

4000288727 - 1

תכנית מס' 413-0176800 - שם התכנית: רצ/127/22/1 הסדרת מעבר כלי רכב בין שדרות יעקב ורחוב הכלנית וההדס

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

נבדק וניתן לחתום/לאשר

החלטת הוועדה המחוזית משנת 15.7.15

15.3.16

תכנית מס' 413-0176800

תאריך מתכנת המחוז

רצ/127/22/1 הסדרת מעבר כלי רכב בין שדרות יעקב ורחוב הכלנית וההדס

3 ח'א"מ
26 16

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
28-02-2016
נתקבל

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

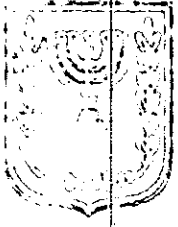
אישורים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון
תכנית מס' 413-0176800 (מס' 127/22/1)
השיבה מס' 23/5023 מיום 12/7/15
הוחלט
מנהל הוועדה

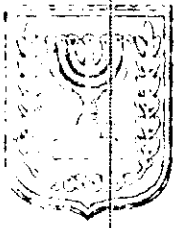
מינהל התכנון - קבו"מ מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 413-0176800
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הוועדה המחוזית
ביום 12/7/15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור
 התכנית נקבעה טענה אישור
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית פתיחת מעבר בין שדרות יעקב לבין רחוב הכלנית ובין שדרות יעקב לבין רחוב ההדס והסדרת מצב קיים בשטח של מעבר חופשי של תנועת כלי רכב



110



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רצ/127/22/1 הסדרת מעבר כלי רכב בין שדרות יעקב ורחוב הכלנית וההדס

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0176800

1.2 שטח התכנית 4.469 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק לייר

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 183333
 קואורדינאטה Y 651580

1.5.2 תיאור מקום שכונת שיכוני המזרח, שדרות יעקב(גירופי) במפגש עם הרחובות ההדס והכלנית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	17	ההדס	ראשון לציון
	18	ההדס	ראשון לציון
	15	הכלנית	ראשון לציון
	16	הכלנית	ראשון לציון

שכונת המזרח שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4242	מוסדר	חלק	57, 71, 102, 119	77, 80-81, 126-127, 129

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

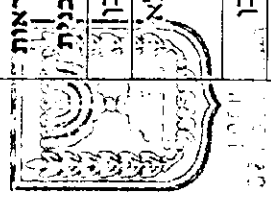
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
רצ/ 1 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 / 1 על תיקוניה. הוראות תכנית רצ/ 1 / 1 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	1646		30/07/1970
רצ/ 1 / 1 יג	כפיפות	קביעת שטחי השירות היעודי הקרקע השונים בעיר	5280	2245	09/03/2004
רצ/ 1 / 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 / 22 על תיקוניה. הוראות תכנית רצ/ 1 / 22 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	3625		01/03/1989

הערה לטבלה:

במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות-תוקף החלות על שטח התכנית, יקבעו הוראות תכנית זו

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		ורד סלומון-ממן		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא			ורד סלומון-ממן		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	חתום להפקדה	12/12/2013	עיריית ראשון לציון	12/12/2013	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	חתום להפקדה	18/03/2014	עיריית ראשון לציון	18/03/2014	1	1:250	מנחה	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	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגף תכנון עיר במינהל הנדסה	רשות מקומית	רשות מקומית, ורד סלומון- ממן		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	03-9547905	VeredS@nis honleziom.m oni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ראשון לציון	ראשון לציון	מירון	8	03-9547586	03-9547905	AvnerA@rishonlezi on.muni.il

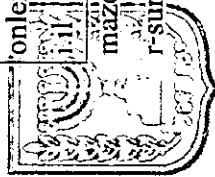
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות רשות מקומית			עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	AvnerA@rishonlezi on.muni.il
בעלים	קרן קיימת לישראל		מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632282		rafim@muni.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מנורים בבעלות קק"ל, חוכרים עפ"י נסח טאבו

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
VeredS@rish onlezione.mun	03-9547905	03-9547586	20	הכרמל	ראשון לציון	עיריית ראשון לציון	106698	ורד סלומון-ממן	עורך ראשי	אדריכלית ומתכנתת ערים
mazor@mazo r-sur.co.il	03-9673507	03-9654095	102	רוטשילד	ראשון לציון	מזור מדידות בע"מ	552	אביגדור מזור	מודד	מודד מוסמך



משרד התכנון והערים
מחלקת תכנון שטחים



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

פתיחת מעבר לכלי רכב בין שדרות יעקב לבין רחוב ההדס ובין שדרות יעקב לבין רחוב הכלנית, על ידי שינוי ייעוד משצ"פ לדרך, ביטול דרך קיימת והרחבת דרך לאורך רחוב ההדס ולאורך רחוב הכלנית לצורך הסדרת דרך, ללא שינוי בזכויות ובהוראות תכניות תקפות החלות על החלקות טרם אישורה של תכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לדרך
2. שינוי ייעוד ממגורים ב' לדרך
3. ביטול דרך קיימת ושינוי ייעודה למגורים ב'
4. קביעת קו בנין לחזית רחוב ההדס ולחזית רחוב הכלנית



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

4.469

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	15			15	יחיד	מגורים (יחיד)
	2,238		+25	2,213	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	5, 16, 12, 1
דרך מוצעת	9, 7, 3, 22 - 20, 18, 14, 11, 10
מגורים ב'	8, 6, 4, 2, 19, 17, 15, 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	5, 12, 1
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	8, 6, 2, 17, 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	209	4.68
מגורים ב	3,815	85.37
שטח ציבורי פתוח	445	9.96
סה"כ	4,469	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	49.2	1.10
דרך מוצעת	553.54	12.41
מגורים ב'	3,859.07	86.49
סה"כ	4,461.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים עפ"י תכניות תקפות רצ/1/1 ורצ/22/1 על תיקוניהן
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח עפ"י תכניות תקפות רצ/1/1 ורצ/22/1 על תיקוניהן
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים עפ"י תכניות תקפות רצ/1/1 ורצ/22/1 על תיקוניהן
4.2.2	הוראות א הוראות פיתוח עפ"י תכניות תקפות רצ/1/1 ורצ/22/1 על תיקוניהן
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים עפ"י תכניות תקפות רצ/1/1 ורצ/22/1 על תיקוניהן
4.3.2	הוראות א הוראות פיתוח עפ"י תכניות תקפות רצ/1/1 ורצ/22/1 על תיקוניהן

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יחיד מספר יחיד	תכנית (מתח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידו- צידו- ימני					מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שירות				עיקרי שירות	עיקרי שירות
(5) תחילת	5	(4)	2	(3) 15	(2) 2238	(1) 8,6,4,2,17,15,13,19	(1)					מגורים ב' - 8,6,4,2,17,15,13,19		

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 המינימיים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

זכויות והוראות בניה עפ"י תכניות תקפות רצ/1/1/22 ורצ/1/1/22 על תיקוניהן.
שטחי שירות עפ"י תכנית מאושרת רצ/1/1/1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 250 מ"ר - 1 יחיד מירבי למגרש, חזית מינמלית 15 מ';
- 500 מ"ר - 2 יחיד מירבי למגרש, חזית מינמלית 15 מ';
- 750 מ"ר - 3 יחיד מירבי למגרש, חזית מינמלית 18 מ';
- 1000 מ"ר - 4 יחיד מירבי למגרש, חזית מינמלית 18 מ';
- (2) 58% מגודל מגרש, 29% לקומה;
- (3) 4 יחיד לדונם נטו.
- (4) 0 או 3.
- (5) כמסומן בתשריט. קו בנין לממ"ד 2.0 מ'.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ברחוב ההדס בלבד - לעת הפקעת השטח או לעת מתן היתר סלילה לכביש, המוקדם מביניהם עיריית ראשון לציון תבנה גדר בגבול התכנית ע"פ המפרט שהעירייה דורשת לעת מתן היתרי בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בניה ירוקה</p> <p>בקשות להיתרי-בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת- קיימא, כגון: העמדת מתקנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה בת- קיימא ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>1. הוראות שימור מי נגר עילי, כמפורט בסעיפים 23.1, 23.2, 23.3.4 להוראות תמ"א 4/ב/34. 2. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, או לחילופין התקנתם של מתקני החדירה בתחומי המגרש, כמפורט בסעיף 23.3.1 להוראות תמ"א 4/ב/34.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>ככל שתדרש לצורך מימוש התכנית, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 ומיום 29.6.08 או מסמך שיחליף אותם</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>כל הוצאות עריכת התוכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים עבודות עפר ורישומים יחולו על הבעלים וישולבו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p>6.7</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידי



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	ורד סלומון-ממן	סוג:	רשות מקומית	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	עיריית ראשון לציון 83000	חתימה:			
יזם	שם:		סוג:	ועדה מקומית	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	ראשון לציון 83000	חתימה:			
בעל עניין בקרקע	שם:		סוג:	בבעלות רשות מקומית	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	עיריית ראשון לציון 83000	חתימה:			
בעל עניין בקרקע	שם:	קרן קיימת לישראל	סוג:	בעלים	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:			
עורך התכנית	שם:	ורד סלומון-ממן	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	עיריית ראשון לציון 83000	חתימה:			



תכנית מס': 413-0176800 - שם התכנית: רצ/1/22/127 הסדרת מעבר כלי רכב בין שדרות יעקב ורחוב הלנית והחסי

מס' תכנית: 413-0176800 רצ/1/22/127 מס' תכנית: 413-0176800 רצ/1/22/127

26/05/2014

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר (שטחים עיקריים עפ"י רצ/1/22/1 בתוקף)

תאריך: 29/01/2015

תוכנית מספר: 413-0176800 שם התוכנית: רצ/1/22/127 הסדרת מעבר כלי רכב בין שדרות יעקב ורחוב הלנית והחסי
 עורך התוכנית: אגף תכנון בעיריית ראשון לציון תאריך: 12/12/2013 חתימה: _____



עדת המקומית שהתקיימה ב-12/12/2013 בהתאם לתנאים ולחוקה לאזורי מס' תכנית: 413-0176800 רצ/1/22/127

הערות (ראו פניה בהסתייגות)	פרוטים סיניטליים בסיס		מרחב מיתב	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	זכיה מרכזי		סמט סגור	הציון בחשור	האזור
	אזורי	קדמי						צדדי	מרכזי			
7.5 7.1	5	ראו ת.מ.	5 או 0	15	2	4	4	58	29	250	חללת כהור	ענוריס כ'
7.5 7.1	5	"	3 או 0	18	2	4	4	58	29	750	חללת תחום בהופ כה	סגוריס כ' מיוחד
7.5 7.1	5	"	3	18	2	4	4	58	29	1000	חללת תחום בהופ כה	סגוריס כ' מיוחד
										150	חללת תחום בהופ כה	סגוריס כ' מיוחד

