים המסחריים ימוקמו ככל הניתן כחזית מסחרית בקומת הקרקע.</p> <p>5. רצועת שילוט מוסדרת ופתרון תאורה לשילוט יוצגו בהיתר הבנייה.</p>	ו



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0 (6)	5 (5)	3 (4)	0 (3)	1	5 (2)	23 (1)		60	3404.8	0	3830.4	6809.6	5320	2	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
									851.2	0	957.6	1702.4		2	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הגובה נמדד מהכניסה הקובעת ועד לתקרה האחרונה לא כולל מדרגות יציאה לגג, פירי מעליות, כרכובים ומתקני הסתרה על הגג. בחלק הדרומי המסומן בהנחיות מיוחדות יותר גובה 16 מטר בלבד.
- (2) בחלק הדרומי המסומן בהנחיות מיוחדות יותר לבנות עד 3 קומות בלבד.
- (3) לכיוון רחוב מרים בן-פורת.
- (4) לכיוון שצ"פ ממערב.
- (5) לכיוון מגרש מגורים מדרום.
- (6) לכיוון שדרות היובל.

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.

6.2

ניהול מי נגר

יש להבטיח כי לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשטח חדיר למים. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, בלוקים וכדומה).

6.3

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרונות הנדסיים ואדריכליים לנושא איכות הסביבה ובנייה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי לבנייה ירוקה, ת"י 5281, על שינויו ותיקונו ובהתאם להנחיות התקפות של הועדה המקומית בעת הוצאת היתר הבנייה.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר לשימושים מסחריים יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית.
3. תנאי למתן היתר יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מהנדס הרשות המקומית. התכנית תכלול את כל עבודות הפיתוח והבנייה וכל מערכות התשתית (על ותת-קרקעיות).
4. תנאי להגשת היתר יהיה סימון מגבלות בנייה בגין מעבר קווי חשמל ראשיים עפ"י הטכנולוגיה המיטבית לעת הוצאת ההיתר.
5. תנאי למתן היתר יהיה אישור משרד הבריאות.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי