

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1102227

רצ/מק/1/22/163 חיבור רחוב נחמיה לרחוב רבי יהודה הנשיא



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

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 מסדירה חיבור בין רחוב נחמיה לרחוב יהודה הנשיא. ברחוב יהודה הנשיא קיימת דרך מאושרת שטרם בוצעה ולצורך השלמתה יש לתכנן חיבור עם הרחוב והבינוי הקיים.

החיבור בין הרחובות יאפשר לתושבי הרחוב פתרון תחבורתי למצוקת התנועה והחנייה הקיימת ברחוב וגישה נוספת לחלקות הגובלות בדרך מוצעת זו.

התכנית כלולה במדיניות העירייה ע"פ תכנית המתאר רצ/2030 אשרקבעה כי במתחם 154 תגובש מדיניות לשדרוג ושיפור המרחב הציבורי, אזורי מיתון תנועה ושיפור חזות המבנים לרבות מבני הציבור.



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 התכניתרצ/מק/1/22/163 חיבור רחוב נחמיה לרחוב רבי יהודה
הנשיא**1.1 שם התכנית**
שם התכנית ומספר התכנית413-1102227 **מספר התכנית**5.501 דונם **1.2 שטח התכנית**תכנית מתאר מקומית **1.4 סיווג התכנית**
סוג התכניתהאם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כןועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומיתלפי סעיף בחוק **62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (ג)**היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאותסוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקההאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	182961
קואורדינאטה Y	650664

1.5.2 תיאור מקום

התחום בין רחוב נחמיה לרחוב יהודה הנשיא.

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	נחמיה		
ראשון לציון	רבי יהודה הנשיא		

שכונה שיכון המזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4247	מוסדר	חלק		112, 136, 141, 177, 404, 459, 472

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/03/1989			3625	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/22 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/22
26/06/2017		7033	7531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2030. הוראות תכנית רצ/2030 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/2030
20/03/2012		3204	6394	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/1/ 112/22 ממשיכות לחול.	החלפה	רצ/מק/1/22/ 112



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי בן גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי בן גור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 14 01/05/2023	אבי בן גור	30/04/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מפת סקר עצים	14: 15 01/05/2023	נמרוד שיינר	20/04/2023	1	1: 1250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת סקר עצים	16: 16 27/04/2023	נמרוד שיינר	13/02/2023	5	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	16: 18 20/03/2023	איל קראוס	20/03/2023		1: 500	רקע	תנועה

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
הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון	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		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	אבי בן גור	35633	גיא בן גור אדריכלות בע"מ	ירושלים	הסורג	2	054-6563756		office@geo-bengur.co.il
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552	אביגדור מזור- מודד מוסמך	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il
מהנדס	יועץ	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5400430		ekroads@ekroads.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	נמרוד שיינר		אדמה ייעוץ אגרונומי בע"מ	עין ורד	(1)		09-9779718		office@adam atrees.com

(1) כתובת: הדריס 1 עין ורד, ת.ד. 330.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 להסדרת דרך חיבור רח' נחמיה לרח' רבי יהודה הנשיא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הרחבת דרך ע"ח מגורים ושצ"פ לצורך השלמת דרך מאושרת.
- ב. קביעת שטח לבנייני ציבור (הסדרת מצב קיים).
- ג. שינוי ייעודי קרקע משצ"פ לדרך, משצ"פ לשפ"פ, מדרך לשב"צ, מדרך לשפ"פ, משצ"פ לשב"צ.
- ד. קביעת תכליות ושימושים.
- ה. קביעת קווי בניין.
- ו. קביעת הוראות והנחיות בניה ופיתוח.
- ז. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	8
שטח פרטי פתוח	10, 9, 5, 4
דרך מאושרת	15, 13, 7
דרך מוצעת	14, 12, 11, 6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	מבנים ומוסדות ציבור	8
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	14
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	15
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	14, 6
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	15
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	12, 6
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	15, 13, 7
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	14, 12, 11, 6
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	8
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	10, 9, 5, 4
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	8
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	2,870	52.17
מגורים	306	5.56
שטח ציבורי פתוח	2,325	42.27
סה"כ	5,501	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,057.54	37.37
דרך מוצעת	2,091.86	37.99
מבנים ומוסדות ציבור	849.64	15.43
שטח פרטי פתוח	506.65	9.20
סה"כ	5,505.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, דת, בריאות, קהילה, משרדי רשות עירונית וכיו"ב.</p> <p>2. השימוש במבנה הציבורי יקבע ע"י החלטת הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>1. בתחום רדיוסי מגן א' ו- ב' של קידוח מי שתייה לא תותר בנייה מעבר לזכויות מאושרות.</p> <p>2. מערכות ביוב בתחום מגבלות רדיוסי מגן יתכננו בהתאם להנחיות של משרד הבריאות.</p> <p>3. מערכת ניקוז תתוכנן להרחיק את מי נגר עילי מהקידוח.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. חצר, גינה.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לא תותר בניה בתחום שטח זה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>ניתן לבנות גדרות בגבולות המגרש.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך.</p> <p>ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים וכדומה.</p> <p>ג. תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך.</p> <p>ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים וכדומה.</p> <p>ג. רצועה למעבר תשתיות.</p>
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(7)	(6)	(5)	(4)	2	4 (3)	1359 (2)		764.65 (2)	1359.37 (1)	849.61	8	מבנים ומוסדות ציבור ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										298	4	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
										167	5	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
										14	9	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
										29	10	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי 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

הוראות טבלה 5:

- התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה ובקווי הבניין של מגרשים גובלים בשל ההסדרה לדרך.
- תוספת השפ"פ למגרשים לא תתיר תוספת זכויות בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי 160% ע"פ רצ/1/1. בניה תעשה בהתאם להנחיות של משרד הבריאות.
- (2) שטחי השרות ע"פ רצ/1/1/1 עד 80% לקומה. בניה תעשה בהתאם להנחיות של משרד הבריאות.
- (3) יציאה לגג טכני לא יחשב במניין הקומות.
- (4) כמצוין בתשריט- לרח' איש מצליח.
- (5) כמצוין בתשריט- לרח' נחמיה.
- (6) כמצוין בתשריט- לרח' נחמיה מס' 72.
- (7) כמצוין בתשריט- לרח' אלפרד מרדכי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש הסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו לענפיו ולצמרתו, יעשה לאחר גידור ושילוט, בזהירות רבה תוך התחשבות לצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עצים בוגרים שסווגו כעצים לשימור לסיווג אחר, לעת הגשה להיתר בניה או במהלך הביצוע, תוגש בקשה לבחינה מחודשת לאישור פקיד היערות.</p> <p>ה. עצים מחוץ לקו הכחול שסומנו לשימור, ייעודם יבחן מחדש בשלב הבקשה להיתר מול פקיד היערות.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה במגרש בו סומן עץ להעתקה, יצורף מפרט טכני בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י יועץ אגרונומי מומחה. העץ המסומן להעתקה ייעתק לתוך המתחם או בקרבתו בתיאום ואישור העירייה.</p> <p>ב. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות יועץ אגרונומי מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של המומחה שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה/ כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב באמצעות גזבר העירייה לטעת עצים בגודל המבוקש בשווי העצים שאושרו לכריתה.</p> <p>4. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9' לפחות. עפ"י סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק מינימלי של 1.2 מ'.</p>	<p>6.2</p>

6.3	פיתוח תשתית
	<p>כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות מערכות ביוב בתחום מגבלות רדיוסי מגן יתכננו בהתאם להנחיות של משרד הבריאות. מערכת ניקוז תתוכנן להרחיק את מי נגר עילי מהקידוח.</p>
6.4	תנאים בהליך הרישוי
	<p>לאחר אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום התואמת את מסמכי התכנית.</p>
6.5	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>א.הסדרי תנועה יקבעו בשלב תכניות הפיתוח.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

