

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-1034594

רצ/מק/1/20 - תוספת שימושים לשב"צים - נרקיסים / נוריות



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

תכנית לתוספת שימושים של מסחר, משרדים, מרפאות וחניון ציבורי במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית / מספר התכנית      שם התכנית / מספר התכנית  
 רצ/מק/1/20/150 - תוספת שימושים לשב"צים - נרקיסים / נוריות

מספר התכנית 413-1034594

1.2 שטח התכנית 142.597 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (ג)

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	183741
	קואורדינאטה Y	652166

### 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

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4236	מוסדר	חלק		41
4237	מוסדר	חלק		12, 18
4241	מוסדר	חלק		497
7326	מוסדר	חלק		30
7328	מוסדר	חלק	24, 27-29, 51	14-15, 33, 41

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
413-0180570	704
413-0303685	3
413-0441014	707
413-0651679	304 - 303, 311 - 312

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/06/2019		11849	8290		כפיפות	תתל/ 72 / א
12/06/2017		6675	7524		כפיפות	413-0480335
20/05/2019		10817	8243	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0651679 ממשיכות לחול.	שינוי	413-0651679
20/12/2015		2022	7168	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0180570 ממשיכות לחול.	שינוי	413-0180570
18/04/2017		5109	7485	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0303685 ממשיכות לחול.	שינוי	413-0303685
01/06/2017		6333	7515	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0441014 ממשיכות לחול.	שינוי	413-0441014

הערה לטבלה:

תכנית מס' 413-0928119 - יחס שינוי

**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: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 21 26/03/2023	קיריל קוזיול	26/03/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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 24

**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

**1.8.4 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

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

מונח	הגדרת מונח
גגות יעילים	גג הכולל אחד או מגוון מהשימושים הבאים : מערכת פוטוולטאית, פתרון להשהיית מי נגר, גג מגוון (אינטנסיבי / אקסטנסיבי).

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**

תוספת שימושים במגרשים המיועדים לצרכי ציבור

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוספת שימושים של משרדי הרשות המקומית, מרפאות, חניון ציבורי ושימושים מסחריים הכוללים מסחר בקומת הקרקע ומשרדים.

2. קביעת הוראות בנייה ופיתוח.

3. איחוד מגרשים.

4. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	708 ,707 ,704 ,312 ,303

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח מבני ציבור	142,597	100
סה"כ	142,597	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	142,666.71	100
סה"כ	142,666.71	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, דת, מבני ספורט ומתקנים, בריאות, קהילה, משרדי הרשות המקומית וכדומה.                  2. גנים ציבוריים.                  3. חניה, חניון ציבורי, שירותים ציבוריים ומתקנים טכניים והנדסיים.                  4. יותרו שימושים מסחריים הכוללים מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בכל הקומות.                  5. השימוש במבנה הציבורי יקבע ע"י הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת מספר מבנים במגרש ע"פ תכנית עיצוב פיתוח ובינוי למגרש כולו.                  2. שטחי מסחר יותרו בקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 80% משטח הקומה.                  3. יותרו עד 20% שטחים לשימושים המסחריים מסך השטח הכולל המותר לבנייה למבני הציבור במגרש.                  4. תוספת השימושים המסחריים מותנית במימוש מבני הציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור תכנית זו.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. המרווח הקדמי יפותח ברציפות כחלק מחלל הרחוב. ככל הניתן לא תוקם גדר קדמית חוצצת מחוץ לתחום קו הבנין הקדמי או כל מתקן בנוי אחר.                  2. במגרשים צמודים לשטח פתוח ציבורי, יישמרו ויפותחו הקשרים בין השצ"פ לשטח לצרכי ציבור, לרבות שערים שיאפשרו גישה ישירה אל השצ"פ וממנו אל חצרות המגרש הציבורי. במידת הצורך תוכן "תכנית צל" לשצ"פ עצמו.                  4. אסורות בליטות של חדרי שרות תת קרקעיים כגון חדרי שנאים או אוורור מרתפים במרווח הקדמי.                  5. תותר הקמת מצללות (פרגולות) ויריעות צל עד לגבולות המגרש.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש.                  2. יותרו מגרשי חניה תת קרקעיים ובלבד שלא יבלטו מעל מפלס הקרקע ולא יחסמו את המבטים והגישה אל מבנה הציבור.                  חנייה ציבורית לא תהווה בפועל תחליף לתקן חנייה מופחת לכשיאושר.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>מרתפים</b></p> <p>1. יותרו שימושים עיקריים בשטח קומת המרתף העליונה בלבד, בתנאים הבאים:</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>א. גובה קומת המרתף העליונה אינו מוגבל, וייקבע בתכנית עיצוב פיתוח ובינוי, בהתאמה לשימוש שייקבע.</p> <p>ב. יותרו שימושים לשהייה מזדמנת, כגון אודיטוריום, אולם ספורט, חדרי ספח, חדרים טכניים וכדומה.</p> <p>ג. בקשה להיתר תכלול פירוט פתרונות להחדרת אור טבעי, אורור ומילוט נאותים בהתאם לשימוש המוצע.</p> <p>ד. אסורה בניית כיתות ו/או חללים לשהייה קבועה וסדירה של משתמשים.</p> <p>2. תותר בניית שטחי שרות בכל קומות המרתף בשימושים שונים לרבות:</p> <p>א. אחסנה, מתקנים טכניים ועוד עבור השימושים העיקריים במגרש.</p> <p>ב. הצבת מתקני אנרגיה מתחדשת ומתקני אגירת אנרגיה לסוגיהם.</p> <p>ג. שטחי מיגון ו/או מחסה המוני ו/או שימושים עירוניים לשעת חירום.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
						עיקרי	שרות						שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	28	(1) 60	28980	22644	90565	36182	303	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	2	6									
(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	28	(1) 60	4152	3244	12975	5187	312	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	18	(1) 80	42134	52668	122892	57855	704	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	18	(1) 80	2511	3139	7323	4185	707	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	2	7		(1) 80	23904	47025	109726	39188	708	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

### הוראות טבלה 5:

יותר ניוד זכויות מעל הקרקע אל תת הקרקע, יותר להסב שטחים עיקריים לשטחי שרות.

תותר בניית מצללות ללא מגבלת שטח, לרבות בקו 0.

מתקנים טכניים על הגג לא יבואו במנין הקומות.

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

(1) האחוז מציינ תכסית על קרקעית. תותר תכסית תת קרקעית בהיקף של עד 80%.

(2) בהתאם למסומן בתשריט למבנים מעל הקרקע. קווי הבניין לבניה תת קרקעית יהיו 0 לכל גבולות המגרש..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 הוראות בינוי</b>	<b>6.1</b>
תכנית זו באה להוסיף שימושים במגרשים הכלולים בתכנית. שאר הוראות התכניות הראשיות ממשיכות לחול.	
<b>6.2 עיצוב פיתוח ובינוי</b>	<b>6.2</b>
<p>תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי תכלול את הנושאים הרלוונטיים לפי העניין כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פרוט השימושים המתוכננים, בהתייחס לפרוגרמה עירונית לצרכי ציבור, תוך מיצוי אופטימלי במידת הצורך של זכויות הבניה.</li> <li>2. העמדת המבנים ושלביות הקמתם.</li> <li>3. פיתוח המגרש תוך התייחסות למרקם הסובב: לקשר עם המרחב הציבורי, לנגישות הולכי רגל, אופניים, תחבורה ציבורית וכדומה. התכנית תפרט מפלסי כניסות ומפלסי פיתוח קרקע בדגש על חיזוק הקשר בין המגרש למרחב הציבורי, ותציג אפשרות לשימוש במרחב הבנוי והפתוח מחוץ לשעות פעילות המוסד.</li> <li>4. התייחסות לעצים בוגרים הקיימים במגרש תוך שאיפה לשימורם ושילובם בתכנון ככל הניתן, וכן התייחסות להוספת נטיעות ומצללות.</li> <li>5. התייחסות להסדרי תנועה וחניה.</li> <li>6. בחינה סביבתית - הפניות, הצללות, אלמנטים של בניה ירוקה, והתייחסות לשילובם של מתקני יצירת אנרגיה מתחדשת ומתקני אגירת אנרגיה במגרש.</li> <li>7. התייחסות לערך המוסף של תכנון הגגות: הנגשת גגות לשימוש כשטח ציבורי פתוח, פיתוח גגות יעילים וכו'. התייחסות לעיצוב החזית החמישית, לרבות פירוט מערכות ומתקנים טכניים שימוקמו על הגגות ויוסותרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.</li> <li>8. קביעת חומרי גמר וחיפויים.</li> <li>9. קביעת מיקומם של מתקנים טכניים וחדרי אשפה ושילובם (ככל הניתן) במבנה הראשי.</li> <li>10. כל נושא נוסף שידרוש מהנדס העיר על פי נסיבות הענין.</li> </ol>	
<b>6.3 בניה ירוקה</b>	<b>6.3</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבנים יתוכננו על פי תקן בניה ירוקה, בהתאם למדיניות העירונית המעודכנת לעת הוצאת היתר בניה.</li> <li>2. יותר שילובם של מתקני אנרגיה מתחדשת לסוגיהם - במבנים, בגגות ובתת קרקע, לרבות הקמת קונסטרוקציה נושאת ייעודית ( כגון קונסטרוקציה להצבת פנלים סולאריים או לשילום חזיתות ירוקות)</li> <li>3. גגות שאינם משמשים לפעילות או למתקנים טכניים יהיו גגות יעילים בהתאמה לשימושים המתוכננים במבנה.</li> </ol>	
<b>6.4 ניהול מי נגר</b>	<b>6.4</b>
לפחות 20% מתאי השטח המיועדים למבני הציבור ישמרו כשטח מגונן מחלחל. טיפול בנגר עילי יהיה עפ"י הנחיות תמ"א 1 ומדיניות מנהל התכנון לוויסות והשתיית מי נגר.	
<b>6.5 רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.5</b>
השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.	

<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בנייה עבור הקמת מוסד על אזורי יהיה בדיקה תחבורתית לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית למניעת מפגעים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

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

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

--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24