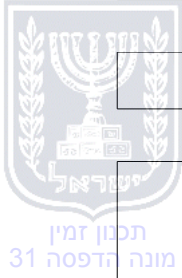


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0950931

רצ/3/51/1 - מרכז הידרותרפי ראשון לציון



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

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

05/12/2022

להפקיד את התכנית

07/05/2023

י"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 לקביעת זכויות והוראות בנייה לטובת הקמת מרכז הידרותרפי מצפון למתחם ה"חי כיף". המבנה יכלול בריכות טיפולים, חדרי טיפולים ומסחר נלווה, תוך שמירה על האופי הירוק של האזור הסובב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/3/51/1 - מרכז הידרותרפי ראשון לציון
		מספר התכנית	413-0950931
1.2	שטח התכנית		8.736 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		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 לענין תכנון תלת מימדי	לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	180222
	קואורדינאטה Y	653780

1.5.2 תיאור מקום התכנית חלה בין מתחם ה"חי כיף" מדרום, רח' משה דיין מצפון וכביש מס' 4 ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות:

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
5025	מוסדר	חלק		308-309

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



**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
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4. הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
רצ/ 2030	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 2030 ממשיכות לחול.	7531	7033		26/06/2017
רצ/ 1 /1 /40	החלפה		7119	127		24/09/2015
רצ/ 1 /51 /1	החלפה		5021	51		30/09/2001
413-0480335	החלפה		7524	6675		12/06/2017



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ליהי עין גדי דוידוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ליהי עין גדי דוידוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	20/12/2022	אליה בן שבת	08: 55 26/01/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/04/2022	ליהי עין גדי דוידוביץ	08: 59 26/04/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500	1	05/03/2023	אלון ורד	10: 11 08/03/2023	נספח עצים לשימור	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		25	07/02/2023	אלון ורד	10: 13 07/02/2023	סקר עצים	לא

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 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**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		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586		

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליהי עין גדי דוידוביץ		ד.מ.ר - תכנון ואדריכלות	תל אביב- יפו	סנה משה	21	03-6475137		lihi@dmr.co. il
ד"ר מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	אליה בן שבת	36944	אליה הנדסה	חיפה	שד הנשיא	77	04-8100085		elia@eliabs.c om
מודד מוסמך	מודד	אבי גולדרייך	620	מ.ת.ב חברת מדידות בע"מ	קיסריה	ברקת	10	04-6372659		mail@matav- online.com
אגרונום	סוקר עצים	אלון ורד		קבוצת ורד יעוץ ופיקוח בע"מ	רמת השרון	המלכים	13 א	03-5288430		alon@veredg roup.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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 לשינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ל- ספורט ונופש ודרך לטובת הקמת מרכז הידרותרפי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מ שטח ציבורי פתוח ל - ספורט ונופש ו-דרך.

ב. קביעת שימושים, זכויות והוראות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
ספורט ונופש	401
דרך מוצעת	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	401

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	8,736.47	100
סה"כ	8,736.47	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	2,459.83	28.17
ספורט ונופש	6,271.22	71.83
סה"כ	8,731.05	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



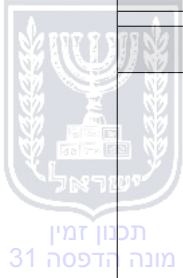
תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. בריכות שחיה, חדרי טיפולים, משרדי רפואה/ רפואה משלימה.</p> <p>2. אולמות ספורט, סטודיו, אולם רב תכליתי וכדומה.</p> <p>3. שימושים נלווים לשימוש העיקרי, כגון: סאונה, מלתחות, חדרי צוות.</p> <p>4. בתי קפה, מסעדות, חנויות מתמחות, משרדים.</p> <p>5. בתת הקרקע יתאפשרו חדרי מכונות.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים המותרים בדרך (למעט מסילות ברזל), תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> יינטעו עצי צל ככל האפשר.



## 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	מעל הכניסה הקובעת					
								עיקרי					שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	15	300	1200 (2)	3000 (1)	6271.2	401	ספורט ונופש	

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

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

- (1) יותרו עד 600 מ"ר משטחי הבנייה העיקריים עבור משרדים ומסחר.
- (2) יותרו עד 240 מ"ר משטחי השירות עבור משרדים ומסחר.
- (3) על פי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>בניה ירוקה</b>	<p>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.</p>
6.2	<b>ניהול מי נגר</b>	<p>1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע בתחום המגרש.                  2. על השטחים חדירי המים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר, או לחילופין התקנתם של מתקני החדרה בתחומי המגרש.                  3. יתוכננו אמצעים לשמור וויסות נגר לפי חישוב של 20 קוב לדונם או עלפי תמא 8/1 המעודכן מביניהם.</p>
6.3	<b>פיתוח תשתית</b>	<p>עבודות הפיתוח בשטח תבוצענה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר כאמור בסעיף 6.4. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p>
6.4	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכלל שטח התכנית, אשר תתייחס בין היתר ל: מפלסים, חזיתות, חומרי גמר, פיתוח, שבילי אופניים, פתרונות חניה, פתרונות פינוי פסולת, תשתיות (פתרון תשתיות כגון: ביוב, ניקוז, חשמל וכד'), ניהול מי נגר עילי, שימור והעתקה של עצים בוגרים בהתאם לנספח העצים, נטיעות.                  2. תאום מול משרד הבריאות.                  3. תאום מול היחידה הסביבתית, כולל לעניין פתרונות למניעת מטרדים סביבתיים שמקורם ברעש, שפכים, פסולת, זיהום אוויר, חומרים מסוכנים, או כל מטרד אחר.                  4. הצגת האמצעים לשמור וויסות נגר לפי חישוב של 20 קוב לדונם או על פי תמ"א 8/1 המעודכן מביניהם, לאישור הגורם המוסמך.</p>
6.5	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה תיבחן האפשרות לשימור העצים בערכיות גבוהה ושילובם בפיתוח השטח.                  2. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. העץ יגודר ויוגן בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.                  3. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:                  א. קבלת רישיון לפי פקודת היערות.                  ב. עצי הזית שהוגדרו להעתקה, יאושרו לכך רק אם ימצא בשלב התכנון כי עצים אלו מצויים בכביש מתוכנן או שלא ניתן יהיה לשמרם בתחום המדרכה.                  ג. ההעתקה תבצע בשלב אחד ללא אפשרות להעתקה זמנית, מיקום ההעתקה יבוצע בתאום עם הגורם המוסמך ברשות המקומית.                  ד. עבודות העתקה יבוצעו בליווי אגרונום על פי מפרט טכני.                  4. עבור אישור כריתה לעץ מס' 167, יהיה צורך בנטיעה חלופית בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.                  5. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה</p>

<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר היוועצות וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p><b>6.6 הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>נטיעת עצים חדשים:                  א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9' לפחות. עפ"י סטנדרט משרד החקלאות.                  ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול.                  התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק מינימלי של 1.2 מ'.                  ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' לפחות.</p>	
<p><b>6.7 הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.</p>	
<p><b>6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>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.                  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.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

